



LOS DERECHOS HUMANOS EN LA VIVIENDA COLABORATIVA

Maria Paula Rodriguez Lievano

ADVERTIMENT. L'accés als continguts d'aquesta tesi doctoral i la seva utilització ha de respectar els drets de la persona autora. Pot ser utilitzada per a consulta o estudi personal, així com en activitats o materials d'investigació i docència en els termes establerts a l'art. 32 del Text Refós de la Llei de Propietat Intel·lectual (RDL 1/1996). Per altres utilitzacions es requereix l'autorització prèvia i expressa de la persona autora. En qualsevol cas, en la utilització dels seus continguts caldrà indicar de forma clara el nom i cognoms de la persona autora i el títol de la tesi doctoral. No s'autoritza la seva reproducció o altres formes d'explotació efectuades amb finalitats de lucre ni la seva comunicació pública des d'un lloc aliè al servei TDX. Tampoc s'autoritza la presentació del seu contingut en una finestra o marc aliè a TDX (framing). Aquesta reserva de drets afecta tant als continguts de la tesi com als seus resums i índexs.

ADVERTENCIA. El acceso a los contenidos de esta tesis doctoral y su utilización debe respetar los derechos de la persona autora. Puede ser utilizada para consulta o estudio personal, así como en actividades o materiales de investigación y docencia en los términos establecidos en el art. 32 del Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual (RDL 1/1996). Para otros usos se requiere la autorización previa y expresa de la persona autora. En cualquier caso, en la utilización de sus contenidos se deberá indicar de forma clara el nombre y apellidos de la persona autora y el título de la tesis doctoral. No se autoriza su reproducción u otras formas de explotación efectuadas con fines lucrativos ni su comunicación pública desde un sitio ajeno al servicio TDR. Tampoco se autoriza la presentación de su contenido en una ventana o marco ajeno a TDR (framing). Esta reserva de derechos afecta tanto al contenido de la tesis como a sus resúmenes e índices.

WARNING. Access to the contents of this doctoral thesis and its use must respect the rights of the author. It can be used for reference or private study, as well as research and learning activities or materials in the terms established by the 32nd article of the Spanish Consolidated Copyright Act (RDL 1/1996). Express and previous authorization of the author is required for any other uses. In any case, when using its content, full name of the author and title of the thesis must be clearly indicated. Reproduction or other forms of for profit use or public communication from outside TDX service is not allowed. Presentation of its content in a window or frame external to TDX (framing) is not authorized either. These rights affect both the content of the thesis and its abstracts and indexes.



UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI

TESIS DOCTORAL

LOS DERECHOS HUMANOS EN LA VIVIENDA COLABORATIVA

MARÍA PAULA RODRÍGUEZ LIÉVANO

Tarragona, 2022

UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI
LOS DERECHOS HUMANOS EN LA VIVIENDA COLABORATIVA
Maria Paula Rodriguez Lievano

María Paula Rodríguez Liévano

LOS DERECHOS HUMANOS EN LA VIVIENDA COLABORATIVA

TESIS DOCTORAL

Dirigida por los Dres. Ángeles Galiana Saura y Sergio Nasarre Aznar

Departamento de Derecho Privado, Procesal y Financiero
Cátedra UNESCO de Vivienda
Departamento de Derecho Público



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Tarragona, 2022



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

FAIG CONSTAR que aquest treball, titulat “Los derechos humanos en la vivienda colaborativa”, que presenta la Sra. María Paula Rodríguez Liévano per a l’obtenció del títol de Doctor, ha estat realitzat sota la meva direcció al Departament de Dret Privat, Processal i Financer i el Departament de Dret Públic d’aquesta universitat.

HAGO CONSTAR que el presente trabajo, titulado “Los derechos humanos en la vivienda colaborativa”, que presenta la Sra. María Paula Rodríguez Liévano para la obtención del título de Doctor, ha sido realizado bajo mi dirección en el Departamento de Derecho Privado, Procesal y Financiero y el Departamento de Derecho Público de esta universidad.

I STATE that the present study, entitled “Los derechos humanos en la vivienda colaborativa”, presented by la Sra. María Paula Rodríguez Liévano for the award of the degree of Doctor, has been carried out under my supervision at the Department of Private, Procedural and Financial Law and Department of Public Law of this university.

Tarragona, a 29 de novembre de 2022/ Tarragona, a 29 de noviembre de 2022 / Tarragona, November 29th 2022.

El/s director/s de la tesi doctoral
El/los director/es de la tesis doctoral
Doctoral Thesis Supervisor/s

**Sergio
Nasarre
Aznar** Firmado
digitalmente por
Sergio Nasarre
Aznar
Fecha: 2022.11.29
07:52:09 -06'00'

Sergio Nasarre Aznar

**Ángeles
Galiana
Saura - DNI
39883478Y
(TCAT)** Firmado
digitalmente por
Ángeles Galiana
Saura - DNI
39883478Y (TCAT)
Fecha: 2022.11.29
19:25:30 +01'00'

Ángela Galiana Saura

ÍNDICE DE FIGURAS	6
ÍNDICE DE TABLAS	7
ABREVIATURAS	8
INTRODUCCIÓN	10
CAPÍTULO I. VIVIENDA COLABORATIVA	13
1. Concepto de vivienda colaborativa	13
1.1. Mapeo conceptual	13
1.2. Formas jurídicas	21
1.3. Conclusiones preliminares	44
2. Antecedentes de la vivienda colaborativa. Resurgimiento	47
2.1. Rusia	48
2.1.1. Ámbito rural	50
2.1.2. Ámbito urbano	56
2.2. Kibutz	58
2.3. Conclusiones preliminares	63
3. Móviles influyentes de la vivienda colaborativa	65
3.1. Mercado inmobiliario (Crisis económica, financiera e inmobiliaria y medidas de austeridad)	65
3.1.1. Origen de la Crisis económica, financiera e inmobiliaria	65
3.1.2. Continuidad de la crisis en el contexto español	70
3.1.2.1. El desempleo en España	70
3.1.2.2. Malas prácticas bancarias	71
3.1.2.3. Otras causas de pérdida de la vivienda en España	72
3.1.2.4. La generalización del dominio de la vivienda en España	73
3.1.2.5. Mercado de alquiler	74
3.2. Nuevo enfoque político: de una sociedad de bienestar hacia una sociedad de participación.	76
3.3. Motivaciones sociales: insatisfacción de la vivienda, calidad de vida, sostenibilidad ambiental, aspectos de diseño y contacto social	80
3.4. Conclusiones preliminares	83
4. Cohousing	85
4.1. Evolución del <i>cohousing</i> en Europa	87
4.2. Características del <i>cohousing</i>	96
4.3. El enfoque de género como componente capital de la idea de <i>cohousing</i>	100
4.4. <i>Cohousing</i> intergeneracional y <i>senior cohousing</i>	106
4.5. Utilidades del <i>cohousing</i>	109
4.5.1. Practicidad económica	109
4.5.2. Ayuda mutua y red de apoyo	109
4.5.3. Fomento de la democracia participativa	110
4.5.4. Instrumento para una posible mejoría del contexto social y cultural	113
4.5.5. Externalidades ambientales	117
4.6. Problemáticas en el ámbito del <i>cohousing</i>	118

4.6.1.	Pertenencia al grupo	119
4.6.2.	El propósito como dogma	122
4.6.3.	Inasequibilidad del proyecto	125
4.6.4.	Imposibilidad del <i>cohousing</i> para conciliar diferentes personalidades, prioridades y estilos de vida	128
4.6.5.	La excesiva determinación de los espacios y usos	131
4.6.6.	Conflictividad	134
4.6.7.	Espacios reducidos	137
4.7.	Conclusiones preliminares	138
5.	Cooperativas de vivienda	140
5.1.	Evolución histórica de las cooperativas de vivienda en España	141
5.2.	Características de las cooperativas de vivienda	150
5.2.1.	El objeto social, aptitud para ser socio y naturaleza jurídica de las cooperativas de vivienda	150
5.2.2.	Relación interna y externa en el cooperativismo de vivienda	156
5.2.3.	Estructura orgánica de la cooperativa de vivienda	164
5.2.4.	Tipos de cooperativas de vivienda	167
5.3.	Características de las cooperativas de vivienda en cesión de uso	170
5.3.1.	El derecho de uso de las cooperativas en cesión de uso	172
5.3.1.1.	Alquiler	172
5.3.1.2.	Uso y habitación	173
5.3.1.3.	Usufructo	174
5.3.2.	Experiencia internacional	176
5.3.2.1.	Dinamarca	176
5.3.2.2.	Uruguay	184
5.3.3.	Problemáticas en las cooperativas en cesión de uso	191
5.3.3.1.	Financiamiento	192
5.3.3.2.	Composición homogénea	194
5.3.3.3.	Seguridad jurídica	197
5.3.3.4.	Aspiraciones económicas	198
6.	Vivienda colaborativa forzosa	204
7.	Conclusiones	207
	Bibliografía	215
	CAPÍTULO II. DERECHOS HUMANOS Y VIVIENDA	254
	Introducción	254
1.	Derechos humanos	255
1.1.	Desarrollo histórico de los derechos humanos	255
1.2.	Régimen de promoción y protección internacional de los derechos humanos	266
1.3.	Criterios diferenciales de los derechos fundamentales y los derechos económicos, sociales y culturales	284
1.3.1.	Los derechos a partir de la tipología de las obligaciones que dimanan	287
1.3.2.	Indivisibilidad e interdependencia de los derechos humanos	295
1.3.3.	La exigibilidad de los DESC basada en la dignidad humana	296
1.3.4.	Democracia y constitución	302
1.3.5.	Carencia de garantías de los DESC	303

1.3.6.	Principio de “progresividad”	308
2.	Derecho a la vivienda	315
2.1.	La vivienda	315
2.2.	El derecho a una vivienda digna en el Derecho convencional internacional	318
2.2.1.	Sistema Universal de protección de los derechos humanos (ONU)	318
2.2.2.	Obligaciones vinculadas al derecho a la vivienda	328
2.2.3.	El derecho a la vivienda digna en la esfera regional europea y comunitaria	333
2.2.4.	El derecho a la vivienda en el ámbito estatal (España) y autonómico (Cataluña)	350
3.	Conclusiones	357
	Bibliografía	366

CAPÍTULO III. DERECHOS HUMANOS EN LA VIVIENDA COLABORATIVA

396

	Introducción	396
1.	Igualdad	397
1.1.	Marco Jurídico	399
1.1.1.	Mandato de no discriminación como manifestación del principio de igualdad	401
1.1.2.	Discriminación directa	404
1.1.3.	Discriminación indirecta	406
1.1.4.	Discriminación por asociación	407
1.1.5.	Acciones positivas	407
1.2.	La igualdad en la vivienda colaborativa	412
1.2.1.	En el acceso	412
1.2.2.	En el transcurso de la estancia	421
1.2.3.	En la etapa posterior de la estancia	428
2.	Respeto a la vida privada y familiar	430
2.1.	Marco jurídico	430
2.2.	El respeto a la vida privada y familiar en la vivienda colaborativa	442
2.2.1.	En el transcurso de la estancia	442
2.2.2.	En la etapa posterior de la estancia	450
3.	Libertad	451
3.1.	El libre desarrollo de la personalidad	451
3.2.	Marco jurídico del derecho de libertad ideológica	454
3.3.	Marco jurídico del derecho de libertad de expresión	457
3.4.	La libertad en la vivienda colaborativa	462
3.4.1.	En el acceso	462
3.4.2.	En el transcurso de la estancia	471
4.	Casuística real	475
4.1.	Descripción	475
4.2.	Comunidad nº. 1, entrevistados nº. 1 y 3	476
4.2.1.	Comunidad nº. 1, igualdad en el acceso (C1IA)	476
4.2.2.	Comunidad nº. 1, igualdad en el transcurso de la estancia (C1IT)	480
4.2.3.	Comunidad nº. 1, respeto a la vida privada y familiar y derechos de libertad en el transcurso de la estancia (C1RLT)	481

4.2.4.	Otros aspectos	484
4.3.	Comunidad nº. 2, entrevistado nº. 2	486
4.3.1.	Comunidad nº. 2, igualdad en el acceso (C2IA)	486
4.3.2.	Comunidad nº. 2, respeto a la vida privada y familiar y derechos de libertad en el transcurso de la estancia (C2RLT)	490
4.3.3.	Comunidad nº. 2, respeto a la vida privada y familiar en la etapa posterior a la estancia (C2RP)	491
4.3.4.	Otros aspectos	493
4.4.	Comunidad nº. 3, entrevistado nº. 4	494
4.4.1.	Comunidad nº. 3, igualdad (C3I)	495
4.4.2.	Comunidad nº. 3, respeto a la vida privada y familiar y derechos de libertad (C3RL)	496
4.4.3.	Otros aspectos	497
5.	Casuística teórica	498
5.1.	Descripción	498
5.2.	Casuística sobre el derecho de igualdad	499
5.2.1	Caso I1 Carlos vs. Cooperativa “Co-sord”	517
5.2.2	Caso I2 Julia y Manuel vs. Cooperativa “Shaddai”	521
5.2.3	Caso I3 Lupita vs. Cooperativa “Los Manzanares”	528
5.2.4	Caso I4 Mohammed vs. Cooperativa “La Candelaria”	533
5.2.5	Caso I5 Cristian vs. Cooperativa “Las Victorias”	537
5.2.6	Caso I6 Cooperativa “El Edén”	539
5.2.7	Caso I7 Luciana vs. Cooperativa “Cañaverales”	542
5.2.8	Caso I8 Pedro vs. Cooperativa “La Villa”	545
5.3.	Casuística sobre el respeto de la vida privada y familiar y derechos de libertad	546
5.3.1.	Caso L1 subgrupo B vs. Cooperativa “Contracultura”	571
5.3.2.	Caso L2 Ana vs. Cooperativa “La Olivareta”	575
5.3.3.	Caso L3 Mariana, Angelina y Antonio vs. Cooperativa “The Village”	583
5.3.4.	Caso L4 Merlina vs. Cooperativa “La Riviera”	592
5.3.5.	Caso L5 Pedro vs. Cooperativa “El Oasis”	594
5.3.6.	Caso L6 niños vs. Cooperativa “La Gran Familia”	598
5.3.7.	Caso L7 Tomás vs. Cooperativa “Los Ocobos”	600
5.3.8.	Caso L8 Paulina vs. Cooperativa “El Encanto”	602
6.	Conclusiones	607
	Bibliografía	619

CAPÍTULO IV. PROPUESTAS PARA EL FORTALECIMIENTO DE LOS DERECHOS HUMANOS EN LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO Y LAS COMUNIDADES *COHOUSING* 637

1.	Propuestas de medidas para garantizar el ejercicio del derecho a la igualdad y no discriminación en las cooperativas de vivienda	637
1.1.	Legales	637
1.1.1.	La sujeción general de las cooperativas de vivienda a la obligación legal de no discriminar en el acceso y disfrute de la vivienda y sus excepciones	637
1.1.2.	La exigencia general de requisitos de carácter objetivo para la adquisición de la condición de socio en el ámbito de las cooperativas de vivienda	643
1.1.3.	La obligación legal del Consejo Rector de motivar las denegaciones a partir de una justa causa debidamente acreditada	645
1.1.4.	Impugnación del acuerdo por el que se deniega la admisión	646

1.1.5. La sujeción de las cooperativas de vivienda al deber de adaptar los ajustes razonables en la edificación, reglas, políticas o prácticas cooperativas	647
1.2. Estatutarias	650
1.2.1. Deber de transparencia del proceso de admisión	650
1.2.1.1. Definición de los criterios de elegibilidad	650
1.2.1.2. Definición del sistema de valoración	651
1.2.1.3. Definición de la documentación requerida	651
1.2.1.4. Definición de las etapas del proceso de admisión	657
1.2.1.5. Buena gestión de la lista de espera	658
1.2.2. Procedimiento interno de quejas y solicitudes de adaptación de “ajustes razonables”	660
1.2.3. Programa de educación y capacitación sobre la discriminación en la vivienda	663
2. Propuestas de medidas para garantizar el ejercicio del derecho al respeto de la vida privada y los derechos de libertad	664
2.1. Legales	664
2.1.1. Regulación legal y específica para las cooperativas de vivienda	664
2.1.1.1. Obligaciones de los socios	665
2.1.1.2. Derechos de los socios	688
2.2. Estatutarias	714
2.2.1. La previsión de reglas claras, justas y proporcionales que ordenen el ejercicio del derecho de uso en las cooperativas “hasta la fachada”	714
2.2.2. Pautas para la regulación de un procedimiento sancionador de comportamientos disruptivos, antisociales e ilícitos de socios y residentes no socios	715
2.2.3. Pautas para la jornada de trabajo voluntario	719
3. Las comunidades <i>cohousing</i> y las cooperativas de vivienda en cesión de uso como alternativas reales a la propiedad privada y al alquiler en el acceso a la vivienda	722
4. Conclusiones	730
Bibliografía	744
CONCLUSIONES	753
ANEXOS	768

Índice de figuras

Figura 1. Características del *cohousing*.

Figura 2. Obligaciones derivadas de los derechos humanos.

Figura 3. Factores que determinan la alimentación.

Figura 4. Deberes de mantenimiento y conservación en las cooperativas de vivienda en cesión de uso.

Índice de tablas

Tabla 1. Formas legales y tipos de tenencias de la vivienda colaborativa.

Tabla 2. *Cohousing* y cooperativas de vivienda.

Tabla 3. Obligaciones generales de los derechos humanos.

Tabla 4. Prescripciones alimentarias de diversas religiones del mundo.

Tabla 5. Casuística sobre el derecho a la igualdad.

Tabla 6. Casuística sobre el derecho al respeto de la vida privada y familiar y los derechos de libertad.

Tabla 7. Obligaciones en las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso.

Tabla 8. Derechos en las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso.

Abreviaturas

ADA: The Americans with Disabilities Act (EE. UU).
AG: sociedad anónima.
AGG: Allgemeines Gleichbehandlungs gesetz (Ley General de Igualdad de Alemania)
ANV: la Agencia Nacional de Vivienda (Uruguay).
BHU: Banco Hipotecario del Uruguay.
BVerfGE: Tribunal Constitucional Federal de Alemán.
CADH: Convención Americana de Derechos Humanos.
CCAA: Comunidades Autónomas.
CDFUE: Carta de los Derechos Fundamentales de la UE.
CDI: Comisión de Derecho Internacional.
CE: Constitución de España.
CEDH: Convenio Europeo de Derechos Humanos.
CERD: Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial.
CIC: Community Interest Company.
CIDH: Comisión Interamericana de Derechos Humanos.
CIDI: Consejo Interamericano para el Desarrollo Integral.
CIDPD: Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
CIO: Charitable Incorporated Organisation.
CLG: Company Limited by Guarantee.
CLT: Community Land Trust
Comité DESC: Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
Comité DH: Comité de Derechos Humanos.
Comité EDS: Comité Europeo de Derechos Sociales.
Comisión EDH: Comisión Europea de derechos humanos.
CorteIDH: Corte Interamericana de Derechos Humanos.
CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (Comisionamiento Privado Colectivo).
CSE: Carta Social Europea.
CW: Gemeenschappelijk wonen o Cental Wonen.
C1IA: Comunidad nº. 1, igualdad en el acceso.
C1IT: Comunidad nº. 1, igualdad en el transcurso de la estancia.
C1RLT: Comunidad nº. 1, respeto a la vida privada y familiar y derechos de libertad en el transcurso de la estancia.
C2IA: Comunidad nº. 2, igualdad en el acceso.
C2RLT: Comunidad nº. 2, respeto a la vida privada y familiar y derechos de libertad en el transcurso de la estancia.
C2RP: Comunidad nº. 2, respeto a la vida privada y familiar en la etapa posterior a la estancia.
C3I: Comunidad nº. 3, igualdad.
C3RL: Comunidad nº. 3, respeto de la vida privada y familiar y derechos de libertad.
DESC: derechos económicos, sociales y culturales.
DIDH: Derecho Internacional de Derechos Humanos.
EHCGP: Programa de Subvenciones Comunitarias de Casas Vacías.
ETHOS: European Typology on Homelessness and Housing Exclusion.
FECovi: Federación de Cooperativas de Vivienda (Uruguay).
FECovisi: Federación de Cooperativas de Vivienda Sindicales (Uruguay).
FHA: The Fair Housing Act (EE. UU).
FONAVI: Fondo Nacional de Vivienda (Uruguay).

FRA: Agencia de los Derechos Fundamentales de la UE.
FUCVAM: Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (Uruguay).
GmbH: sociedad de responsabilidad limitada.
HOPA: The Housing for Older Persons Act (EE. UU).
HUD: The Department of Housing and Urban Development (EE. UU).
IPS: Industrial and Provident Society.
LDV: Ley de Vivienda.
LFD: Ley Fundamental de la República Federal Alemana.
MBS: mortgage-backed securities.
MERS: Mortgage Electronic Registration System.
NSDAP: Partido Nacionalsocialista Obrero Alemán.
OEA: Organización de los Estados Americanos.
OIT: Organización Internacional del Trabajo.
ONG: Organizaciones no gubernamentales.
ONU: Organización de Naciones Unidas.
PH: Propiedad Horizontal.
PIDCP: Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.
PIDESC: Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
SCI: sociedad civil inmobiliaria.
SCI APP: sociedad civil inmobiliaria de propiedad progresiva.
SPV: special-purpose vehicle.
TC: Tribunal Constitucional.
TEDH: Tribunal Europeo de Derechos Humanos
TFUE: Tratado de Funcionamiento de la UE.
TJUE: Tribunal de Justicia de la UE.
UE: Unión Europea.
URSS: Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas.
YSP: yield-sprea

Introducción

El objetivo general de la presente tesis doctoral consiste en el estudio del modelo de vivienda colaborativa con énfasis especial en las comunidades *cohousing* y su fórmula de cooperativas de vivienda en cesión de uso (por ser estos los esquemas impulsados en España como alternativas habitacionales en constante auge), así como el análisis de la operatividad de los derechos humanos en el acceso, durante el disfrute y en el cese de la estancia en estos entornos comunitarios. Lo anterior, con miras a detectar las problemáticas que se presentan y proponer mejoras que puedan fortalecer el ejercicio de los derechos humanos en este modelo de vivienda.

Así, la “vivienda colaborativa” en España usualmente toma forma jurídica de cooperativas, en especial la de modalidad de “vivienda en cesión de uso”, adoptando generalmente el concepto propio de las “comunidades *cohousing*”. Este tipo de tenencia cada vez gozan de mayor visibilidad, gracias al esfuerzo en su promoción que proviene tanto del sector público como del privado¹, y, aún cuando su representatividad en el mercado de vivienda continúa siendo marginal (en comparación con la vivienda en propiedad privada y de alquiler), son cada vez más los interesados en formar grupos o adherirse a los proyectos existentes². Con todo, la legislación cooperativa, pese a citar al cooperativismo de vivienda en cesión de uso, no establece una regulación específica para la misma que sea consecuente con la consideración de la vivienda como un bien que satisface una necesidad básica y, por tanto, necesitada de tratamiento jurídico diferencial; delegando dicha potestad a la autonomía privada de cada cooperativa de esta modalidad.

Pues bien, la ausencia de una normativa suficiente, sistemática y diferencial que respalde este tipo de iniciativas y le otorgue una mínima certeza y confianza jurídica a los actuales y futuros miembros en relación con el derecho que recae sobre la vivienda, en

¹ Desde el sector público: Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda de Vivienda 2018-2021, BOE nº. 61, de 10 de marzo de 2018, que reconoce como beneficiarias a las cooperativas de vivienda y a la cesión de uso como forma de acceso a la vivienda; Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025, BOE nº. 19 de enero de 2022, que impulsa la promoción de modalidades residenciales tipo *cohousing*; el Plan del Gobierno Vasco en el quinto eje estratégico busca, entre otras, promover la creación de cooperativas en cesión de uso; el Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, de medidas urgentes, BOCCL nº. 42/11, que introduce en la Ley de Vivienda de Castilla y León las viviendas colaborativas o *cohousing*. Al respecto *Vid.* Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte, “Plan Director de Vivienda 2018-2020”, recuperado de https://www.euskadi.eus/web01-a2etxebi/es/contenidos/informacion/2018_20_0/es_def/index.shtml.

Consultado el 26 de agosto del año 2020; el Decreto Ley 50/2020 de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler, BOE nº. 28 de 2 de febrero, que introduce en Cataluña los “alojamientos con espacios comunes complementarios”. Desde el sector privado: encontramos diferentes entidades, tales como Sostre Civic (<https://sostrecivic.coop/?lang=es>), Coop57 (<https://www.coop57.coop>), Triodos Bank (https://www.triodos.es/es?gclid=EAJaIQobChMI7ufP7erE-gIVB9SGCh35qw8oEAAAYASAAEgLZMvD_BwE), Fiare (<https://www.fiarebancaetica.coop>), Lacol (<https://www.lacol.coop>), y otras entidades y profesionales en diferentes ámbitos (arquitectura, ingeniería, urbanismo, Derecho, ciencias políticas, etc.).

² Al respecto *Vid.* eCOHOUSING, “Mapa cohousing vivienda colaborativa en España”, eCOHOUSING, recuperado de <http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/>. Consultado el 15 de abril de 2020. De igual forma, Proyecto MOVICOMA, “Mapa de viviendas colaborativas de mayores”, MOVICOMA, recuperado de <http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/>. Consultado el 23 de marzo de 2020.

conjunto con las dinámicas propias y diferenciales del modelo (en especial aquellas que atienden a las relaciones de proximidad y de alta interacción social a un nivel superior que las que se producen en las relaciones vecinales tradicionales), conlleva un riesgo potencial de vulneración de los derechos humanos que convergen en el ámbito espacial y fáctico de la vivienda; al que poco hace referencia la literatura sobre esta tipología.

La consecución del objetivo principal, arriba planteado, implica resolver las siguientes cuatro cuestiones que constituyen los objetivos específicos de esta investigación doctoral:

1. ¿En qué medida la vivienda colaborativa, en las modalidades que son objeto de investigación, se adecúa a los parámetros esenciales del derecho a la vivienda previstos por el Derecho interno y los derivados del Derecho Internacional Público?
2. ¿Contribuyen las modalidades de vivienda que son objeto de investigación al cumplimiento o garantía de los derechos humanos conexos e interdependientes al derecho a una vivienda digna y adecuada?
3. ¿Otorga suficiente cobertura legal el actual ordenamiento jurídico de España a las iniciativas de vivienda colaborativa en las modalidades estudiadas?
4. ¿Están legalmente protegidos en sus derechos los actuales y futuros miembros de estas iniciativas?
5. Las modalidades de vivienda que son objeto de investigación ¿son una alternativa real a la propiedad privada y al alquiler como formas de acceso a la vivienda?

Para el adecuado tratamiento y la consecución de los objetivos planteados, la tesis doctoral está estructurada en cuatro capítulos:

1. El primero se dirige a delimitar el objeto sobre el cual recae la investigación; esto es, la vivienda colaborativa (como ámbito general) y su modalidad de comunidades *cohousing* que, en España, hace uso del formato legal de cooperativas (como ámbito específico). A tal efecto, se analiza la noción de “vivienda colaborativa”, mediante la técnica de abstracción científica con la cual se distinguen los tipos (tipologías de vivienda colaborativa) de las formas (formatos jurídicos) y se aíslan los elementos esenciales que nos ayudará a obtener una concepción integral sobre esta. De igual forma se estudian otros aspectos, tales como los orígenes de la vivienda colaborativa, los móviles determinantes para su resurgimiento, la evolución en Europa de sus iniciativas, y las utilidades y las problemáticas acaecidas de forma concreta tanto en los proyectos de comunidades *cohousing* como en los proyectos de cooperativas de vivienda en cesión de uso, entre las cuestiones más relevantes.

2. El segundo capítulo se encauza a los derechos humanos por formar estos, en conjunto, la rama o el enfoque desde el que abordaremos a las comunidades objeto de investigación. En la primera parte del capítulo hacemos una breve aproximación al concepto de “derechos humanos” y su expansión hacia aquellos que integran la categoría de los DESC; para luego, en la segunda parte, centrarnos en la vivienda como derecho humano de carácter social, pero cuyo espacio condiciona muchos otros derechos de carácter fundamental. Lo anterior lo tratamos desde una perspectiva tanto del Derecho internacional como del Derecho estatal y autonómico.

3. El tercer capítulo enlaza las temáticas de los primeros dos capítulos y puntualiza los aspectos problemáticos que plantea el enfoque basado en los derechos humanos dentro del contexto de las comunidades en viviendas colaborativas. Con el propósito de detectar con mayor facilidad las problemáticas, hemos considerado apropiado subdividir el capítulo en dos partes. En la primera parte se estudia el contenido sustancial de cada uno de los derechos que tiene especial envergadura en el ámbito de la vivienda (igualdad, vida privada y familiar, libre desarrollo de la personalidad, libertad ideológica y de expresión). En la segunda, se despliega un análisis sistemático de un conjunto de casos particulares procedentes de las circunstancias y situaciones reales planteadas durante la investigación de campo, así como también, y en gran parte, de una serie de escenarios simulados respecto de los cuales hemos tratado de incluir tantos fenómenos como fuera posible. Ello, además, nos presta utilidad a la hora de contrarrestar el aspecto práctico con el legal y la suficiencia con la que este da tratamiento jurídico a las dificultades estimadas.

4. El cuarto capítulo aborda las propuestas que contribuirán al fortalecimiento de los derechos humanos en las cooperativas de vivienda en cesión de uso y en las comunidades *cohousing*, que servirán en la mejora de las problemáticas detectadas en el tercer capítulo. Estas propuestas se estructuran en medidas de carácter legal, dirigidas al legislador; y medidas de carácter estatutarias, destinadas a las cooperativas en respeto de su autonomía privada asociativa, pero en coherencia y equilibrio con los otros derechos fundamentales a los que la vivienda le presta utilidad y con el papel de actores sociales reivindicativos que las cooperativas han venido asumiendo. A su vez, las propuestas se clasifican en dos categorías: las que se dirigen a garantizar el ejercicio del derecho a la igualdad y no discriminación y aquellas encaminadas a garantizar el ejercicio de respeto a la vida privada y los derechos de libertad.

En suma, pretendemos, mediante propuestas, contribuir favorablemente en la configuración jurídica de los nuevos modelos de vivienda colaborativa, razón por la cual la investigación está orientada a cuestionar y visualizar las problemáticas que, en la práctica, este tipo de iniciativas comunitarias puede presentar; más allá del ideario, las buenas intenciones sobre las que se centra gran parte de su literatura y los experimentos comunitarios individuales que en la práctica hayan resultado en experiencias funcionales. En definitiva, a través de la dogmática jurídica, pero también a través del Derecho comparado, el Derecho histórico y un trabajo de campo, pretendemos aportar los mecanismos para promover el respeto de los derechos humanos en la vivienda colaborativa, evitando así su violación, en entornos que, por definición, se caracterizan por una alta conectividad e interacción social.

Capítulo I. Vivienda colaborativa

1. Concepto de vivienda colaborativa

En la actualidad existe una serie de iniciativas de vivienda colaborativa, cuya procedencia deviene de las pasadas comunidades intencionales³ del siglo XX y principios del siglo XXI⁴, que se han ido posicionando como alternativas a las tradicionales tenencias de vivienda (más concretamente a la propiedad privada y al alquiler) gracias, en gran medida, a ciertos factores económicos, sociales e incluso políticos. En tanto coexisten una gran cantidad de términos y definiciones con estimaciones heterogéneas, que incluyen una amplia gama de formas participativas y autoorganizadas de la sociedad civil en la vivienda⁵, nos interesa tratar la concepción de la vivienda colaborativa dada la complejidad que presenta aglomerar en una única noción varias tipologías o modelos que aplican variadas formas de vivienda colectiva y auto organizadas; es decir, formas de viviendas colaborativas.

Para contribuir al conocimiento de la institución de la vivienda colaborativa, revisaremos una serie de conceptos usados tanto en la doctrina como en la práctica, para describir su entendimiento y luego ofreceremos nuestro propio discernimiento y apreciación al respecto. Con el fin de facilitar una mejor comprensión, iniciaremos con un mapeo conceptual del objeto de estudio, para luego puntualizar las diferentes formas jurídicas que han tomado las múltiples iniciativas en el Derecho comparado. Esto, con el fin de llegar a diferenciar los tipos de sus formas, y lograr abstraer y discernir los elementos constitutivos de la vivienda colaborativa.

1.1. Mapeo conceptual

Como se ha dicho, la vivienda colaborativa suele asociarse a una serie de terminologías, entre las cuales resaltan las instituciones de *cohousing*, *community land trust*, *habitat participatif*, las comunidades intencionales, las cooperativas, entre otras.

³ La comunidad intencional es definida como “un grupo de personas que viven juntas o comparten instalaciones comunes y que regularmente se asocian entre sí sobre la base de valores comunes explícitos.” En cuanto a sus tipologías “las comunidades intencionales vienen en una amplia variedad de formas y tamaños, solo limitadas por la imaginación de las personas que las inician. Cada comunidad intencional tiene cualidades únicas y su propio conjunto único de circunstancias y personas. Una de las mejores cosas de las comunidades intencionales es que pueden ser lo que decidan colectivamente las personas que las inician y viven en ellas.” En consecuencia, algunas de estas comunidades son aquellas categorizadas bajo la terminología de covivienda, ecoaldeas, comunas, kibbutz, ashrams, cooperativas de vivienda, etc. FIC (Foundation for intentional community), “Community types”, recuperado de <https://www.ic.org/directory/community-types/>. Consultado el 26 de marzo de 2020.

⁴ Durante el período comprendido entre los años 1960 a 1979, surgieron miles de comunas hippies en un movimiento que contagié e hizo ola alrededor del mundo. Durante y después de la década, también hubo miles de nuevas comunidades intencionales basadas en ideales visionarios que incluían: espiritualidad, vida simple, vivienda asequible, activismo social y sostenibilidad. Al respecto *Vid.* KOZENY, G. (2003). “Intentional communities and daily life”, en K. CHRISTENSEN; y D. LEVINSON (ed.), *Encyclopedia of Community*, California: Sage Publications. También, REVOLUCIÓN CANTONAL (2018). “Comunidades intencionales: laboratorios sociales de hoy”, *Revolución Cantonal*, recuperado de <https://revolucioncantonal.net/2018/09/15/comunidades-intencionales-los-laboratorios-sociales-de-hoy/>. Consultado el 26 de marzo de 2020.

⁵ TUMMERS, L. (2016). “The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research”, *Urban Studies*, Vol. 53. n°. 10, págs. 2023-2040.

En cuanto a las comunidades de *cohousing* clásicas⁶ originadas en Dinamarca, FROMM⁷ las entiende como urbanizaciones cuyo diseño fomenta el contacto social y en donde los residentes tienen un fuerte papel participativo en todas las etapas del proceso, además de una gestión completa de su comunidad. Para el autor, un rasgo importante son las celebraciones de continuas cenas compartidas entre los residentes. Pese a que este concepto lo encontramos muy acorde con la tipología *cohousing*, debemos aclarar que este se ha venido empleando equitativamente al concepto de “co-vivienda”, como bien lo advierte CZISCHKE, quien expresa⁸ “*In terms of terminology, we would like to emphasize the need for greater rigour with regards to the use of different labels within the broad family of CH models. A case in point is the term “cohousing”, often used interchangeably with its homophone, “co-housing”. Following the extensive literature review by Lang et al., as well as the articles in this volume by Laine et al. and Falkenstjerne Beck, in our conception of CH we use “cohousing” to refer to the U.S. interpretation of the Danish Bofaelleskab model...*”. Por tanto, el mencionado concepto de *cohousing* de FROMM, dada su notable restricción en cuanto a elementos tan puntuales en la actividad del día a día de la comunidad como los son las comidas compartidas y su propósito de fomentar el contacto social, hace inverosímil su extensión para el vasto conjunto de tipologías de vivienda colaborativa.

El autor sueco VESTBRO, quien investigó y escribió extensamente sobre *cohousing*, produjo una definición del término basada en tres aspectos: vivienda colectiva, colaborativa y comunitaria⁹. Aquí, el aspecto colectivo de la vivienda se refiere a la organización colectiva de la vivienda y los servicios dentro de un edificio o área. La vivienda colaborativa representa la forma en que el esquema de vivienda organiza colaboraciones entre residentes (actividades colaborativas donde las personas actúan juntas hacia un determinado objetivo), lo que resulta en compartir o depender el uno del otro. Por último, el aspecto comunitario del *cohousing* implica que los proyectos de vivienda enfatizan la creación y el fomento de una comunidad, y sugieren una conexión social con los otros miembros (significa que debe haber un contacto

⁶ El *cohousing* clásico de Dinamarca, iniciado en la década del año 1970, es planteado por un grupo de personas, generalmente amigos o conocidos, que deciden comprar un terreno en conjunto y construir pequeñas casas básicas y económicas (casas unifamiliares o adosadas organizadas alrededor de una casa comunal, con espacios verdes y ubicadas en la periferia urbana), las cuales son complementadas por áreas comunes donde los vecinos comparten comidas, servicios, actividades, talleres, juegos y demás. Lo anterior, con el propósito de fomentar la vida comunitaria y la convivencia entre los vecinos, facilitar la entrada de la mujer a la vida laboral, compartir el cuidado de los niños y, en general, mejorar la calidad de vida de las familias trabajadoras mediante el apoyo mutuo. HANSEN, J. W. (1984). “*Made in Denmark: De danske bofællesskaber*” (“Hecho en Dinamarca: las comunidades de *cohousing* danés”), *Blød By*, n.º. 31, págs. 15-19. Al respecto *Vid. Infra*. Capítulo I, acápite 4. En la actualidad se calcula que el 1% de la población danesa vive en comunidades *cohousing*. Aunque los datos son inexactos, la Asociación *Bofællesskab* (encargada de llevar la plataforma digital de las comunidades *cohousing* en Dinamarca y cuyo propósito es apoyar y promover la vivienda orientada a la comunidad) está llevado a cabo un nuevo proyecto de investigación para mapear estas comunidades, con el fin de llevar un registro y seguimiento que permita una mejor comprensión de lo que caracteriza dichas tipologías y su desarrollo a lo largo del tiempo. BOFÆLLESSKAB. DK. (2020). “Kortlægning af bofællesskaber i Danmark” (Mapeo de asociaciones de vivienda en Dinamarca), recuperado de <https://bofaellesskab.dk/19-projekter/86-kortlaegning-af-bofaellesskaber-i-danmark>. Consultado el 3 de noviembre del año 2020.

⁷ FROMM, D. (2012). “Seeding community: Collaborative housing as a strategy for social and neighbourhood repair”, *Built Environment*, Vol. 38, n.º. 3, pág. 364.

⁸ CZISCHKE, D.; CARRIOU, C.; y LANG, R. (2020). “Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 37, n.º. 1, pág. 7.

⁹ VESTBRO, D.U. (2010). *Living Together – Cohousing ideas and realities around the world. Proceedings from the international collaborative housing conference*. Estocolmo: Royal Institute of Technology.

íntimo entre los residentes en el día a día). Una vez más resaltamos la estrechez de la definición. El concepto de “vivienda colaborativa” a menudo se refiere a un conjunto de viviendas sin espacios comunes o instalaciones compartidas (más allá de las normales¹⁰); e incluso, en algunos proyectos, la participación de los miembros no está destinada al fomento de la interacción social (al nivel proyectado por el *cohousing*) una vez haya iniciado la convivencia de la comunidad (posteriormente a la mudanza); por ejemplo, aquellos proyectos que se refiere a grupos con el único interés de agrupar activos y unir esfuerzos para obtener beneficios económicos y prácticos del proyecto, siendo indiferente el aspecto de sociabilidad diaria de los miembros¹¹.

Como su nombre indica, la terminología *community-led housing* (vivienda liderada por la comunidad) es utilizada para describir el amplio uso del término de “vivienda dirigida por la comunidad” en Reino Unido¹², la cual es definida como “*housing shaped and controlled by a group that represents the residents and/or the wider community*”¹³. Esto es, proyectos de vivienda realizados por pequeños grupos de personas que viven en la misma localidad y comparten un sentido de identidad similar¹⁴. Sin embargo, cabe anotar la dificultad con la noción de “comunidad” que tiene diferente significado dependiendo del contexto en que se sumerja¹⁵. Por otro lado, la expresión “liderada por la comunidad” puede ser un término demasiado fuerte para cubrir todos los tipos de proyectos, donde hay diversos grados de producción y asociación de usuarios¹⁶.

Desde otra perspectiva, encontramos los *community land trusts* (CLT) como movimiento comunitario de fideicomiso de tierras, cuyo origen se remonta a las revueltas contra el cercado de los campos abiertos en tierras baldías inglesas en el período moderno temprano¹⁷. En los Estados Unidos, esto influyó en el desarrollo del movimiento CLT

¹⁰ Los elementos comunes en las comunidades bajo el régimen de la propiedad horizontal son “...son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute...” entre los cuales podemos mencionar, con carácter meramente enunciativo y no excluyente: suelo, pilares, muros, terrazas, balcones, portal, escaleras, portería, corredores, ascensores, conducciones para el suministro de servicios (agua, gas, electricidad, etc.), antenas lectivas, servidumbres, etc. “... cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.” Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil, art. 396, Gaceta de Madrid nº. 206, de 25 de julio de 1889. Además de estos elementos comunes por “naturaleza”, existen los llamados elementos comunes por “destino” o “accesorios”. Al respecto *Vid.* STS, sala 1ª, de 28 de abril de 1997, nº. 343/1997, Rec. 1549/1993.

¹¹ Por ejemplo, una cooperativa de construcción cuyo único objetivo se enfoque en agrupar el esfuerzo de los cooperativistas, sobre la base de la ayuda mutua, para la construcción de sus viviendas.

¹² MULLINS, D. (2018). “Achieving policy recognition for community-based housing solutions: The case of self-help housing in England”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, nº. 1, págs. 143-155.

¹³ HEYWOOD, A. (2016). *Local housing, community living: Prospects for scaling up and scaling out community-led housing*, Londres: Smith Institute, pág. 8.

¹⁴ JARVIS, H. (2015). “Community-led housing and ‘Slow’ opposition to corporate development: Citizen participation as common ground?”, *Geography Compass*, Vol. 9, nº. 4, págs. 202-213.

¹⁵ CZISCHKE, D. (2018) “Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, nº. 1, págs. 55-81

¹⁶ *Ibidem*. En contextos como Austria, existen organizaciones que no pueden definirse principalmente por los principios tradicionales del movimiento de co-vivienda ni por su naturaleza puramente dirigida por la comunidad. LANG, R.; y STOEGER, H. (2018). “The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: Empirical evidence from Austria”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, nº. 1, pág. 8.

¹⁷ Uno de los movimientos más famosos fue los denominados *levellers* (nombre con el que se denominó al

contemporáneo¹⁸, el cual luego fue importado de nuevo a Reino Unido, en el año 1990, y a otros países de Europa¹⁹. Los CLT se entienden como administradores de tierras²⁰ para el beneficio de la comunidad en general y no sólo de los miembros residentes inmediatos²¹. Estos pueden tomar una variedad de formas, tales como una sociedad limitada por garantía (CLG)²², una sociedad de interés comunitario (CIC)²³, una sociedad de beneficio

primer cuerpo significativo con pensamiento protodemocrático) y los *diggers* (grupo cristiano radical-comunalismo religioso) que surgió a finales de la Guerra Civil inglesa. Fue fundado en el año 1649 por Gerrard Winstanley y su postura fue totalmente crítica al derecho de propiedad privada. Posteriormente fue elaborado por defensores como Henry George, John Ruskin, William Morris y Ebenezer Howard. WOOTTON, D. (1995). “Los Niveladores”, en JOHN DUNN (ed.), *Democracia. El viaje inacabado (508 a.c-1993 d.c.)*, Barcelona: Tusquets, págs. 103 y ss. También, BRAILSFORD, H. (1983). *The Levellers and the English Revolution*, Londres: Stanford University Press.

¹⁸ El CLT más grande en los Estados Unidos se concretó con el programa de vivienda municipal de toda la ciudad en Burlington-Vermont, que recibió el apoyo de Bernie Sanders, cuando era alcalde de la ciudad, y en las iniciativas comunitarias del centro de la ciudad en la década del año 1990. Los CLT comenzaron a usarse para la regeneración del vecindario en lugar de ser un mecanismo para el control comunitario de viviendas asequible. ENGELSMAN, U.; ROWE, M.; y SOUTHERN, A. (2016). “Community land trusts – A radical or reformist response to the housing question today?”, *ACME: International E-Journal for Critical Geographies*, Vol.15, n.º. 3, págs. 590–615.

¹⁹ MOORE, T.; y MCKEE, K. (2012). “Empowering local communities? An international review of community land trusts”, *Housing Studies*, Vol. 27, n.º. 2, págs. 280–290.

²⁰ Los miembros residentes, la comunidad local, expertos y las partes interesadas más amplias tienen representación en la junta de gobierno, que en su mayoría es elegida democráticamente. Los CLTs cobijan amplios grupos que pueden incluir cooperativas, asociaciones, la administración pública y diferentes tipos de organizaciones. DAVIS, J. E. (2010). “Origins and evolution of the community land trust in The United States”, en J. E. DAVIS, *The Community Land Trust Reader*, Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, págs. 9 y ss, 36 y ss.

²¹ THOMPSON, M. (2018). “From Co-Ops to community land trusts: tracing the historical evolution and policy mobilities of collaborative housing movements”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 37, n.º. 1, págs. 5 y ss.

²² Las *company limited by guarantee* son sociedades que tienen la responsabilidad de sus socios limitada a la cantidad aportada. Este tipo societario se encuentra regulado en la *Companies Act 2006* (8 de noviembre) y generalmente suelen ser privadas, con un objeto social destinado a obras de caridad, fundaciones, colegios, y en general a *no-for-profit activities*. GIL, I. (2012). *La traducción en el Derecho de sociedades español e inglés: estudio descriptivo, comparado y terminológico*, Tesis Doctoral, bajo la dirección de N. GALLARDO., y F. DE LA ROSA, Facultad de traducción e interpretación, Universidad de Granada, Granada. Dentro de los usos que se le ha dado podemos encontrar los siguientes: clubes, organizaciones de membresía, incluidos sindicatos de estudiantes, compañías de administración de propiedades residenciales, asociaciones deportivas (como el PGA European Tour), cooperativas de trabajadores, otras empresas sociales, organizaciones no gubernamentales (ONG) y organizaciones benéficas (como Oxfam), y al menos un partido político (el Partido de la Independencia del Reino Unido), entre otros. HANNIGAN, B. (2012). *Company Law*, Oxford: Oxford University Press, págs. 13 y ss. También, National CLT Network. “Introduction to the legal formats”, recuperado de <http://www.communitylandtrusts.org.uk/filecache/3d8/4e6/196-introduction-to-legal-formats--for-website.pdf>. Consultado el 28 de febrero de 2020.

²³ Es un tipo societario que se introdujo en el año 2004, el cual respalda a las empresas sociales, es decir, empresas que combinan actividades sociales con actividades comerciales. Las CICs tienen por objeto el de ser de ayuda o beneficiar a la comunidad y están reguladas por la *Companies Act 2006* y la *Companies (Audit, Investigations and Community Enterprise) Act 2004*, según las cuales, las *company limited by guarantee* y las *company limited by shares* pueden constituirse como CIC. Las primeras (*company limited by shares*) pueden tener ánimo de lucro, pero están sometidas a restricciones que aseguran que el reparto de esos beneficios se destine a la comunidad. Las segundas (*company limited by guarantee*), son entidades sin ánimo de lucro. GIL, I. (2012). *La traducción en el Derecho de...* Ob. Cit. También, National CLT Network. “Introduction to the legal formats... Ob. Cit.

comunitario²⁴, entre otras²⁵. El modelo británico en un principio empleó los CLTs como medida de respuesta a la crisis de asequibilidad rural, aunque posteriormente llamaron la atención de los activistas urbanos²⁶ quienes trasladaron el modelo al espacio urbano como respuesta a los problemas de inasequibilidad de la vivienda, la gentrificación y el decaimiento urbano²⁷. Desde otro ángulo, las asociaciones de inquilinos han acogido los CLTs para desafiar la privatización y la reurbanización liderada por el Estado sobre las viviendas sociales (la finalidad era la de proteger sus viviendas de la demolición a través de la propiedad comunitaria y como vehículo para una comunidad más democrática y dirigida por la comunidad)²⁸.

Los CLTs implican tres factores principales: primero, la extracción de la tierra de la propiedad privada mediante la propiedad colectiva gestionada por una entidad (dirigida por representantes locales del gobierno, residentes, miembros de la comunidad, agencias de financiación y sectores sin fines de lucro²⁹) destinada a ser su custodio perpetuo, la cual la administrará de forma participativa, sin ánimo de lucro y en beneficio de la comunidad (*trust*)³⁰. Segundo, existe una separación entre la tierra y las edificaciones (mejoras) realizadas sobre esta, de tal manera que la tierra es de propiedad del fideicomiso comunitario, el cual a su vez puede otorgar el derecho de edificación a personas (naturales o jurídicas)³¹

²⁴Son sociedades cuyo propósito es servir a los intereses más amplios de la comunidad, en contraste con las sociedades cooperativas que sirven los intereses de los miembros; sus miembros poseen acciones y se les otorgan derechos democráticos sobre la base de un miembro, un voto; los beneficios no pueden distribuirse a los miembros de una sociedad de beneficio comunitario sino debe ser utilizados en provecho de la comunidad; y finalmente, si una sociedad de beneficio comunitario se vende, convierte o se fusiona con otra entidad legal, sus activos deben continuar utilizándose en beneficio de la comunidad y no deben distribuirse a los miembros. COMMUNITY SHARES, “Community benefit societies”, *Community Shares*, recuperado de <https://communityshares.org.uk/resources/handbook/community-benefit-societies>. Consultado el 28 de febrero de 2020. También, National CLT Network. “Introduction to the legal formats... Ob. Cit.

²⁵ “Todos los formatos legales deben estar diseñados para beneficiar a una comunidad designada, al público, o sección del público, en lugar de los miembros, o cualquier persona privada como los accionistas. Los formatos legales deben proteger los activos (como terrenos, edificios y dinero) del CLT a través de una disposición en el documento rector (todos los formatos legales tienen un documento rector) llamado bloqueo de activos; esto significará (entre otras cosas) que, si el CLT se liquida, cualquier activo tendrá que ir a una organización similar una vez que se haya pagado a los acreedores.”. National CLT Network. “Introduction to the legal formats... Ob. Cit.

²⁶ No hay ejemplos de proyectos exitosos de CLT hasta la fecha, al menos en Liverpool, impulsados desde arriba por consultores profesionales o formuladores de políticas. Hasta el momento, solo las iniciativas con apoyo y energía de base profunda desde el principio han tenido éxito. THOMPSON, M. (2018). “From Co-Ops to Community Land... Ob. Cit., págs. 14-17.

²⁷ MOORE, T. (2014). *Affordable homes for local communities: the effects and prospects of community land trusts in england*, St Andrews: University of St Andrews Centre for Housing Research, págs. 4 y ss.

²⁸ THOMPSON, M. (2017). “Life in a zoo: Henri Lefebvre and the (social) production of (abstract) space in Liverpool”, *City 21*, Vol. 2, págs. 104-126.

²⁹ Algunos CLT han abierto su membresía a personas que residen fuera del área objetivo del CLT, otros CLT han ampliado su membresía más allá de los individuos, permitiendo que corporaciones sin fines de lucro, gobiernos locales o instituciones privadas como hospitales, iglesias, empresas o una fundación comunitaria dentro de su área de servicio se conviertan en miembros votantes del CLT. EMMEUS DAVIS, J. (2007). *Starting a community land trust: organizational and operational choices*, Burlington, VT: Burlington Associates in Community Development, pág. 4.

³⁰ HABITAT WORLDMAP, “Community land trust”, 2019, *Habitat worldmap*, recuperado de: <https://habitat-worldmap.org/es/palabras-clave/community-land-trust-2/>. Consultado el 2 de marzo de 2020.

³¹ Puede ser una persona individual o una cooperativa de vivienda, una organización sin fines de lucro, una sociedad limitada o cualquier entidad dedicada a vender o alquilar unidades residenciales y otros tipos de

sobre el suelo del cual son cesionarios³². Respecto al terreno (suelo), los propietarios entran en un arrendamiento a largo plazo con el fideicomiso³³. Tercero, el fideicomiso ostenta el derecho de “compra” de las mejoras realizadas siempre que el propietario del inmueble construido decida vender, bajo una fórmula de reventa diseñada para dar a los propietarios un retorno justo de su inversión y, asimismo, asegurar la asequibilidad para los futuros hogares, el uso apropiado y la integridad estructural del edificio ubicado en su terreno³⁴.

Dadas las características y elementos puntuales sobre los cuales se forma y funciona un CLT (propiedad colectiva del suelo, arrendamiento del terreno, propiedad privada de las mejoras -en su mayoría o en principio-, derecho de “compra” a favor del fideicomiso, etc.), entendemos que dicha morfología constituye un particular modelo de vivienda colaborativa, cuyos componentes varían considerablemente en el marco de otras modalidades que se subsumen en el género de vivienda colaborativa.

Por lo que atañe a la experiencia francesa, BIAU y BACQUÉ³⁵ denominan como *habitat participatif* (vivienda participativa) a pequeños proyectos de vivienda que cuentan con la participación de los residentes en el diseño y en la administración de sus viviendas. Por su parte, el Movimiento Nacional de la Vivienda Participativa (“Mouvement de l’Habitat Participatif”)³⁶ describe esta modalidad en términos de vida social y ecológica, en un espíritu de compartir y solidaridad. Cobra una connotación relevante la cuestión de sostenibilidad ambiental en esta terminología, la cual ya ha sido institucionalizada mediante ley (Ley ALUR del 24 de marzo de 2014)³⁷ que la desarrolla en la misma línea de “compartir y solidaridad entre vecinos”. En vista a lo anterior, podríamos deducir que los elementos de sostenibilidad ambiental y vida social son componentes claves en el *habitat participatif*, aunque no siempre evocados dentro de la amplia esfera de vivienda colaborativa.

En terminología más general y abstracta, las *comunidades intencionales* son vistas como un fenómeno de la era postindustrial que adquiere diversas modalidades como el *cohousing*, las ecoaldeas o las comunidades de convivencia³⁸ y son definidas por SARGISSON³⁹ como “grupos de personas que eligen vivir (y a veces trabajar) juntos con un propósito en común. Su razón de ser va más allá de la tradición, de las relaciones personales o lazos familiares. Son lugares donde la gente trata de vivir sus sueños día a día”. Con la

desarrollos comerciales y minoristas. EMMEUS DAVIS, J. (2007). *Starting a community land...* Ob. Cit., pág. 2.

³² Algunos CLT retienen la propiedad no sólo del suelo, sino también de las edificaciones. *Ibidem*, pág. 3.

³³ Existen algunos casos en los que un CLT no es propietario del terreno subyacente, sino que adquiere sólo una porción de los condominios, en un gran proyecto de unidades múltiples. Esto ha sucedido con mayor frecuencia cuando un CLT se ha beneficiado del programa de vivienda inclusiva de un municipio y se le ha asignado la responsabilidad a largo plazo de supervisar y hacer cumplir controles duraderos sobre la ocupación, la elegibilidad y la asequibilidad de estas unidades inclusivas requeridas por el municipio. En *ibidem*, pág. 3.

³⁴ *Ibidem*, pág. 2.

³⁵ BIAU, V.; y BACQUÉ, M. H. (2010). *Habitats alternatifs: Des projets négociés?* (Habitats alternativos: ¿proyectos negociados?), Paris: ENSA Paris-Val de Seine, pág. 7.

³⁶ Mouvement de l’Habitat Participatif, “¿Qué es el Hábitat participativo?”, Recuperado de <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?HPF>. Consultado el 2 de marzo de 2020.

³⁷ Ley 2014-366, de 24 de marzo de 2014, de acceso a la vivienda y urbanismo rehabilitado, art. 200-1.

³⁸ FIC (Foundation of Intentional Communities), “Community living and cooperative lifestyles across North America”, *FIC*, recuperado de <https://www.ic.org/directory/listings/>. Consultado el 27 de enero de 2020.

³⁹ SARGISSON, L. (2010). “Friends have all things in common: utopian property relations”, *British Journal of Politics and International Relations (BJPIR)*, Vol. 12, pág. 34.

finalidad de generar una base de datos de las comunidades intencionales, se realizó un estudio⁴⁰ en Europa, Norte América y Oceanía y de este se concluye cuatro grupos de comunidades: las religiosas (aquellas cuyo centro o punto de unión son creencias religiosas o espirituales), las ecológicas (cuya visión se basa en desarrollar estilos de vida sostenibles), las comunales (cuya prioridad es la experiencia de vida en común, su atención se centra en generar relaciones interpersonales cercanas) y por último las prácticas (donde la principal motivación es el beneficio económico que brinda vivir en un espacio común al compartir las instalaciones, gastos y bienes materiales). En lo que atañe a las viviendas colaborativas como objeto de la presente investigación doctoral, creemos que la voluntariedad como elemento esencial en la definición proyectada es un componente que no siempre es perceptible y en muchos casos debatible, pues hoy en día presenciamos formas de vivienda colaborativa donde sus miembros suelen ser personas con capacidad económica limitada quienes se ven compelidos a optar por este estilo de vida, dada su imposibilidad de elección⁴¹. Más adelante entraremos en detalle con esta cuestión.

De manera simultánea, hemos encontrado el uso habitual de asimilar u homologar la noción de vivienda colaborativa con el término de “cooperativa”⁴² y con su especie de “cooperativa de vivienda”, e incluso, con la “cooperativa de consumo”. En España, las cooperativas están definidas legalmente⁴³ como “...una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional...”. Dentro de las diversas actividades económicas que pueden ser objeto de una cooperativa se encuentra la de facilitar el acceso a una vivienda en distintas o mejores condiciones que las ofrecidas por el mercado⁴⁴, caso en el cual hablaríamos de una cooperativa de vivienda, cuyo concepto para algunos⁴⁵ hace referencia a una cooperativa de consumo especializada⁴⁶. Las cooperativas de vivienda, de acuerdo a la ley, “... puede tener como objeto, incluso único, en cuyo caso podrán ser socios cualquier tipo de personas, el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas,

⁴⁰ FIC (Foundation of Intentional Communities), “Community living and cooperative lifestyles... Ob. Cit.

⁴¹ NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda*, Valencia: Tirant, págs. 599 y ss.

⁴² El movimiento cooperativo (de vivienda) surge de la necesidad de vivienda óptima (digna) por parte de la clase trabajadora. Sus objetivos iniciales fueron: la autoayuda colectiva, la autoorganización democrática a través de sus miembros, la responsabilidad de los miembros, la orientación sin fines de lucro de la provisión de vivienda, y la doble condición de usuarios y accionistas por parte de sus miembros.

⁴³ Ley 27 de 1999, de 16 de julio, de cooperativas, art. 1.1, BOE nº. 170, de 17 de julio de 1999.

⁴⁴ GÓMEZ APARICIO, P. (2004). “Las sociedades cooperativas de vivienda. Especial referencia del País Vasco”, *Cuadernos de Gestión*, Vol. 4, nº. 2, págs. 63-74.

⁴⁵ *Ibidem*, pág. 65 y ss.

⁴⁶ Elena Fernández considera a las cooperativas de viviendas como cooperativas de consumo especializadas: “La cooperativa de viviendas es una cooperativa de consumidores especializada en el suministro a sus socios de un lugar donde vivir en unión de sus familias (...). Son empresas inmobiliarias propiedad de los usuarios de las viviendas”. ELENA, F. (1978). *Las tendencias actuales del cooperativismo de viviendas*, Jornadas de estudio sobre cooperativismo, Dirección General de Cooperativas y Empresas Comunitarias, Ministerio de Trabajo, Madrid, pág. 203.

locales y edificaciones e instalaciones complementarias”⁴⁷. En síntesis, la cooperativa de vivienda en España tiene por objeto proporcionar a sus socios-promotores viviendas y/o locales, edificaciones y obras complementarias, pudiendo para ello adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y realizar aquellos trabajos, obras y servicios que sean necesarios. Asimismo, entre sus fines se incluyen la conservación y administración de las viviendas, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios.

Como particularidades de las cooperativas de vivienda hallamos las siguientes: las actividades de construcción o rehabilitación, promoción, conservación y administración de las viviendas y/o locales como objeto de la cooperativa, pudiendo ser todas o una de ellas; la adjudicación de las viviendas y/o locales mediante cualquier título admitido en Derecho (propiedad, arrendamiento, transmisión de uso, etc.)⁴⁸; el carácter económico del vínculo entre los socios (cuyo interés económico común radica en obtener un alojamiento en mejores o distintas condiciones); la posibilidad legal de dotar en condición de socio a las personas naturales y jurídicas, último caso en el que se encuentra los entes públicos, las entidades sin ánimo de lucro, otras cooperativas, etc. (que precisen locales para desarrollar sus actividades o alojamiento para las personas que dependan de ellas y tengan que residir, por razón de su trabajo, en el entorno de una promoción cooperativa)⁴⁹; la gestión democrática y participativa de sus socios, por lo que son responsables de sus decisiones e inhibiciones⁵⁰; la calidad de empresario por parte del socio quien asume un riesgo empresarial; el establecimiento de una Asamblea General como órgano supremo de la voluntad social⁵¹, la cual puede delegar tareas al Consejo Rector⁵² cuya función es de gobierno, gestión y representación; la eventual estipulación vía estatutos de la devolución de las cantidades entregadas por un socio cuando su baja es justificada⁵³; la facultad de determinar un derecho de tanteo y retracto a favor de la cooperativa⁵⁴; la posibilidad de contratar con terceros la construcción, la adquisición, la rehabilitación o incluso la propia gestión de la cooperativa⁵⁵; entre las más significativas.

Importante es señalar que tanto la regulación que rige a las cooperativas de vivienda como su experiencia son versátiles y mudables de acuerdo con los específicos factores sociales, económicos y políticos en los cuales se sumerge cada país respectivo⁵⁶. De suerte

⁴⁷ Ley 27 de 1999... Ob. Cit., art. 89.1.

⁴⁸ *Ibidem*, art. 89.3.

⁴⁹ *Ibidem*, art. 89.1.

⁵⁰ GÓMEZ APARICIO, P. (2004). “Las sociedades cooperativas... Ob. Cit, págs. 72 y ss.

⁵¹ Ley 27 de 1999... Ob. Cit., art. 20 y ss.

⁵² *Ibidem*, art. 32 y ss.

⁵³ *Ibidem*, art. 89.5.

⁵⁴ *Ibidem*, art. 92.

⁵⁵ Las gestoras son empresas, normalmente sociedades mercantiles, que tienen por objeto gestionar la promoción y construcción de viviendas en régimen cooperativo y en comunidad de propietarios. Su vinculación con la cooperativa suele ser a través de un contrato de mandato o de arrendamiento de servicios. FAJARDO GARCÍA, G. (2010). “La promoción de la vivienda cooperativa y el papel de la administración local”, pág. 6, recuperado de https://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion_%20vivienda.pdf. Consultado el 27 de enero de 2020.

⁵⁶ CZISCHKE, D.; CARRIOU, C.; y LANG, R. (2020). “Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing... Ob. Cit., págs. 2-4. En algunas cooperativas de vivienda se distanciaron del sector comunitario e incorporaron cada vez más elementos de provisión pública (vivienda social en Reino Unido) o basada en el mercado (Suecia, Noruega, Dinamarca). Al respecto *Vid.* SØRVOLL, J; y BENGTTSSON, B. (2018). “Mechanisms of solidarity in collaborative housing- the case of co-operative housing in Denmark 1980-2017”, *Housing Theory and*

que su conceptualización y funcionalidad no sea uniforme y estable, lo que llama la atención a la hora de equiparar su concepción con aquella que abarca la vivienda colaborativa, terminología que creemos, que más que sostener una relación de género y especie con la cooperativa de vivienda, esta última resulta ser un posible formato jurídico de tantos, a través del cual, diferentes tipologías de vivienda colaborativa atribuyen el sometimiento de sus reglas de organización y financiamiento (marco legal)⁵⁷. Los grupos de este tipo de iniciativas colaborativas, a la hora de elegir la forma legal para su organización, se ven influenciados, además de la dinámica interna, por la disponibilidad de financiación, requisitos legales e interacciones con una gran cantidad de actores locales como consultores, arquitectos e instituciones como bancos y municipios⁵⁸. A menudo, por lo tanto, se crean construcciones legales especiales y combinaciones de formas legales estándar para cumplir con las condiciones de los grupos. Por lo demás, la vivienda cooperativa se debe considerar en relación con la tenencia, es decir, como aquella tenencia que es alternativa a la ocupación de la vivienda mediante la propiedad privada y el alquiler, y está abierta a todos los sectores de la sociedad⁵⁹.

Con el propósito de hacer una distinción entre tipologías de viviendas colaborativas y sus formas legales, presentaremos a continuación diferentes formas legales que han tomado diversos tipos de vivienda colaborativa, en un plano internacional, lo que evidencia, una vez más, la compleja tarea de enmarcar o categorizar la naturaleza y alcance de la vivienda colaborativa a nivel global.

1.2. Formas jurídicas

En España, la figura de vivienda colaborativa es de reciente desarrollo. Además, a nivel legal no disponen de una forma jurídica correcta y carecen de un marco legal propio, en el sentido que puede plantearse su desarrollo a través de diferentes empaques. Cierto es, que predomina la creación de proyectos colaborativos mediante las denominadas cooperativas (cooperativas de vivienda, de usuarios e integrales)⁶⁰. Los modelos cooperativos abarcan diferentes tipos de tenencias⁶¹ (propiedad, alquiler, cesión de uso⁶², etc.) y se destinan a diferentes grupos poblacionales. Una de las modalidades que actualmente cuenta

Society, Vol. 37, nº. 1, pág. 1-17. También, de los mismos autores (2016). “The pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway”, *European Journal of Housing Policy*, Vol. 18, nº. 1, págs. 1-19. De igual forma, LANG, R; CHATTERTON, P; y MULLINS, D. (2019). “Grassroots innovations in community-led housing in England: the role and evolution of intermediaries”, *International Journal of Urban Sustainable Development*, págs. 1-21.

⁵⁷ Para VESTRBO, la cooperativa se refiere a la propiedad de la vivienda cooperativa que no necesariamente significa espacios comunes o instalaciones compartidas y no puede entenderse como co-vivienda como tal. VESTBRO, D. (2010). *Living together...* Ob. Cit., pág. 29.

⁵⁸ LYNN SCHELISCHL, L.; SPELLERBERG, A.; y VOLLMER, M. (2019). “The cooperative as legal form for cohousing projects in the German State of Rhineland-Palatinate: A status report”, *Built Environment*, Vol. 45, nº. 3, págs. 416-429.

⁵⁹ LARSEN, H. G.; y HANSEN, L. (2015). “Commodifying danish housing commons”. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, Vol. 97, nº. 3, págs. 263-27.

⁶⁰ Ley 27 de 1999... Ob. Cit, arts. 88, 89-92, 105-107. También, HERNÁNDEZ CÁCERES, D. (2020). “El desarrollo del cohousing en España”, en MUNAR, P; MARTOS, M^a. A.; LÓPEZ, R.; y BASTANTE, V. (dir.), *Turismo, vivienda y economía colaborativa*, Pamplona: Aranzadi, págs. 340-350.

⁶¹ En relación con las posibilidades de los derechos de usufructo, uso y habitación en el marco de la cesión de uso de bienes inmuebles, *Vid.* LAMBEA RUEDA, A. (2011). “Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº. 728, págs. 3106 y ss.

⁶² Modelo cooperativo de vivienda en cesión de uso, *Vid. Infra*. Capítulo I, acápite 5.3.

con mayor aceptación y desarrollo son las cooperativas que plantean el enfoque de vida propio del *cohousing* para personas mayores⁶³ (*senior cohousing*⁶⁴) y en menor medida el *cohousing intergeneracional*⁶⁵ y aquellos destinados a la población con discapacidad⁶⁶.

En Dinamarca, las primeras viviendas colaborativas de las décadas de los años 1930-1950, denominadas *kollektiver*⁶⁷, fueron comunas que se caracterizaron por la ausencia del derecho de propiedad privada a favor de una economía compartida, localizados en entornos suburbanos o rurales. Ideológicamente fue una protesta contra el estatus y el consumo, contra las autoridades, el capitalismo y la familia nuclear⁶⁸. Posteriormente, en la década del año 1970, aparecieron los *kollektivlignende bofællesskab*⁶⁹ como comunidades *cohousing* sucesoras de las comunas (amparada por muchos de los principios y prácticas de las comunas)⁷⁰. A este respecto, se insiste en diferenciar a las comunas del *cohousing* danés, pues en las primeras, las fronteras entre lo privado y lo común podía difuminarse. En contraste, el *cohousing* danés⁷¹ hace énfasis en la separación entre lo privado en términos de uso exclusivo (pero no necesariamente de propiedad privada) y lo común, dentro de un entorno colectivo más amplio⁷². Esta es posiblemente la dimensión material fundamental del *cohousing* danés que fue internacionalizada por McCAMANT y DURRETT⁷³.

⁶³ Al presente, existe 12 comunidades de vivienda colaborativa para adultos mayores: Residencial Valle de Azahar en Málaga, Residencial Puerto de Luz en Andalucía, Residencial Santa Clara en Andalucía, Residencial Antequera en Andalucía, Residencial Fuente de la Peña en Jaén, Convivir en Castilla La Mancha, Servimayor en Extremadura, Trabensol en Madrid, Profuturo en Valladolid, San Hermenegildo en Teruel Aragón, La Muralleta en Cataluña, y la Cooperativa Obrera de Vivienda en Barcelona. Proyecto MOVICOMA, “Mapa de viviendas colaborativas de mayores”, recuperado de <http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/>. Consultado el 23 de marzo de 2020.

⁶⁴ Al respecto, *Vid.* LÓPEZ DE LA CRUZ, L. (2017). “Las viviendas colaborativas para mayores como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. Aspectos sociales y jurídicos”, en L. LÓPEZ DE LA CRUZ; y J. A. SÁNCHEZ MEDINA (ed.), *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 121-159.

⁶⁵ Actualmente, existen tres comunidades *cohousing* intergeneracional en funcionamiento en toda España: la cooperativa de vivienda en cesión de uso “La Borda”, la cooperativa de vivienda “Pomaret” y la cooperativa de vivienda en cesión de uso “La Princesa”, todas ubicadas en Barcelona. Además, hay unos 18 proyectos en desarrollo. eCOHOUSING, “Mapa cohousing vivienda colaborativa en España”, *eCOHOUSING*, recuperado de <http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/>. Consultado el 15 de abril de 2020.

⁶⁶ Hoy por hoy, sólo hay una comunidad *cohousing* para discapacitados en toda España, cuyo nombre es “cohousing-residencia inclusiva cooperativa brisas canarias”, en Islas Canarias. *Ibidem*.

⁶⁷ Comunas que hacían énfasis en la economía compartida, ausencia de derechos de propiedad, igualdad de género y poder, crianza común de niños, división voluntaria del trabajo, disolución de relaciones uno a uno y actividades políticas y creativas comunes dirigidas al exterior. CHRISTENSEN y KRISTENSEN (1972). “Kollektiver i Danmark”, citados en LARSEN, H. G. (2019). “Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form”, *Housing Studies*, Vol. 34, n.º. 8, págs. 1354-1355.

⁶⁸ CHRISTENSEN, S. K.; y KRISTENSEN, T. S. (1972). *Kollektiver i Danmark* (Comunas en Dinamarca), Copenhagen: Borgen/Basis.

⁶⁹ Unidades de hogar independientes y privadas dentro de un entorno colectivo más amplio. JAN GUDMAND-HØYER (1968, pág. 3) citado en LARSEN, H. G. (2019). “Three phases of Danish cohousing... Ob. Cit., págs. 1354-1355.

⁷⁰ MELTZER, G. (2005). *Sustainable community: learning from the cohousing model*, Victoria-Reino Unido: Trafford, pág. 6.

⁷¹ *Vid. Infra*. Capítulo I, acápite 4.

⁷² LARSEN, H. G. (2019). “Three phases of Danish cohousing... Ob. Cit., págs. 1356-1357.

⁷³ McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (1988). *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Berkeley: Habitat Press. También, McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating cohousing: building*

Paradójicamente, la propiedad individual fue el sello que caracterizó a estas comunidades *cohousing* tempranas y esto se debió a la existencia de pocos modelos legales, distintos a la ocupación-propietario, que permitieran a los grupos interesados desarrollar proyectos legales de vivienda alternativa (pues habían otros intentos diferentes que se realizaban mediante la okupación⁷⁴); al impedimento de una participación directa y la experimentación que buscaban, en ese entonces, los interesados en este tipo de comunidad en el marco de la vivienda pública con apoyo estatal (*almene*)⁷⁵; y al deseo principal por parte de las comunidades *cohousing* de experimentar con formas alternativas de vida, donde las cuestiones estructurales sobre las relaciones de propiedad eran aspectos secundarios⁷⁶.

La comunidad *cohousing* “*Sættedammen*” (fundada en el año 1972), como la primera comunidad *kollektivlignende bofællesskab*, primero se estableció como una sociedad de responsabilidad limitada -sociedad anónima- (*aktieselskab*), que posteriormente (para fines fiscales) se reorganizó como una sociedad personalista (*interessantselskab*⁷⁷)⁷⁸. No obstante, la mayoría de las comunidades *cohousing* ocupadas por sus propietarios definieron sus viviendas como propiedades individuales y en cuanto a los espacios comunes, estos eran de propiedad y gestión colectiva a través de una asociación de propietarios. Este modelo, que en nuestro sistema jurídico llamaríamos régimen de propiedad horizontal, se convirtió en una posibilidad legal en el año 1966⁷⁹. Muchos vieron este tipo de comunidades como comunidades “acomodadas” sin ningún valor social⁸⁰. Ulteriormente, en la década del año 1980, las comunidades *cohousing* motivaron el desarrollo de *ecoaldeas*⁸¹ las cuales se establecieron mediante cooperativas, con el fin de hacer este tipo de comunidades asequibles a un grupo más amplio de personas (algunos denominaron este modelo como *Volkswagen de*

sustainable communities, Gabriola Island: New Society Publishers.

⁷⁴ Un ejemplo claro es la comunidad “*Christiania*”, cuyos residentes estaban okupando ilegalmente una antigua base militar en Copenhague desde la década del año 1970. En junio de 2011 el Estado firma un convenio con *Christiania*, con el cual se hace traspaso del área a una fundación (“*Freetown Christiania*”). Las viviendas en *Christiania* son colectivas y sus residentes pagan un tipo de alquiler. Al respecto *Vid.* El País, “*Christiania: el experimento social que rechaza el control estatal*”, recuperado de https://elpais.com/elpais/2019/12/30/seres_urbanos/1577727502_537304.html. Consultado el 15 de abril de 2020.

⁷⁵ Byggeriets Udviklingsråd (1983). *Veje til bofællesskab* (formas de *cohousing*), Copenhagen: Byggeriets Udviklingsråd, pág. 13.

⁷⁶ LARSEN, H. G. (2019). “Three phases of Danish *cohousing*... Ob. Cit., págs. 1356-1357.

⁷⁷ Este tipo societario puede equipararse con una empresa unipersonal, pero tiene 2 o más propietarios y es al mismo tiempo una entidad legal independiente que posee sus propios activos y pasivos. En dicha sociedad, los propietarios son personal y solidariamente responsables de todo lo que poseen. En cuanto a la responsabilidad personal, todas las obligaciones de la empresa también son obligaciones de los propietarios. Por su parte, la responsabilidad solidaria significa que, si la sociedad se presenta en una situación en la que no es posible pagar su deuda, los acreedores pueden elegir por sí mismos de cuál de las partes interesadas quieren recuperar la deuda. JURA-GUIDE.DK, “*Interessentskab*” (asociación), recuperado de <https://jura-guide.dk/interessentskab>. Consultado el 15 de abril de 2020.

⁷⁸ BENDIXEN (1997) y ILLERIS (2018), citados en HENRIK GUTZON LARSEN (2019). “Three phases of Danish *cohousing*... Ob. Cit., págs. 1349-1371.

⁷⁹ *Ibidem*, pág. 1359.

⁸⁰ NYGAARD, E. (1984) citado en LARSEN, H. G. (2019). “Three phases of Danish *cohousing*... Ob. Cit., pág. 1359.

⁸¹ Son comunidades intencionales que pretenden ser sostenibles social, ecológica y económicamente. Tienen el objetivo de llevar una vida basada en el respeto por la naturaleza y las personas. RED IBERICA DE ECOALDEAS, “¿*Ecoaldeas?*”, recuperado de <http://rie.ecovillage.org/es/inicio/>, consultado el 27 de marzo de 2020.

cohousing)⁸². En este contexto, las cooperativas desempeñaron un papel clave en la formación de la propiedad colectiva como alternativa a la propiedad privada y el alquiler desde la década del año 1970 (aunque su origen surgió en la década del año 1930, en ese escenario fueron absorbidas por las viviendas públicas de propiedad de asociaciones de viviendas sin fines de lucro)⁸³. Los miembros de este tipo de cooperativas, en general cooperativas de capital limitado, gozan del derecho de uso de una vivienda a causa de su acceso a la membresía mediante la compra de una acción (*andel*), que se valora mediante fórmulas establecidas por la ley en lugar del mercado⁸⁴. Las cooperativas de vivienda fomentaron la expansión de las comunidades *cohousing* durante los años 1970 a 1980 en razón a su atractivo de ser más asequibles, más sencillas de aplicar que las ocupaciones de propietarios, su mayor autonomía con relación al sector de vivienda pública, y el apoyo económico del Estado⁸⁵. Unos veinte años más tarde, las cooperativas de vivienda danesas eventualmente fueron capitalizadas gracias a su cuestionamiento desde la liberalización política⁸⁶, el interés económico de los residentes⁸⁷ y el interés del mercado, como más

⁸² BJERRE y SØRENSEN (1984), citados en LARSEN, H. G. (2019). “Three phases of Danish cohousing... Ob. Cit., pág. 1359.

⁸³ La expansión de la tenencia cooperativa en Dinamarca es un fenómeno relativamente nuevo. Los socialdemócratas daneses no favorecieron la vivienda cooperativa en las primeras décadas después de la Segunda Guerra Mundial. En cambio, los socialdemócratas y la mayoría política en Dinamarca dieron prioridad a las empresas autónomas y sin fines de lucro que ofrecen viviendas de alquiler. JENSEN (2013), citado en SØRVOLL, J; y BENGTTSSON, B. (2020). “Mechanisms of solidarity in collaborative housing – the case of co-operative housing in Denmark 1980–2017”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 37, n°. 1, págs. 65-81.

⁸⁴ Esta forma de tenencia se revitalizó cuando la legislación del año 1975 dio a los inquilinos una primera opción para comprar viviendas de alquiler existentes y formar una cooperativa de viviendas, en caso de que el propietario decidiera vender. BRUUN (2011), LARSEN y LUND HANSEN (2015), citados en LARSEN, H. G. (2019). “Three phases of Danish cohousing... Ob. Cit., pág. 1359.

⁸⁵ *Ibidem*, pág. 1361.

⁸⁶ A partir del año 2001, el gobierno de Fogh-Rasmussen buscó impulsar al sector cooperativo en la dirección del mercado libre, en línea con los objetivos generales de su política de vivienda. En consecuencia, los subsidios del gobierno para las nuevas unidades se abolieron gradualmente y la libertad económica de los residentes se incrementó, a través de la desregulación financiera que contribuyó al aumento de los precios en el sector cooperativo. Posteriormente, la legislación introducida por el gobierno en el año 2003 y promulgada en febrero del año 2005, introdujo una normativa que obliga a las cooperativas a permitir a sus miembros utilizar sus participaciones individuales como garantía de préstamos personales. Este cambio aumentó el atractivo de la participación, ya que adquiría nuevas características que la asemejaban a una mercancía hipotecable. La inmensa mayoría de asambleas de socios fueron votando hacia un incremento del precio de sus participaciones, e incluso algunas asambleas, que se esforzaban por mantener por debajo del máximo permitido (ya sea porque estaban comprometidos con los valores propios del cooperativismo o porque querían mantener la asequibilidad para sus familiares y amigos que se encontraban en listas de espera) en última instancia fueron cediendo en el entendido que, al mantener sus participaciones por debajo de su valor real, sus posibilidades de comprar en otra cooperativa se iban acotando, aún más cuando la aspiración era la de comprar una vivienda en propiedad en el mercado. Asimismo, en el año 2004, se aprueba una normativa que permite a los inquilinos de una asociación de vivienda *Almene* (vivienda social) comprar sus viviendas a precio de mercado y solo si así se decide democráticamente a nivel de conjunto residencial. Finalmente, Más recientemente, en el año 2016, la Alianza Liberal, un partido liberal de tamaño mediano, propuso legalizar la conversión de asociaciones cooperativas (para las cooperativas de vivienda modelo *Andel*) en pisos ocupados por sus propietarios. SØRVOLL, J.; y BENGTTSSON, B. (2020). “Mechanisms of Solidarity in Collaborative... Ob. Cit., págs. 65-81. También, VIDAL, L. (2016). “Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca”, recuperado de http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2016/11/Article_Cooperativas_y_Asociaciones_de_Vivienda_Lorenzo.pdf. Consultado el 16 de abril de 2020.

⁸⁷ Entre los años 2000 y 2005, algunos residentes vendieron colectivamente la propiedad perteneciente a sus

adelante entraremos a explicar.

Actualmente, existe un creciente interés de las comunidades *cohousing* por parte de las políticas de carácter urbano y local como impulsadoras de desarrollo regional⁸⁸. Hoy en día, las comunidades *cohousing* se basan generalmente en la ocupación del propietario mediante la propiedad individual. Un análisis reciente⁸⁹ muestra que los residentes contemporáneos de *cohousing* están significativamente por encima del promedio danés en cuanto a estatus socioeconómico y nivel educativo. Esto es más pronunciado en aquellas comunidades ocupadas por sus propietarios, pero igualmente también se advierte en aquellas basadas en la tenencia cooperativa (colectiva). El *cohousing* de viviendas públicas es aún escaso y se limita generalmente a aquellas comunidades destinadas a las personas mayores (*kommunale bofællesskaber*)⁹⁰.

Para resumir, en el contexto danés ha existido tres fases de vivienda colaborativa⁹¹. La primera fase, en la década del año 1970⁹², donde la tenencia disponible de las viviendas colaborativas fue mediante la propiedad individual y la fórmula jurídica para la gestión colectiva de los bienes comunes fue a través de asociaciones de propietarios (propia del régimen de propiedad horizontal). La segunda fase, en la década del año 1980⁹³, cuando fue posible el establecimiento de comunidades *cohousing* mediante cooperativas de viviendas que implicaban la propiedad colectiva (modelo *Andel*). La tercera fase, acontecida a partir del año 2001⁹⁴, conllevó al retorno dominante de la propiedad individual de las unidades de viviendas, gracias en gran parte a los cambios en la política de vivienda. Su excepción son

asociaciones cooperativas. A menudo, los inversores actuaban como intermediarios y revendían la propiedad a una nueva asociación cooperativa compuesta por los mismos residentes. A diferencia de la venta de acciones individuales, la propiedad colectiva de las asociaciones estaba exenta de la regulación de precios. Además, los residentes que establecieron nuevas asociaciones cooperativas con la ayuda de intermediarios podrían exigir legalmente un precio más alto por sus acciones que las asociaciones más antiguas. Esto se debió al hecho de que la ley de viviendas cooperativas permitía que el precio original de una propiedad pudiera servir como punto de partida para el cálculo de las tasas máximas. Así, el vacío legal, que permitía a las asociaciones cooperativas ejecutar las llamadas ventas especulativas, fue cerrado por el parlamento en junio de 2005. SØRVOLL, J.; y BENGTTSSON, B. (2020). “Mechanisms of Solidarity in Collaborative Housing... Ob. Cit., págs. 65-81.

⁸⁸ Este interés se debe, en mucho, a una competencia entre las ciudades por los residentes socioeconómicamente atractivos. El modelo *cohousing* es pretendido como una opción para revertir el desarrollo de las provincias danesas que luchan con la problemática de despoblación. Al respecto *Vid. Urgent Agency & LB Analyse* (2016). *Bofællesskaber som drivkraft for regional udvikling* (“Las comunidades *cohousing* como motor de desarrollo regional”), Copenhague: Ministerio de Inmigración, Integración y Vivienda, pág. 8. Estudio citado en LARSEN, H. G. (2019). “Three phases of Danish cohousing... Ob. Cit., pág. 1362.

⁸⁹ JAKOBSEN y LARSEN (2018) citados en *ibidem*, págs. 1363.

⁹⁰ *Ibidem*, págs. 1363.

⁹¹ *Ibidem*, pág. 1365.

⁹² La expansión de la tenencia cooperativa de vivienda en Dinamarca es un fenómeno relativamente nuevo, pues los socialdemócratas no favorecieron la vivienda cooperativa en las primeras décadas después de la Segunda Guerra Mundial. Se dio prelación a las asociaciones de viviendas sin fines de lucro que ofrecían viviendas de alquiler (viviendas públicas). JENSEN (2013), citado en SØRVOLL, J.; y BENGTTSSON, B. (2018). “Mechanisms of solidarity in collaborative housing... Ob. Cit., pág. 7.

⁹³ La ley del año 1981 hizo posible que una cooperativa de vivienda de nueva construcción cubriera el 80% de los costos de construcción a través de préstamos en los que tenía que pagar cuotas indexadas, mientras el Estado cubría los intereses acumulados. Durante las décadas de los años 1980 y 1990, las acciones de las cooperativas de vivienda eran comparativamente asequibles. Al menos hasta principios de la década del año 2000. LARSEN, H. G. (2020). “Denmark: Anti-urbanism and segregation”, en PERNILLA, H.; HENRIK, L; HÅKAN, T.; y CATHRIN, W. (ed.), *Contemporary co-housing in Europe*, Londres: Routledge, págs. 21- 37.

⁹⁴ *Vid. Infra*. Capítulo I, acápite 5.3.2.1

las viviendas sociales (*almennyttige*), cuyo sector en Dinamarca se basa en asociaciones de vivienda independientes y de propiedad colectiva con una fuerte tradición de democracia de inquilinos, niveles de renta basados en costos y subsidios gubernamentales⁹⁵.

En Alemania, los diferentes proyectos de vivienda colaborativa, así como las formas de tenencias relacionadas y los programas políticos que encontramos hoy, pueden entenderse como el resultado de varias fases históricas⁹⁶. Una primera fase de vivienda colaborativa se concibe en el contexto de la República de Weimar y fue motivada por la industrialización y la urbanización emergente, la cual ocasionaba la falta masiva de viviendas asequibles para la clase trabajadora en rápida expansión⁹⁷. Dicho grupo social, que se encontraba inmerso en condiciones de vida miserable, causaron los primeros intentos de cooperativas de vivienda y vida colectiva, las cuales fueron apoyadas por burgueses como una forma de prevenir epidemias y desactivar la actitud revolucionaria de la clase trabajadora⁹⁸. La República de Weimar, por su parte, proporcionó tierras y el marco legal que permitió el auge de las cooperativas de vivienda⁹⁹. Seguidamente, durante la época del nacionalsocialismo (1933-1945), las cooperativas y sindicatos considerados como movimientos de extrema izquierda fueron prohibidos al ser considerados una amenaza para el Estado. Durante ese periodo todas las cooperativas existentes fueron forzadas a unirse a una organización paraguas, donde los miembros del consejo fueron remplazados por funcionarios del Partido Nacionalsocialista Obrero Alemán (NSDAP), hasta una completa asimilación de todo tipo de cooperativas al Frente Laboral Alemán¹⁰⁰.

La segunda fase de vivienda colaborativa (1945-1967) debe entenderse en el contexto de los proyectos de vivienda social de alquiler a gran escala, que se construyeron para crear rápidamente un excedente de vivienda durante las décadas posteriores a la guerra¹⁰¹. Bajo ese escenario, las cooperativas fueron la forma legal utilizadas, apoyadas y subsidiadas tanto por Alemania oriental (RDA) como occidental (RFA) para la reconstrucción del parque de vivienda¹⁰².

A finales de la década del año 1960, como parte de la lucha contra el establecimiento de un Estado fordista paternalista, surgió en Hamburgo, como en otras ciudades de la RFA, el movimiento estudiantil que puso en tela de juicio la política, la autoridad, la sociedad, la justicia, la iglesia, el mercado, instituciones centrales como la familia, las universidades, las escuelas, etc. En general, poco fueron los ámbitos que quedaron fuera de su crítica y, desde luego, el ámbito de la vivienda no fue la excepción. A este se adhirieron otros movimientos sociales asociados generalmente a los jóvenes, feministas, ecologistas, comunidad LGBTI, punks, entre otros; quienes proponían el auto mantenimiento de estilos de vida y economías

⁹⁵ SØRVOLL, J.; y BENGTTSSON, B. (2020). “Mechanisms of Solidarity in Collaborative... Ob. Cit., págs. 65-81.

⁹⁶ SCHELLER, D. (2020). “Housing movements and local government”, en P, HAGBERT; H, GUTZON; y H, THÖRN. (ed.), *Contemporary co-housing in Europe*, Abingdon: Routledge, págs. 57-73.

⁹⁷ *Ibidem*, págs. 58 y ss.

⁹⁸ HUBER, V.A. (1983), citado en SCHELLER, D. (2020). “Housing movements and local government... Ob. Cit., pág. 59.

⁹⁹ CHROME, B. (2007) y HUBER, V.A. (1983), citados en *ibidem*, pág. 60.

¹⁰⁰ WEYERER (2013), citado en *Ibidem*.

¹⁰¹ SCHELLER, D. (2020). “Housing movements and local government... Ob. Cit., págs. 57-73.

¹⁰² *Ibidem*, págs. 60-62.

alternativas¹⁰³, empero de ser vistos de forma escéptica¹⁰⁴. Inmersa a estas iniciativas ciudadanas se encontraban los movimientos de okupación ilegal¹⁰⁵ impulsados por trabajadores jóvenes, marginados, desempleados, estudiantes y migrantes quienes reclamaban la participación en los procesos de toma de decisiones políticas y se oponían a los planes de reestructuración, al advertir sus efectos de gentrificación, especulación, segregación y la demolición en nombre de la renovación urbana a favor de la clase media-alta¹⁰⁶.

En la RFA, el estado de okupa suponía ser una estrategia contra la mercantilización y una defensa en pro de la creación de espacios experimentales colaborativos alternos y la autonomía de estilos de vidas variables; no obstante, la reacción del Estado fue violenta y represiva, provocando peleas callejeras en Berlín, Fráncfort, Hamburgo y otras ciudades¹⁰⁷. De otro lado, también hubo legalizaciones de estas okupaciones en principio mediante contratos individuales de arrendamientos¹⁰⁸, pero, al suscitar sucesivos conflictos por nuevas amenazas de desalojos (una vez rescindidos los contratos), en el año 1996 muchos de estos inmuebles okupados fueron cedidos a cooperativas y asociaciones de viviendas¹⁰⁹, entre ellas al sindicato de apartamentos (*Mietshäuser Syndikat*)¹¹⁰, asimilándose este nuevo movimiento con nuevas tenencias alternativas como la propiedad colectiva¹¹¹.

La tercera fase se inicia con la reunificación de Alemania (1990) que implicó, y aún implica, la interacción política entre los movimientos de vivienda colaborativa y los gobiernos locales en el marco del derecho a la ciudad y el desarrollo urbano sostenible¹¹². Los proyectos de vivienda colaborativa se volvieron ambiguos. Por un lado, a menudo manifiestan una estrategia en oposición a la gentrificación. Por otro lado, los proyectos también pueden concebirse como potenciales pioneros de la gentrificación¹¹³ cuyo capital cultural es mercantilizado y capitalizado por los desarrolladores de viviendas privadas y

¹⁰³ AMANTINE (2012), citado en ibidem, pág. 62.

¹⁰⁴ Ibidem, pág. 62.

¹⁰⁵ Denominados como *squatters*, fueron grupos de okupación ilegal que surgieron en la década del año 1970, quienes se asentaron en edificaciones desocupadas gracias a la desaparición de antiguas empresas estatales y la migración a las partes occidentales de Alemania. Squatting Europe Collective (2013). *Squatting in Europe: Radical Spaces Urban, Struggles*, Port Wason/New York/Wivenhoe: Minor Compositions.

¹⁰⁶ AMANTINE (2012), citado en SCHELLER, D. (2020). "Housing movements and local government... Ob. Cit., págs. 62-63.

¹⁰⁷ SCHELLER, D. (2020), "Housing movements and local government... Ob. Cit., págs. 63 y ss.

¹⁰⁸ Ibidem.

¹⁰⁹ FEDROWITZ (2016), citado en ibidem, pág. 64.

¹¹⁰ Es una Sociedad de responsabilidad limitada de propiedad de dos accionistas: la asociación de residentes de cada proyecto en singular y la asociación general de *Mietshäuser Syndikat* (organización de segundo grado), de la cual todos los proyectos son miembros. A través de esta organización cualquiera de los dos accionistas pueden ejercer su derecho de veto, si el otro quiere vender o privatizar las viviendas. Aquí los inquilinos no necesitan aportar ahorros privados, la participación se proporciona a través de microcréditos otorgados por una red más grande de simpatizantes, personas que desean apoyar el proyecto, que depositan sus ahorros allí. Luego, el proyecto refinancia los préstamos mediante las rentas durante un período de 30 años. SCHELLER D.; y THÖRN, H. (2020). "Autonomy vs. Government", en P, HAGBERT; H, GUTZON; y H, THÖRN. *Contemporary Co-housing in Europe*, Abingdon: Routledge, págs. 107 y ss.

¹¹¹ FEDROWITZ (2016), citado en SCHELLER, D. (2020), "Housing movements and local government... Ob. Cit., págs. 64 y ss.

¹¹² SCHELLER D. (2020), "Housing movements and local government... Ob. Cit., págs. 65-73.

¹¹³ Algunos proyectos de vivienda colaborativa se asimilan a una nueva forma de "afiliación electiva" de parentesco por elección, convirtiéndose así en islas apartadas, destinadas a un grupo social homogéneo.

públicas¹¹⁴, es decir, explotados comercialmente. La estructura de membresía también se ha vuelto heterogénea (los objetivos distan de ser iguales, para algunos, se trata de asegurar alquileres relativamente asequibles y estables; para otros, lo importante es buscar un sentido de comunidad y solidaridad en un entorno que se encuentra individualizado y segregado)¹¹⁵ y en tanto las formas de tenencias que surgieron, estas difieren de la idea cooperativa sin fines de lucro en tanto que cuenta con la opción explícita de revender pisos para obtener ganancias.

En Suecia, la palabra *kollektivhus* (literalmente “edificio colectivo”) es el término más utilizado para viviendas con instalaciones compartidas¹¹⁶. En sus comienzos (año 1930), dicha terminología se planteó con el objetivo de reducir las tareas domésticas de las mujeres para que pudieran obtener un empleo remunerado, incluso estando casadas y con hijos¹¹⁷. Sus precursores fueron el arquitecto SVEN MARKELIUS y ALVA MYRDAL cuyo proyecto fue una respuesta racional a los problemas prácticos de las familias de clase media con ambos adultos trabajando, más no implicó una organización colaborativa que facilitara los contactos y la cooperación entre vecinos, quienes sólo podían reunirse si decidían cenar en el restaurante¹¹⁸. Estos primeros proyectos se basaron en servicios a través del personal empleado e incluyeron elevadores de alimentos (desde una cocina central hacia los apartamentos individuales), una recepción, una lavandería, una tienda-local y una guardería para niños¹¹⁹.

En la década del año 1980, la idea tradicional del *kollektivhus* fue reemplazado por un nuevo tipo basado en el trabajo conjunto de los residentes, enfocado en un sentido de comunidad y cooperación entre los mismos. Los espacios e instalaciones compartidas fueron los denominadores comunes entre el antiguo y el nuevo tipo de vivienda colectiva¹²⁰. Esto se combinó con un interés en la gestión de recursos y la igualdad de género. También hubo experiencias prácticas por pequeños grupos de jóvenes quienes compartieron grandes apartamentos centrales, villas antiguas o pequeños edificios destinados a una vida colectiva en constante censura con los postulados sociales de la época¹²¹. Otras formas incluyeron “equipos de cocina” de amigos o vecinos o guarderías iniciadas por padres que las requerían mediante fórmulas cooperativas¹²². De la misma manera, surgió el denominado grupo BIG (*bo i gemenskap*) compuesto por un grupo de mujeres en Estocolmo, entre ellas varias arquitectas y mujeres afines a la corriente feminista, quienes fundamentaban la idea de una

¹¹⁴ SCHELLER D. (2020). “Housing movements and local government... Ob. Cit., págs. 66-73.

¹¹⁵ *Ibidem*, págs. 67 y ss.

¹¹⁶ VESTBRO, D.U. (2010). *Living...* Ob. Cit, pág. 42.

¹¹⁷ VESTBRO, D.U. (2014). “Cohousing in Sweden, history and present situation”, pág. 1, recuperado de <http://www.kollektivhus.nu/pdf/SwedishCohousing14.pdf>. Consultado el 01 de abril de 2020.

¹¹⁸ *Ibidem*, págs. 1-2.

¹¹⁹ *Ibidem*.

¹²⁰ *Ibidem*, pág. 6. La arquitecta investigadora sueca KARIN PALM LINDÉN define el *kollektivhus* sueco como “vivienda multifamiliar con apartamentos privados y espacios comunes como una cocina central y un comedor, donde los residentes no constituyen una categoría especial”. PALM LINDÉN, K. (1992). *Kollektivhuset och mellanzonen. Om rumslig struktur och socialt liv* (Vivienda colectiva y espacio intermedio. Acerca de la estructura espacial y la vida social), Phd Tesis, Universidad de Lund, Suecia.

¹²¹ CALDENBY, C. (2020). “Sweden between co-housing and public housing”, en P. HAGBERT; H, GUTZON; H, THÖRN; y C, WASSHEDE. *Contemporary co-housing in Europe. Towards sustainable cities?*, Oxon: Routledge, págs. 38 y ss.

¹²² *Ibidem*.

pequeña casa colectiva en cuatro principios: de 20 a 50 hogares que compartirían el trabajo de las actividades diarias (como cocinar y el mantenimiento de la casa), viviendas libres de especulación económica, el derecho a decidir sobre asuntos comunes y, finalmente, un grupo variado de residentes. Las ideas esbozadas por el grupo BIG influyeron en los proyectos suecos de vivienda compartida (tales como *Stacken* y *Trädet*), como resultado de la colaboración de empresas de vivienda municipales¹²³. El movimiento de vivienda compartida en la época de la década del año 1980 pareció extinguirse cuando la mayoría de sus miembros encontraron nuevos hogares en la zona¹²⁴.

A partir de la década del año 1990 (y continuando en la década del año 2000), la política sueca de vivienda fue adquiriendo un carácter mercantil mediante: la eliminación del Ministerio de Vivienda; la abolición de las concesiones a las empresas municipales de vivienda y los subsidios para la inversión en viviendas de alquiler; la eliminación de restricciones a la obtención de beneficios económicos por parte de las empresas municipales de vivienda y la venta de viviendas públicas; y la introducción legal de la posibilidad de que un piso sea ocupado por su propietario (a título de propiedad privada¹²⁵)¹²⁶. Adicionalmente, la Ley de vivienda del año 2011¹²⁷ estipula que las empresas de vivienda municipales deben administrarse de acuerdo con principios comerciales (limitando su carácter “sin fines de lucro”), y se deroga la ley que facultaba a estas últimas para establecer el límite de los alquileres en vivienda de propiedad privada¹²⁸. Como resultado, se ha venido reprochando la mercantilización de las viviendas y el aumento de sus costos por parte de nuevas organizaciones y movimientos locales¹²⁹, los cuales han recurrido a la vivienda compartida como posible solución a la crisis. Grupos como Boihop (vivir juntos)¹³⁰, y otros cuantos, han emprendido relaciones con empresas de vivienda municipales para desarrollar proyectos, entre los cuales resaltan aquellos destinados para las personas “en la segunda mitad de vida”, sin hijos¹³¹.

¹²³ *Ibidem*.

¹²⁴ VESTBRO, D.U. (2010). *Living Together...* Ob. Cit., pág. 20

¹²⁵ Desde el 1 de mayo del año 2009 es posible la ocupación de un apartamento bajo la tenencia de la propiedad privada, posibilidad que anteriormente era exclusiva para viviendas unifamiliares. La ocupación de pisos por sus propietarios estaba limitada a las nuevas construcciones y a la reconversión de espacios que no se utilizaran como vivienda: locales, oficinas y similares. Sin embargo, a partir del 2016, los apartamentos de alquiler se pueden convertir en apartamentos de propiedad privada (anteriormente era posible sólo su conversión a la tenencia de vivienda cooperativa). SFS 1970:994, *Jordabalk* (Código de Tierras) y SFS 1970:988, *Fastighetsbildningslagen* (Ley de promoción de la propiedad privada). Al respecto *Vid*. RHENMAN, E; y HULT, S. (2020). *Condominium and owner-occupied apartment*, Trabajo de fin de master, Institución Inmobiliaria y Construcción, Estocolmo-Suecia, recuperado de <http://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:1448639/FULLTEXT01.pdf>. Consultado el 1 de abril de 2020.

¹²⁶ Entre 1995 y 2009 hubo una caída del 70% de hogares que tenían derecho a recibir a subsidios de vivienda. CHRISTOPHERS, B. (2013). “A monstrous hybrid: the political economy of housing in early twenty-first century Sweden”, *New Political Economy*, Vol. 18, n.º. 6, pág. 895.

¹²⁷ SFS 2010:879, *om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* (Ley de empresas municipales de vivienda sin ánimo de lucro), 2§.

¹²⁸ CALDENBY C. (2020). “Sweden between co-housing... Ob. Cit., págs. 50 y ss.

¹²⁹ Al respecto *Vid*. Sitio web de Bostadsvrålet (“El rugido de la vivienda”) <http://www.bostadsvrålet.se/injudan/>. Consultado el 1 de abril de 2020. También, STAHRÉ, U. (2010). *Reclaim the streets*, Suecia: Bokförlaget Atlas.

¹³⁰ Al respecto *Vid*. Sitio web de BOIHOPE, <https://boihop.org/>. Consultado el 1 de abril de 2020.

¹³¹ CALDENBY C. (2020). “Sweden between co-housing... Ob. Cit., págs. 52 y ss. También, VESTBRO, D.U. (2014). “Cohousing in Sweden... Ob. Cit., pág. 7.

Los *kollektivhus* suecos a menudo son viviendas de alquiler desarrolladas por empresas de vivienda municipales¹³² a iniciativa de grupos de personas “socialmente interesadas, con recursos sociales y culturales”¹³³. Según La Asociación Nacional Sueca de Cohousing (Kollektivhus UN)¹³⁴, existen 63 comunidades de vivienda colaborativa en Suecia, las cuales son el resultado de campañas de la sociedad civil y respuestas positivas de las autoridades de vivienda pública durante la década del año 1980. Con relación a las formas de tenencia bajo las cuales se sustentan, la mayoría de las comunidades pertenecen o han sido desarrolladas por empresas de viviendas municipales. Del total de comunidades, 24 son destinadas al alquiler *hyresrätt*¹³⁵ (arrendamiento ordinario), otras 17 comunidades están bajo el alquiler cooperativo *kooperativ hyresrätt*¹³⁶ (lo que significa que una asociación cooperativa alquila o compra un bloque de apartamentos de una empresa de vivienda municipal y asume la responsabilidad de subarrendar a sus miembros), 11 comunidades a través de la versión sueca de del modelo *Andel* de cooperativismo *Bostadsrätt*¹³⁷ (la vivienda realmente no es de propiedad de la persona física sino de una asociación de inquilinos-

¹³² VESTBRO, D. (2010). *Living Together...* Ob. Cit., págs. 5 y ss.

¹³³ CALDENBY C. (2020). “Sweden between co-housing... Ob. Cit., pág. 54.

¹³⁴ Es una asociación que trabaja para promover la vivienda colaborativa y otras formas de vida alternativas. La asociación apoya las unidades de vivienda colaborativa existentes, así como los grupos que tienen la intención de crear nuevas unidades. Originalmente formado en el año 1981, recientemente se ha revitalizado con el objetivo principal de informar al público acerca del *cohousing* como alternativa de vivienda, e influir en las autoridades para facilitar la creación y el funcionamiento de tales unidades. KOLLEKTIVHUS NU, “Medlemmar” (“Miembros”), recuperado de <http://kollektivhus.se/medlemmar/>. Consultado el 27 de marzo 2020.

¹³⁵ SFS 1978: 304, *Hyresförhandlingslag* (Ley de negociación de alquileres).

¹³⁶ El derecho de alquiler cooperativo, regulado en SFS 2002:93 *kooperativ hyresrätt* (Ley sobre arrendamiento cooperativo), es una especie de término medio entre el modelo cooperativista (*bostadsrätt*) y un inquilino habitual (*hyresrätt*). La vivienda se alquila de la misma manera que un alquiler común, pero por la asociación cooperativa de arrendamiento. A diferencia del alquiler ordinario, el alquiler cooperativo permite que los inquilinos asuman más responsabilidad y obtengan más participación en la gestión de las viviendas, lo que contribuye a su vez a una mayor cohesión de la comunidad social y a un mayor cuidado de las viviendas. El alquiler cooperativo no requiere grandes inversiones financieras, que puede ser el caso de la tenencia cooperativa de la vivienda (*bostadsrätt*). Al mudarse, se paga una tarifa de membresía y una tarifa de alquiler a la cooperativa. Hay dos formas de cooperativas de arrendamiento: el modelo de propietario y el modelo de alquiler. El modelo de propietario significa que la cooperativa es propietaria de la propiedad por completo, y el modelo de alquiler implica que la cooperativa alquila los apartamentos, los cuales a su vez subarrienda a los miembros. El derecho de uso del apartamento no se puede vender y el apartamento se devuelve a la asociación al momento de mudarse. LUNDERUP, E (2016). “Kooperativ hyresrätt” (arrendamiento cooperativo), Trabajo final de máster, Departamento de Ciencias de la Construcción, Universidad de Lud, Suecia. Recuperado de <https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/publication/8881958>. Consultado el 01 de abril de 2020.

¹³⁷ En Suecia, es una forma de arrendamiento, regulada en SFS: 1991: 614, *Bostadsrättslag* (Ley de cooperativas de vivienda), donde los miembros de una asociación tienen derecho a usar una casa por una tarifa anual, que generalmente se paga por mes. Dicha tarifa es aparte de la participación que los miembros debieron comprar para adquirir la membresía y de la cual surge, en últimas, el derecho de uso. Este derecho de uso es válido por un período ilimitado, siempre que se cumplan las obligaciones del miembro hacia la asociación. El miembro no es propietario de la vivienda, sino de la participación económica en la asociación. Dicha participación (que otorga el derecho de uso) puede ser objeto de venta y, a diferencia del modelo *Andel* de Dinamarca, no se aplican reglas sobre precios máximos para las ventas. Como regla general, la asociación es responsable del edificio y su fachada, junto con el sistema de calefacción, agua y fontanería. La tarifa mensual que los copropietarios paga a la asociación cubre los costos de estos servicios básicos (a excepción de la electricidad) y todos los demás costos que tiene la asociación. *Ibidem*. También, FASTIGHETS PARTER, “Styrelseinformation bostadsrättsföreningar” (Información de la junta asociaciones de vivienda), recuperado de http://fastighetspartner.se/styrelseinfo_brf. Consultado el 01 de abril de 2020.

propietarios *-Bostadsrättsförening-*, la cual le vende al interesado una participación en la sociedad que lo hace miembro de esta y le otorga el derecho de uso indefinido de una de las viviendas mediante el pago de una tarifa anual, que generalmente es en forma de pagos mensuales) y por último, las 11 comunidades restantes se encuentran en desarrollo. Las comunas más pequeñas, las aldeas ecológicas y el colectivo de producción no están incluidos en estos números.

Las *ecoaldeas* suecas que se encuentran registradas, a la fecha, en Gen Europe Global Ecovillage Network¹³⁸ corresponden a tres comunidades¹³⁹: una en forma de cooperativa, otra en forma de sociedad de responsabilidad limitada (*aktiebolag*) y la última en forma de empresa unipersonal (*enskild näringsidkare*).

En los Países Bajos, las primeras iniciativas comenzaron en la década de 1980 y tuvieron su origen en la necesidad de pequeños grupos de individuos de vivir con personas de ideas afines, en un vecindario ecológico con viviendas sostenibles, jardines, comedores comunales y dentro de una comunidad de residentes fuertemente unida¹⁴⁰. Estos proyectos han sido emparentados como comunidades que siguen el prototipo de *Gemeenschappelijk wonen* o *Cental Wonen*¹⁴¹ (CW), que no es más que el modelo holandés de *cohousing*: “es una forma de vivienda donde los residentes / hogares eligen conscientemente vivir juntos y donde las familias tienen un hogar o unidad de vivienda independiente y comparten instalaciones y espacios comunes entre sí...”¹⁴². Los proyectos de CW generalmente son propiedad de asociaciones de vivienda¹⁴³ y se alquilan bajo un régimen de vivienda

¹³⁸ Gen Europe Global Ecovillage Network, “European ecovillage map”, recuperado de <https://gen-europe.org/about-us/ecovillages/index.htm>. Consultado el 02 de abril de 2020.

¹³⁹ Las tres ecovillage son: “Suderbyn People-Care ekonomisk förening”, “Ängsbacka Kursgård AB”, y “Charlottendals Gård”. *BOLAGSVERKET* (Oficina de Registros de Empresas), recuperado de <https://foretagsfakta.bolagsverket.se/fpl-dft-ext-web/home.xhtml?cid=1>. Consultado el 02 de abril de 2020.

¹⁴⁰ BARTON, H.; y KLEINER, D. (2013). “Innovative eco-neighborhood projects”, en H. BARTON (ed.), *Sustainable Communities*. Londres: Earthscan, págs. 66-85.

¹⁴¹ Las unidades de viviendas se agrupan en grupos de 5 a 8 unidades individuales, alrededor de una cocina compartida. Cada grupo tiene sus propias instalaciones comunales. TUMMERS, L. (2017). “Learning from co-housing initiatives -Between Passivhaus engineers and active inhabitants”, *Architecture and the Built Environment*, n.º. 14, pág. 232.

¹⁴² Vereniging Gemeenschappelijk Wonen (Asociación de Vivienda Comunitaria Holandesa), “Over gemeenschappelijk wonen” (sobre la vida comunal), recuperado de <http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/de-vereniging>. Consultado el 07 de abril de 2020.

¹⁴³ La base legal para la vivienda social es la *Woningwet, wet van 22 junio de 1901, Staatsblad* n.º. 158 (Ley de Vivienda de 1901), que estimuló el sector mediante préstamos y subvenciones y estableció los deberes y responsabilidades de las asociaciones de vivienda. La Orden de Gestión del Sector de Alquiler Social (conocida por su abreviatura holandesa, BBSH), cuya versión más reciente entró en vigor en el año 2001, establece que las asociaciones de vivienda aprobadas tienen seis obligaciones: alojar a aquellas personas que no pueden encontrar una vivienda adecuada por sí mismas, mantener viviendas de calidad decente, consultar con sus inquilinos, dirigir sus asuntos financieros de manera responsable, contribuir con vecindarios habitables, proporcionar vivienda (pero no atención) a las personas mayores y discapacitados. A cambio de realizar estas tareas, a las asociaciones se les concede una exención del impuesto de sociedades; el Fondo de Garantía para la Construcción de Vivienda Social (WSW) puede garantizar sus préstamos; y pueden comprar terrenos municipales a precios reducidos con el fin de construir viviendas sociales. El WSW, que se creó en 1980, está financiado por las propias asociaciones y respaldado por el gobierno. Después de muchos años de desregulación del sector del alquiler social, las asociaciones de vivienda se independizaron financieramente del gobierno en 1995 (“*Brutering*”: se abolieron los préstamos gubernamentales y subsidios por el lado de la oferta, quedando como único apoyo el WSW), por lo que se financian mediante alquileres y ventas de propiedades (utilizando sus ingresos para nuevas inversiones). Al mismo tiempo, el gobierno liberalizó las rentas, permitiendo que las

social¹⁴⁴, aunque cada vez más concurra las formas cooperativas de vivienda¹⁴⁵. También dentro de esta categoría se puede encontrar las viviendas para personas mayores (SW), las cuales están vinculadas a servicios especiales para este tipo de población como comidas o unidades de asistencia médica¹⁴⁶.

En la década del año 1980 se presentaron proyectos arraigados en movimientos de okupación¹⁴⁷ quienes buscaban la reutilización del patrimonio industrial como alojamiento colectivamente autogestionado. La tenencia varía desde la propiedad colectiva (mediante cooperativas o asociaciones) al alquiler y la propiedad individual¹⁴⁸.

En el año 2000, tras las exigencias del parlamento holandés de promover las viviendas de autopromoción al 30% de la producción total de viviendas (el motivo subyacente era el de promover la propiedad privada de la vivienda)¹⁴⁹, el Ministerio de Asuntos Espaciales publicó el Memorando “*Mensen Wensen Wonen*”, a través del cual el modelo de vivienda de

asociaciones sin fines de lucro aumentarlas en diferentes cantidades bajo un máximo general del gobierno. En la actualidad, cada vez más disminuyen en número la cantidad de asociaciones de viviendas y a su vez, aumenta el número de viviendas en propiedad. ELSINGA, M.; y WASSENBERG, F. (2014). “Social housing in The Netherlands”, en K, SCANLON.; C, WHITEHEAD.; y M, ARRIGOITIA (ed.), *Social housing in Europe*, Wiley Online Library, págs. 21-40.

¹⁴⁴ TUMMERS, L. (2017). “Learning from co-housing... Ob. Cit., pág. 232.

¹⁴⁵ La forma en que se organiza una cooperativa de vivienda depende de la idea que desea implementar sus miembros. Hay aproximadamente tres formas: primero, la cooperativa de vivienda es la que compra colectivamente las viviendas o las construye y las alquila a los miembros, quienes llevan a cabo la administración conjunta. Segundo, los miembros compran las casas individualmente, a través de un acuerdo vinculado a la cooperativa de vivienda, y administran la comunidad conjuntamente. Finalmente, las casas son y seguirán siendo del propietario actual, por ejemplo, una asociación de viviendas, y la cooperativa de viviendas se hace cargo del alquiler, la administración y el mantenimiento como un colectivo. CROOY, I.; y LUPI, T. (2017). *Hoe richt je een wooncoöperatie op? Een handreiking voor initiatiefnemers* (¿Cómo se configura una cooperativa de vivienda? Una guía para iniciadores), La Haya: Platform 31. Recuperado de <https://www.platform31.nl/publicaties/hoe-richt-je-een-wooncooperatie-op#>. Consultado el 21 de abril de 2020.

¹⁴⁶ Estos tipos de viviendas a menudo son fundados por personas mayores de 50 años, en colaboración con asociaciones de viviendas, municipios y otros intervinientes. LVGO, “Gemeen-schap-pe-lijk wonen 50plus” (Vida común 50plus), recuperado de <https://www.lvgo.nl/>. Consultado el 07 de abril de 2020.

¹⁴⁷ El movimiento moderno de los okupas (holandés: *kraakbeweging*) comenzó en la década de 1960 en los Países Bajos y se convirtió en un poderoso movimiento de vivienda en la década de 1980. En su apogeo, el movimiento de los ocupantes ilegales regularmente entraba en conflicto con el Estado, particularmente en Ámsterdam. Las ocupaciones a veces pasaban por un proceso de legalización, a través del cual los habitantes acordaban pagar el alquiler al ayuntamiento o compraban las viviendas mediante una cooperativa o asociación. La ocupación ilegal fue criminalizada en el año 2010 y continúa en forma disminuida. PRUIJT, H (2003). “Is the institutionalization of urban movements inevitable? A comparison of the opportunities for sustained squatting in New York City and Amsterdam”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 27, n°. 1, págs. 133-57.

¹⁴⁸ *Ibidem*.

¹⁴⁹ Una política sin precedentes en la historia holandesa, caracterizada por la producción de viviendas mediante las asociaciones de vivienda. Es un ejemplo de vivienda colaborativa *top-down*. TUMMERS, L. (2015). “Understanding co-housing from a planning perspective: why and how?”, *Urban Research and Practice*, Vol. 8, n°. 1, págs. 64-78.

autopromoción¹⁵⁰ se introdujo¹⁵¹. La entrada de no profesionales en el desarrollo residencial, donde los residentes finales ya no son vistos como consumidores finales sino como comisionados¹⁵², está estrechamente relacionado con la idea de la *sociedad de participación* como alternativa al *Estado de Bienestar*¹⁵³. Dentro del modelo de vivienda de autopromoción se encuentra el *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap*, en español “Comisionamiento Privado Colectivo” (CPO)¹⁵⁴, consistentes en grupos de autopromoción que involucran a un conjunto de personas organizadas mediante una organización sin fines de lucro (asociaciones o fundaciones), que desarrollan sus hogares juntos o incluso un área residencial completa¹⁵⁵. Lo anterior, puede ser por iniciativa propia, pero también puede ser por iniciativa de un municipio, y en donde las viviendas son predominantemente de propiedad individual (a veces destinadas al alquiler)¹⁵⁶. La autopromoción no impide que los profesionales sean contratados por una serie de asuntos, puntuales o a largo plazo, debido a su experiencia y habilidades.

En la vivienda autopromovida, el grado de participación de los residentes puede variar desde la autoconstrucción de sus propias viviendas hasta el intercambio de responsabilidades de diseño y construcción con otras partes; siendo usual contratar el trabajo de obra (incluir la participación de terceros como empresas especializadas o arquitectos)¹⁵⁷. Sin embargo, la autogestión y el control sobre la producción son dimensiones claves de las viviendas autopromovidas¹⁵⁸. El esquema de autopromoción implementado en Almere es el más grande

¹⁵⁰ La vivienda de autopromoción se define legalmente como “la situación en la que los ciudadanos o grupos de ciudadanos, en este último caso organizados como una persona jurídica sin fines de lucro, obtienen responsabilidad e influencia sobre el desarrollo de la tierra, el diseño y la construcción de su propia residencia”. *Besluit Ruimtelijke Ordening*, 2008, art. 1.1.1 (Decreto de ordenación del territorio).

¹⁵¹ TUMMERS, L. (2017). “Learning from co-housing... Ob. Cit., pág. 97. La vivienda de autopromoción se introdujo como una forma de aumentar el control de los residentes sobre la vivienda y la elección en cuanto a calidad, diversidad o identidad.

¹⁵² Se hace referencia al cambio del rol del Estado en la provisión de los servicios públicos desde una intervención directa hasta la delegación de estos, donde los ciudadanos vienen a ser los responsables principales, en este caso, de la provisión y gestión de la vivienda. Al respect *Vid. Infra*. Capítulo I, acápite 3.2.

¹⁵³ Al respect *Vid. Ibidem*. También, UITERMARK, J. (2015). “Longing for Wikitopia: The study and politics of self-organisation”, *Urban Studies*, Vol. 52, nº. 13, págs. 2301-2312.

¹⁵⁴ QU y HASSELAAR definen la Comisión Colectiva Privada de la siguiente manera: “... un grupo de individuos [que] desarrollan su vecindario por sí mismos. Como futuros vecinos, se organizan en colectivos y adquieren conjuntamente una parcela de tierra, emplean a un arquitecto y luego, sin adoptar un desarrollador como intermediario, desarrollan un complejo residencial que cumple con sus especificaciones personales de vivienda.”. QU, L., y HASSELAAR, E. (2011). *Making Room for People. Choice, voice and liveability in residential places*. Amsterdam: Techne Press, pág. 22. Como subtipo encontramos las Comisiones Privadas Colectivas con un arquitecto como instigador y líder del proceso. Se realiza un diseño arquitectónico y el grupo de futuros residentes se desarrolla al tiempo, a través de la autoselección o la gestión del proyecto, pero predominantemente después de que un arquitecto haya establecido un diseño conceptual. GROENVELD, N. (2018). *Co-housing in Amsterdam: analysis of practice and performance of architect-led collective private commissioning from a resident perspective*, Tesis de máster, Universidad Radboud de Nimega, Países Bajos.

¹⁵⁵ Agentschap NL in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Agencia NL en nombre del Ministerio del Interior y Relaciones del Reino). (2012). *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap* (Comisionamiento colectivo privado), Países Bajos: Agentschap NL, recuperado de <https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=hilversum&id=100331535>. Consultado el 07 de abril de 2020.

¹⁵⁶ *Ibidem*.

¹⁵⁷ BOSSUYT, D.; SALET, W.; y MAJOOR, S. (2018). “Commissioning as the cornerstone of self-build. Assessing the constraints T and opportunities of self-build housing in the Netherlands”, *Land Use Policy*, Vol. 77, págs. 524-533.

¹⁵⁸ *Ibidem*.

ejemplo en los Países Bajos¹⁵⁹.

En el Reino Unido, actualmente existe una gran variedad de tipologías de vivienda colaborativa, por lo que podemos encontrar comunidades *cohousing*, *community lands trust*, organizaciones de autoayuda (entre los años 2012 y 2015 el sector de autoayuda volvió a utilizar más de 1.200 viviendas, usando los fondos del Programa de Subvenciones Comunitarias de Casas Vacías -EHCGP- como base para impulsar una inversión adicional significativa)¹⁶⁰, las construcciones comunitarias personalizadas¹⁶¹, entre las principales. No obstante, el sector comprende menos del 0.7% del stock de viviendas¹⁶².

Las comunidades *cohousing* comenzaron a desarrollarse en el Reino Unido a finales de la década del año 1990¹⁶³. El movimiento ha ido aumentando gradualmente y ahora hay 20 comunidades *cohousing* construidas, otros más de 60 grupos de *cohousing* están desarrollando proyectos y nuevos grupos se están formando¹⁶⁴. La mayoría de los proyectos iniciales de *cohousing* fueron autofinanciados por los residentes ya que no había fondos públicos disponibles para el desarrollo de este tipo de proyectos. Cada vez más, las comunidades están trabajando en asociación con otras agencias para co-crear su *cohousing* utilizando una variedad de estructuras legales y financieras para permitirles ofrecer diferentes tipos de tenencias, incluidas las opciones de alquiler y propiedad mutua de vivienda¹⁶⁵.

¹⁵⁹ El municipio de Almere empleó la autopromoción como parte de una estrategia innovadora de desarrollo de terrenos residenciales para el vecindario de Homeruskwartier. Para todo el vecindario se previó un total de 3000 unidades de viviendas, con diferentes tipos de puesta en marcha. Se planificó construir 1200 a través de formas individuales de autopromoción, 600 a través de formas colectivas y 1200 adicionales a través de diversas formas de puesta en marcha conjunta. La propiedad municipal de la tierra y la orientación procesal permitieron el esquema de autopromoción. Se estableció una oficina física y un organismo municipal para proporcionar orientación de construcción y facilitar la adquisición de la parcela. El municipio buscó estimular la asequibilidad a través de la provisión de parcelas más pequeñas, la estimulación de formas colectivas de autopromoción y la provisión de subsidios y un plan de préstamos. Las tiendas e instalaciones colectivas de construcción propias e iniciadas por los residentes se previeron inicialmente para el centro de Homeruskwartier. Sin embargo, como estas parcelas colectivas no se vendieron, el municipio finalmente abandonó este plan en favor de más parcelas para constructores individuales y desarrolladores comerciales. En el año 2012, se permitió que las parcelas vacantes pudieran ser compradas y desarrolladas por desarrolladores privados o arquitectos. *Ibidem*, págs. 524-533.

¹⁶⁰ HEYWOOD, A. (2016). *Local housing...* Ob. Cit, pág. 8.

¹⁶¹ La construcción personalizada se ha definido como el “*desarrollo de viviendas encargadas o construidas por individuos o grupos de personas... para su propio uso, ya sea construyendo la casa por su cuenta o trabajando con constructores*”. National Custom and Self Build Association (2012), citada en *ibidem*, pág. 18.

¹⁶² *Ibidem*.

¹⁶³ UK Cohousing Network, “Cohousing in the UK”, recuperado de <https://cohousing.org.uk/about/cohousing-in-the-uk/>. Consultado el 08 de abril de 2020.

¹⁶⁴ *Ibidem*.

¹⁶⁵ La propiedad mutua de la vivienda es una nueva forma de cooperativa de vivienda que permite a grupos de personas unirse para construir viviendas que de otra manera no podrían acceder. Una Sociedad Mutua de Propiedad de Vivienda (MHS) es la estructura legal de dicho grupo. La propiedad mutua de la vivienda implica la titularidad de la propiedad (dominio absoluto) del conjunto de viviendas a cargo de la MHS (sociedad cooperativa), la cual luego arrienda los derechos de ocupación de los inmuebles en forma de unidades de capital (es decir, basado en acciones o participaciones) a los hogares individuales. Cuando un hogar decide irse, debe vender sus unidades de capital nuevamente al MHS. CDS Cooperatives, *For mutual homeownership*, (2003), recuperado de https://ukmhos.weebly.com/uploads/1/5/7/1/15714058/common_ground_report.pdf. Consultado el 08 de abril de 2020. El proyecto LILAC fue el primero en adaptar el esquema MHS en el año 2012. La cooperativa proporcionó vivienda para 20 hogares en el área de Bramley de Leeds. Al respecto *Vid.* <https://www.lilac.coop>. Consultado el 08 de abril de 2020.

En el marco de los CLTs en el Reino Unido, las viviendas se proporcionan en venta (propiedad privada), venta parcial (propiedad compartida¹⁶⁶) o alquiler¹⁶⁷. En el caso de viviendas alquiladas, la administración y el mantenimiento se contrata con frecuencia a una asociación local de viviendas, pudiendo establecerse restricciones en las rentas que se cobren para mantener la asequibilidad¹⁶⁸. En el caso de venta de la propiedad, el CLT retiene una participación en la propiedad o utiliza algún otro medio legal para garantizar que la asequibilidad se mantenga en las transacciones posteriores (restricciones bajo el convenio de que sólo las personas locales pueden comprar propiedades, tal vez aquellos con ingresos limitados, y/o puede implicar límites en el precio que se puede pagar en ventas posteriores - cierto porcentaje del valor del mercado-)¹⁶⁹.

En el año 2010, la Red Nacional de CLT se estableció para apoyar el creciente movimiento y abogar por los CLTs. A la fecha, según dicha organización, hay más de 263 de tierras comunitarias legalmente incorporados en Inglaterra y Gales, y 300 nuevos grupos en proceso¹⁷⁰. En tanto a las formas jurídicas que los CLTs toman, se encuentran: las sociedades limitadas por garantía¹⁷¹, sociedades de interés comunitario¹⁷², organizaciones

¹⁶⁶ La propiedad compartida (*Shared Ownership*) consiste en la compra de una parte de la vivienda (entre el 25% y el 75%) de propiedad de una asociación de vivienda del Reino Unido. En ese sentido, el comprador paga una hipoteca por la cuota o parte que posee y, además, paga el alquiler a la asociación de vivienda por la cuota o parte restante. La propiedad compartida brinda al comprador la opción de aumentar su participación hasta el 100%, en cuyo caso ya no se pagará el alquiler sino solo la hipoteca. GOV.UK, “Affordable home ownership schemes”, recuperado de <https://www.gov.uk/affordable-home-ownership-schemes/shared-ownership-scheme>. Consultado el 08 de abril del año 2020. Por su parte, por medio del *Leasehold* se posee la propiedad temporalmente (usualmente de 90 a 999 años), pero no la tierra o suelo donde reside. Cuando finalice el contrato (*lease*), la propiedad retorna al propietario originario (*freeholder*), salvo que se extienda el contrato. GOV.UK, “Leasehold property”, recuperado de <https://www.gov.uk/leasehold-property>. Consultado el 08 de abril del año 2020. Al respecto *Vid. NASARRE AZNAR, S. (2020). Los años de la crisis de la vivienda... Ob. Cit., págs. 524 y ss.*

¹⁶⁷ HEYWOOD, A. (2016). *Local housing...* Ob. Cit., págs. 13 y ss.

¹⁶⁸ *Ibidem.*

¹⁶⁹ *Ibidem.*

¹⁷⁰ National CLT Network, “About CLTs”, recuperado de <http://www.communitylandtrusts.org.uk/what-is-a-clt/about-clts>. Consultado el 08 de abril de 2020.

¹⁷¹ Una sociedad limitada por garantía es utilizada principalmente por organizaciones benéficas, empresas sociales u organizaciones sin fines de lucro (una organización sin fines de lucro suele ser una organización voluntaria, un grupo comunitario o una forma de empresa que genera ingresos para objetivos comunitarios, caritativos o sociales). Una sociedad limitada por garantía no tiene, excepto en muy pocas compañías heredadas formadas en el año 1981 o antes, acciones o capital social. En cambio, tiene garantes llamados popularmente miembros, cuya responsabilidad personal se limita al monto de la garantía que acepten contribuir a las deudas de la empresa. Cualquier ganancia obtenida por un CLG no se distribuye a sus miembros sino se reinvierten en la sociedad, o, si esta es una subsidiaria comercial de una organización benéfica, las ganancias irán a la organización como ingresos sin restricciones. Community Southwark, “Company limited by guarantee”, recuperado de <https://www.communitysouthwark.org/company-limited-by-guarantee-clg>. Consultado el 08 de abril de 2020.

¹⁷² Es un tipo societario que se introdujo en el año 2004, el cual respalda a las empresas sociales, es decir, empresas que combinan actividades sociales con actividades comerciales. Las CICs tienen por objeto el de ser de ayuda o beneficiar a la comunidad y están reguladas por la *Companies Act 2006* y la *Companies (Audit, Investigations and Community Enterprise)*, según las cuales, las *company limited by guarantee* y las *Company limited by shares* pueden constituirse como CIC. Las primeras (*company limited by shares*) pueden tener ánimo de lucro, pero están sometidas a restricciones que aseguran que el reparto de esos beneficios se destine a la comunidad. Las segundas (*company limited by guarantee*), son entidades sin ánimo de lucro. GIL, I. (2012). *La traducción en el Derecho de sociedades...* Ob. Cit. También, Department of Business, Energy and Industrial

benéficas incorporadas¹⁷³, sociedades de responsabilidad limitada, sociedades industriales y providentes¹⁷⁴, cooperativas, sociedades de beneficios comunitarios¹⁷⁵, entre las principales¹⁷⁶.

Por su parte, las organizaciones de autoayuda en Reino Unido son grupos comunitarios que adquieren (mediante la compra o arrendamiento) viviendas vacías y una variedad de propiedades comerciales en desuso (tiendas, pubs, oficinas, etc.), para lo cual se comprometen a su rehabilitación y posterior alquiler de las unidades de viviendas así como también, y en relación a las propiedades comerciales, a generar beneficios comunitarios más amplios en términos de servicios, capacitación y oportunidades de empleo¹⁷⁷. Las

Strategy. (2016). “Office of regulator of community interest companies. Information and Guidance Notes”, recuperado de https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/626088/cic-12-1333-community-interest-companies-guidance-chapter-1-introduction.pdf. Consultado el 08 de abril de 2020.

¹⁷³ Una organización caritativa incorporada (CIO) es una forma corporativa de negocios diseñada para (y sólo disponible para) organizaciones caritativas en el Reino Unido. La Comisión de Caridad confiere el estado de CIO a solicitud de una organización de caridad, ya sea nueva o existente. Los principales beneficios del formulario son que la organización benéfica tiene personalidad jurídica (la capacidad de celebrar contratos, demandar y ser demandado, y de mantener propiedades en su propio nombre, en lugar de en nombre de sus administradores) y sus miembros tienen responsabilidad limitada (su responsabilidad en caso de que la organización benéfica se declare insolvente es limitada o nula). La legislación primaria para introducir al CIO como una nueva forma legal de incorporación se incluyó en el Proyecto de Ley de Caridades del año 2004, y este aspecto del Proyecto fue particularmente bien recibido por las organizaciones benéficas. Finalmente se promulgó en *Charities Act. 2006* (modificada por *Charities Act. 2011*). Las empresas de caridad nunca pueden ser lo mismo que las empresas comerciales. A diferencia de las empresas comerciales, una empresa benéfica no puede distribuir sus excedentes a sus miembros o accionistas, está limitada por garantía (no por acciones), sólo puede aplicar sus activos para llevar a cabo sus fines benéficos y debe operar de una manera que sea en el mejor interés de la organización benéfica. GOV.UK, “Charity types: how to choose a structure”, recuperado de <https://www.gov.uk/guidance/charity-types-how-to-choose-a-structure#about-corporate-structures>. Consultado el 09 de abril de 2020.

¹⁷⁴ Era un tipo societario para una empresa comercial u organización voluntaria en el Reino Unido, la República de Irlanda y Nueva Zelanda. *The Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014* cambió el nombre de estas sociedades como sociedades cooperativas y de beneficio comunitario, de tal manera que, desde el 1 de agosto de 2014, las nuevas sociedades han tenido que registrarse como una cooperativa o una sociedad de beneficio comunitario. Una sociedad industrial y providente (IPS) fue una organización creada para llevar a cabo un negocio en beneficio de la comunidad. Las cooperativas de consumo, agricultura y vivienda, el Instituto de la Mujer, las sociedades de inversión mutua y las asociaciones de vivienda solían incorporarse como IPS, al igual que algunas empresas sociales. Vistra Corporate Law y Global Head of Legal Services, “What has happened to Industrial and Provident Societies?”, recuperado de <https://www.vistra.com/insights/what-has-happened-industrial-and-provident-societies>. Consultado el 08 de abril de 2020.

¹⁷⁵ El propósito de una sociedad de beneficio comunitario es servir a los intereses más amplios de la comunidad, en contraste con las sociedades cooperativas que sirven los intereses de los miembros. *The Co-operative and Communities Benefit Societies Act 2014* exige que una sociedad de beneficio comunitario “lleve a cabo un negocio, industria o comercio” que se “realice o se pretenda llevar a cabo en beneficio de la comunidad”. Sin embargo, la Ley no proporciona ninguna definición o descripción adicional de lo que es una sociedad de beneficio comunitario. Las sociedades de beneficio comunitario normalmente tienen miembros que poseen acciones y se les otorgan derechos democráticos sobre la base de un miembro, un voto. En cuanto a la aplicación de las ganancias obtenida por una sociedad de beneficio comunitario, estas deben ser utilizada en beneficio de la comunidad. A diferencia de una sociedad cooperativa, los beneficios no pueden distribuirse a los miembros de una sociedad de beneficio comunitario. Community Shares, “community benefit societies... Ob. Cit.

¹⁷⁶ National CLT Network. “Introduction to the legal formats... Ob. Cit.

¹⁷⁷ Self-help-housing.org., “What is self-help housing”, recuperado de <http://self-help-housing.org/what-is-self->

organizaciones de autoayuda no tienen una única forma legal y se definen por su actividad más que por su estructura formal, de tal manera que puedan tomar la forma jurídica de sociedades de beneficio comunitario, compañías de interés comunitario, compañías limitadas por garantía y cooperativas¹⁷⁸. Algunos pueden registrarse como organizaciones benéficas y otros operan como fideicomisos de tierras comunitarias. Hoy, aproximadamente se cuenta con 100 organizaciones en Inglaterra dedicadas a la vivienda de autoayuda¹⁷⁹.

[help-housing/](#). Consultado 09 de abril de 2020.

¹⁷⁸ HEYWOOD, A. (2016). *Local housing...* Ob. Cit., págs. 17-18.

¹⁷⁹ Self-help-housing.org. “Directory of self-help housing projects”, recuperado de <http://self-help-housing.org/directory-existing-projects/>. Consultado el 09 de abril de 2020.

Tabla nº. 1. *Formas legales y tipos de tenencias de la vivienda colaborativa.* **Fuente:** elaboración propia.

Países	Formal legal	Tipos de tenencias
España	Cooperativas: <ul style="list-style-type: none"> • Cooperativas de vivienda. • Cooperativas de consumidores y usuarios. • Cooperativas integrales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Propiedad privada. • Alquiler. • Derecho de uso. • Propiedad colectiva. • Cualquier título admitido en Derecho.
Dinamarca	<ul style="list-style-type: none"> • Asociación de propietarios (<i>Ejerlejligheder</i>)¹⁸⁰. • Cooperativas de vivienda (<i>Andelsboligforeninger</i>): <ul style="list-style-type: none"> -Asociaciones de viviendas cooperativas privadas tradicionales¹⁸¹. -Asociaciones de viviendas cooperativas privadas apoyadas¹⁸². -Asociaciones de viviendas cooperativas privadas con garantía¹⁸³. 	<ul style="list-style-type: none"> • Propiedad privada. • Propiedad colectiva. • Derecho de uso (modelo Andel). • Alquiler social y privado. • Tenencias mixtas.

¹⁸⁰ *Lov om ejerlejligheder*, de 18 junio de 2020, LOV n.º. 908 (Ley de Condominios).

¹⁸¹ Las asociaciones de viviendas cooperativas tradicionales (*Traditionelle andelsboligforeninger*) son asociaciones de viviendas cooperativas privadas formadas por antiguos inquilinos (de propiedades privadas o públicas) que han comprado la propiedad existente en forma cooperativa. La compra por parte de los inquilinos de propiedades de alquiler en forma cooperativa despegó a fines de la década del año 1950, pero aumentó considerablemente desde mediados de la década del año 1970, cuando se introdujo las reglas de licitación de la Ley de arrendamientos en el año 1975, que obliga a los propietarios, en caso de venta de la propiedad, hacer un primer ofrecimiento a los inquilinos, formados en cooperativas. La vivienda cooperativa privada tradicional está sometida a las reglas de *Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber*, de 16 de abril de 2015, LBK n.º. 447 (Ley de Asociaciones Cooperativas de Vivienda). Agencia de Comercio Danesa (2018). “Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven” (Informe del Comité sobre la Ley de Condominios), recuperado de https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/2019-04/Rapport-Udvalg-om-ejerlejlighedsloven_Erhvervsstyrelsen2018.pdf. También, BOLIGEJER, “Typer af andelsboligforeninge” (tipos de asociaciones cooperativas de vivienda), recuperado de <https://boligejer.dk/spoergsmaal-og-svar-om-udlevering-af-noegleoplysninger-ved-salg-af-andelsboliger>. Consultado el 16 de abril de 2020.

¹⁸² Las asociaciones de viviendas cooperativas privadas apoyadas (*Støttede private andelsboligforeninger*) son asociaciones establecidas en propiedades de nueva construcción durante el período transcurrido entre los años 1981-2004. Las propiedades se construyeron con apoyo público en virtud del Capítulo 11a de la Ley de Vivienda Pública. Las asociaciones de viviendas cooperativas privadas apoyadas están cubiertas por la *Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber...* Ob. Cit. (Ley de Asociaciones Cooperativas de Vivienda). Ibidem.

¹⁸³ Las asociaciones de viviendas cooperativas privadas con garantía (*Andelsboligforeninger med garanti*) son asociaciones establecidas a partir del 1 de enero de 2000, cuando el Capítulo 11b de la Ley de Vivienda Pública abrió la posibilidad para las iniciativas de nueva construcción (sin apoyo) de obtener una garantía municipal sobre parte del préstamo hipotecario, siempre y cuando se estableciesen como viviendas cooperativas. Las asociaciones de viviendas cooperativas privadas no respaldadas están sometidas a las reglas de la *Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber...* Ob. Cit. (Ley de Asociaciones Cooperativas de Vivienda). Ibidem.

	<ul style="list-style-type: none"> • Asociaciones de vivienda sin fines de lucro/publica (<i>almennyttige</i>)¹⁸⁴. 	
Alemania	<ul style="list-style-type: none"> • Cooperativas de vivienda (<i>Genossenschaft -eG-</i>; Wohnungsbaugenossenschaft -WBG-) • Asociaciones de propietarios (<i>Wohnungseigentümergeinschaft</i>)¹⁸⁵. • Sociedades sujetas a la regulación de Derecho Civil (<i>Gesellschaft des bürgerlichen Rechts -GbR-</i>). Por ejemplo, los grupos de construcción: <i>Baugruppen</i>¹⁸⁶. • Sociedades de Responsabilidad Limitada (<i>GmbH</i>). Un ejemplo es el <i>Mietshäuser Syndikat</i>¹⁸⁷. 	<ul style="list-style-type: none"> • Propiedad privada. • Alquiler privado y social. • Propiedad colectiva. • Derecho de uso. • Tenencias mixtas.

¹⁸⁴ Son asociaciones sin fines de lucro que están aprobadas para construir y administrar propiedades residenciales listadas con el apoyo del Estado y los municipios. Las Asociaciones Almene son instituciones independientes, pero están sujetas a una estricta regulación y supervisión pública, insertadas en un circuito de financiación bajo control y apoyo estatal. Las autoridades municipales tienen derecho a colocar al 25% de los inquilinos según sus propios criterios sociales. El acceso al resto de viviendas está mediado por listas de espera abiertas a cualquier ciudadano independientemente de su condición socioeconómica. No existe posibilidad de capitalización patrimonial por parte de los habitantes al abandonar la vivienda, a parte de la valoración de mejoras o desperfectos ocasionados. La legislación que regula a este tipo de asociaciones está contenida en la *Lov om almene boliger*, de 5 de enero de 2019, LBK n.º. 119 (Ley de Vivienda Pública). También, VIDAL, L. (2016). “Asociaciones y cooperativas de vivienda... Ob. Cit.

¹⁸⁵ *Wohnungseigentumsgesetz* de 15 de mayo del año 1951, BGBl n.º. 175, sección 3, (Ley de propiedad residencial), modificada por la *Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz* (Ley de modernización de la propiedad residencial), de 16 de octubre de 2020, BGBl n.º. 2187 (Ley de modernización de la propiedad residencial).

¹⁸⁶ Un *Baugruppe* (grupo de construcción) es un desarrollo residencial que es iniciado y financiado por sus residentes, quienes están involucrados en los procesos de planificación y construcción, y generalmente se caracteriza por un acuerdo para compartir ciertas instalaciones, elevar el sentido de comunidad y mantener bajos los costos. Las viviendas de construcción grupal están destinadas para la ocupación de viviendas por sus propietarios. COATES, G. J. (2013). “The sustainable urban district of vauban in Freiburg, Germany”, *International Journal of Design and Nature and Ecodynamics*, Vol. 8, n.º. 4, págs. 265- 286.

¹⁸⁷ El *Mietshäuser Syndikat* (Sindicato de viviendas de alquiler) es una sociedad de responsabilidad limitada que vincula a todos los proyectos de vivienda autogestionada apoyados y asesorados por este mismo, con destino a promover la propiedad colectiva y evitar la especulación de las viviendas. Su funcionamiento consiste en integrar la iniciativa de un proyecto particular de viviendas, representado por una asociación, en una sociedad limitada donde el *Syndikat* también será miembro. Esta sociedad limitada formada por sus dos socios, la asociación de la casa y el *Syndikat*, será la propietaria de las viviendas y su objetivo es vetar (mediante el voto del *Syndikat*) cualquier posibilidad de transformación de las viviendas en pisos de propiedad privada o intervenciones relativas a la propiedad del inmueble. En consecuencia, se trata de un mecanismo de control y custodia, pues ninguno de los socios puede ganar por mayoría (sólo hay dos votos), siendo el consenso y el acuerdo la única alternativa. Además de asesorar a las nuevas iniciativas, cada uno de los proyectos establecidos pagan una cuota anual solidaria al *Syndikat*. Esta cuota es posible gracias a la paulatina amortización de los créditos y la consecuente generación del superávit. De este modo, en vez de utilizar los crecientes márgenes económicos para otros fines o para reducir sus alquileres, lo que se hace es transferir una cuota al *Syndikat* para que este no sólo cubra sus gastos administrativos, sino también ayude a financiar nuevas iniciativas con la creación de más sociedades limitadas. Recuperado de *Mietshäuser Syndikat*,

	<ul style="list-style-type: none"> • Asociaciones de vivienda. • Empresas de vivienda pública y municipal (<i>Die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen</i>)¹⁸⁸. • Sociedades anónimas (<i>Aktiengesellschaften -AG-</i>). 	
Suecia	<ul style="list-style-type: none"> • Asociaciones de vivienda municipales (<i>Allmännyttiga bostadsföretagen</i>): <ul style="list-style-type: none"> - Sociedades de responsabilidad limitada (<i>Aktiebolag</i>). - Fundaciones (<i>Stiftelse</i>). - Asociación económica (<i>ekonomisk förening</i>). • Cooperativas de alquiler (<i>kooperativ hyresrätt</i>). • Cooperativas de vivienda (<i>Bostadsrättsförening</i>). • Condominios (<i>Ägarlägenhet</i>). • Comunidades de construcción¹⁸⁹ (<i>Byggemenskap</i>). 	<ul style="list-style-type: none"> • Alquiler social y privado. • Derecho de uso. • Propiedad colectiva. • Propiedad Estatal. • Propiedad privada. • Tenencias mixtas.
Países Bajos	<ul style="list-style-type: none"> • Asociaciones sin ánimo de lucro (<i>woningcorporatie</i>)¹⁹⁰ -Asociaciones de vivienda (<i>Vereniging</i>)¹⁹¹: 	<ul style="list-style-type: none"> • Alquiler social y privado.

disponible en <https://www.syndikat.org/es/internacional/>. Consultado el 25 de marzo de 2020.

¹⁸⁸ Las empresas municipales y de vivienda pública (estas últimas con participación del gobierno estatal o federal) se administran de acuerdo con los principios de la Ley de servicios públicos y las reglas de contabilidad pública; sin embargo, estas toman forma jurídica del sector privado (sociedades de responsabilidad limitada -*GmbH*- y sociedades anónimas -*Aktiengesellschaften, AG-*), lo que las hace operativamente capaces de actuar de acuerdo con los criterios comerciales y, por ende, están sujetas a las normas de Derecho de sociedades. Las empresas municipales y de vivienda pública, agrupadas en *GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.* (Asociación Federal GdW de Empresas Alemanas de Vivienda y Bienes raíces), son especialmente importantes para la integración de los grupos sociales marginados, tales como los inmigrantes, las personas sin hogar, la población de la tercera edad, y en general aquellos que no pueden acceder a la vivienda en el mercado privado. Bundesministerium Für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Ministerio Federal de Transporte, Edificación y Urbanismo). (2010). *Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse einer Kommunalbefragung* (Estrategias de los municipios para sus reservas de viviendas municipales: resultados de una encuesta municipal), Berlín: *Forschungen*, recuperado de https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/2010/Heft145_DL.pdf?blob=publicationFile&v=2. Consultado el 08 de abril de 2020.

¹⁸⁹ Una comunidad de construcción es “*un grupo de personas que, junto con sus propias ambiciones, planifican, construyen y usan un edificio. En esta definición, la comunidad de constructores actúa como constructores y luego sus miembros se mudan o usa la vivienda que ha sido planeada y construida*”. Föreningen för Byggemenskaper (Asociación para la Construcción de Comunidades), “*Vad är egentligen en byggemenskap?*” (¿Qué es exactamente una comunidad de construcción?), recuperado de <http://byggemenskap.se/byggemenskaper/definition/>. Consultado el 02 de abril de 2020.

¹⁹⁰ Una asociación de vivienda es una organización que se enfoca en construir, administrar y alquilar viviendas de alta calidad con alquileres asequibles para personas con un presupuesto limitado (viviendas sociales). Como regla general, el gobierno suele financiarlas, supervisarlas y regularlas por medio del *Besluit Beheer Sociale Huursector* (Decreto de gestión del sector de alquiler social). AEDES y PLATFORM31 (2016). “*De wooncoöperatie: vijfstappenplan voor woningcorporaties*” (La cooperativa de vivienda: plan de cinco pasos para corporaciones de vivienda), recuperado de <https://www.platform31.nl/publicaties/de-wooncooperatie-vijfstappenplan-voor-woningcorporaties>. Consultado el 20 de abril de 2020.

¹⁹¹ Una asociación es una organización de dos o más personas que persiguen un objetivo común. Todos los miembros de la asociación toman decisiones conjuntas

	<ul style="list-style-type: none"> -Fundaciones (<i>Stichting</i>)¹⁹². • Asociaciones de propietarios (<i>Verenigen van Eigenaars</i>). • Cooperativas de viviendas (<i>wooncoöperatie</i>)¹⁹³. • Asociaciones con ánimo de lucro (ejemplo: las sociedades anónimas -<i>Dutch BV</i>-). 	<ul style="list-style-type: none"> • Propiedad privada. • Propiedad colectiva. • Derecho de uso. • Propiedad Estatal (municipal). • Tenencias mixtas.
Reino Unido	<ul style="list-style-type: none"> • Sociedades industriales y providentes (<i>Industrial and provident society -IPS-</i>). • Sociedades de beneficio comunitario (<i>Community benefit society</i>). • Empresas limitadas por garantía (<i>Company limited by guarantee</i>). • Asociaciones cooperativas de viviendas. • Compañías de interés comunitario (<i>community interest Company -CIC-</i>). 	<ul style="list-style-type: none"> • Alquiler social y privado. • Propiedad privada. • Derecho de uso. • Propiedad colectiva. • Propiedad compartida.

a través de métodos democráticos o sociocráticos (sobre la base del consentimiento) en una junta general. Los miembros también pueden designar comités compuestos por algunos miembros para ciertas tareas del día a día. Una asociación no tiene fines de lucro, y aunque puede realizar actividades que generen dinero u otras formas de valor, los beneficios no pueden ser distribuidos entre sus miembros, sino que deben ser invertidos en cualquier excedente de la asociación y en las viviendas. CROOY, I; y LUPI, T. (2018). *Juridische leidraad voor de oprichting van een wooncoöperatie* (Orientación legal para el establecimiento de una cooperativa de vivienda), La Haya: Platform13. Recuperado de <https://www.platform31.nl/publicaties/juridische-leidraad-voor-de-oprichting-van-een-wooncoöperatie>. Consultado el 21 de abril de 2020.

¹⁹² Al igual que una asociación, una fundación tiene un propósito general al que deben contribuir todos los ingresos (las ganancias no se distribuyen entre sus miembros). A diferencia de la asociación, no existe un gobierno democrático por parte de los miembros, sino solo unas pocas personas que determinan el curso de los eventos juntos, como una junta (posiblemente bajo la supervisión de una junta de supervisión). En CROOY, I.; y LUPI, T. (2017). *Hoe richt je een wooncoöperatie...* Ob. Cit.

¹⁹³ La definición de la cooperativa de vivienda en la *Woningwet...* Ob. Cit., art. 18.a (Ley de Vivienda) expresa lo siguiente: “Una cooperativa de vivienda es una asociación con plena capacidad legal que tiene como objetivo permitir a sus miembros administrar y mantener de forma independiente las áreas residenciales en las que viven y el entorno inmediatamente adyacente”. Dentro de la vivienda pública encontramos tres formas en que la vivienda social se desarrolla mediante el modelo cooperativo. Primero, existen algunos inquilinos que, a través de la formación de una cooperativa de vivienda, adquieren la propiedad individual de viviendas de alquiler social, además de su gestión y mantenimiento colectivo (*Kopercoöperatie*). Segundo, también a través de las cooperativas de viviendas, los inquilinos obtienen la propiedad colectiva de sus viviendas generalmente de asociaciones de viviendas de alquiler social. En este caso, la cooperativa de vivienda es la que alquila las unidades de viviendas a sus miembros (*Vastgoedcoöperatie*). Por último, encontramos las cooperativas de gestión (*Beheercoöperatie*) mediante la cual, las viviendas permanecen en propiedad de la asociación de vivienda y los inquilinos realizan una autogestión colectiva de la comunidad a través de la cooperativa. Para este caso, la asociación de vivienda hace acuerdos con la cooperativa de administración sobre sus deberes y obligaciones en el mantenimiento y administración de las viviendas y cualquier consecuencia financiera. En la práctica, existen formas intermedias de estas variantes. Por ejemplo, una construcción en la que la cooperativa de vivienda se hace cargo del complejo, pero vende varias viviendas directamente a los miembros para completar la financiación. Finalmente, la decisión final sobre si vender o no la propiedad o transferir tareas de mantenimiento y administración recae en la corporación en cuestión. Los convenios y acuerdos con otras partes interesadas como el municipio (acuerdos de desempeño), el comité de residentes y la organización de inquilinos, naturalmente cuentan en la decisión final. En *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting*, de 16 de junio de 2015 (Decreto sobre instituciones de vivienda pública de 2015), que contiene nuevas normas sobre las instituciones admitidas y filiales y otras normas sobre cooperativas de vivienda. AEDES y PLATFORM31 (2016). “De wooncoöperatie... Ob. Cit.

Francia	<ul style="list-style-type: none"> • Asociaciones con ánimo de lucro (mercado). 	<ul style="list-style-type: none"> • Propiedad Estatal/municipal. • Tenencias mixtas.
	<ul style="list-style-type: none"> • Cooperativa¹⁹⁴ • Sociedad civil inmobiliaria (SCI)¹⁹⁵ • Sociedades civiles inmobiliarias de propiedad progresiva de la Vivienda (SCI - APP)¹⁹⁶ 	<ul style="list-style-type: none"> • Propiedad privada. • Derecho de uso. • Propiedad colectiva. • Propiedad compartida.

¹⁹⁴ La cooperativa de vivienda era común en Francia hasta la década del año 1970 (ley de chalandon) cuando fueron prohibidas y se redujeron en exclusiva para las organizaciones HLM (*Habitats à Loyer Modéré* o viviendas de alquiler controlado). Para las autoridades, el alquiler cooperativo representaba un riesgo innecesario para el cooperador. Con la Ley nº 2014-366... Ob. Cit. para el acceso a la vivienda y la planificación urbana renovada, las cooperativas fueron recreadas bajo la denominación de *coopérative d'habitants* (cooperativas de residentes) como parte del movimiento de vivienda participativa. Diferente a la anterior, se encuentran las cooperativas de construcción, reguladas en los artículos L.213-1 al L.213-15 del *Code de la Construction et de l'Habitation* (Código de la Construcción y la Vivienda), que son las que tienen por objetivo la construcción de una o más edificaciones con miras a ser divididas y transferidas a título de propiedad privada a favor de sus socios. FNSCHLM y USH (2011). “Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif” (Apoyar proyectos de vivienda participativa y cooperativa), recuperado de <http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2018/01/Accompagner-les-projets-dhabitat-coop%C3%A9ratif-et-participatif.pdf>. Consultado el 20 de abril del año 2020.

¹⁹⁵ La SCI en Francia, regulada por los artículos 1845 y siguientes del Código Civil, es una sociedad civil que se puede configurar para tres propósitos diferentes: 1. La gestión de inmuebles, 2. El alquiler de inmuebles, y 3. La construcción de inmuebles en venta. El uso de la SCI es popular para las personas que desean invertir conjuntamente un proyecto inmobiliario, permitiendo evitar las reglas de la copropiedad, pues la propiedad del activo se mantiene a cargo de la sociedad. Existen varios tipos de SCI según los objetivos de los socios: SCI de alquiler (permite a los socios, que no necesariamente pertenecen a la misma familia, adquirir bienes inmuebles, administrarlos conjuntamente y alquilarlos), SCI familiar (permite a los miembros de una familia administrar conjuntamente los activos inmobiliarios que poseen), SCI de atribución (su objetivo es construir o adquirir bienes inmuebles con el fin de dividirlos por fracciones asignadas en propiedad o en disfrute de cada socio), sociedad civil de construcción-venta SCCV (busca construir o adquirir bienes inmuebles para revenderlos inmediatamente a terceros, a diferencia de la adjudicación a sus socios) y SCI de disfrute de tiempo compartido (permite a sus socios aprovechar las propiedades inmobiliarias para uso residencial en poder o propiedad de la sociedad). LEGALPLACE, “La société civile immobilière -SCI-” (La sociedad inmobiliaria -SCI-), recuperado de <https://www.legalplace.fr/guides/sci-societe-civile-immobiliere/>. Consultado el 21 de abril del año 2020. También, *Code de la Construction et de l'Habitation*, arts. L211-1 a L211-4, y L212-1 a L212-17. (Código de la Construcción y la Vivienda).

¹⁹⁶ Para permitir a los hogares, cuyos recursos están por debajo del límite aplicable a los inquilinos de viviendas de bajos ingresos, acceder a la propiedad de su alojamiento, la Ley 2006-872, de 13 de julio de 2006, sobre el compromiso nacional por la vivienda, estableció una fórmula para venta de bienes inmuebles de la sociedad civil inmobiliaria (SCI). Según este mecanismo, la propiedad se transfiere cuando el inquilino haya adquirido todas las acciones adjuntas al lote representativo de su alojamiento, de allí la nomenclatura de “propiedad progresiva”. El pago mensual en este régimen incluye: los costos de la administración, el cargo habitual del alquiler y la adquisición de acciones. El artículo L. 443-6-2 del *Code de la Construction et de l'Habitation* (Código de Construcción y Vivienda) dispone lo siguiente “El propósito de la sociedades civiles inmobiliarias de propiedad progresiva es poseer, administrar y mantener inmuebles que han sido objeto de una contribución de una organización de vivienda de bajo costo, con miras a su división en fracciones destinadas a ser alquiladas a personas físicas cuyo recursos no excedan, cuando ingresen a las instalaciones, los límites máximos fijados en aplicación a las disposiciones del artículo L. 441-1 y que posiblemente se asignen en propiedad a los socios...”. En definitiva, la finalidad es promover el acceso a la propiedad de los más desfavorecidos, la mezcla social y la integración en el tejido urbano.

	<ul style="list-style-type: none">• Sociedades de vivienda participativa (<i>sociétés d'habitat participatif</i>)¹⁹⁷:<ul style="list-style-type: none">-Sociedades de atribución y promoción (<i>Les sociétés d'attribution et d'autopromotion</i>)¹⁹⁸.-Cooperativas de residentes (<i>coopérative d'habitants</i>)¹⁹⁹.	<ul style="list-style-type: none">• Alquiler privado y social.• Propiedad Estatal/municipal.
--	---	---

Tabla nº. 1. *Formas legales y tipos de tenencias de la vivienda colaborativa.* **Fuente:** elaboración propia.

¹⁹⁷ Las empresas de vivienda participativa pueden crearse con el propósito de construir o adquirir un complejo de edificios, de conformidad con los artículos L. 200-1 y siguientes de la Ley nº 2014-366... Ob. Cit. Este tipo de iniciativas están enfocadas a: lograr una participación de la ciudadanía en el diseño de sus viviendas y espacios comunes; mejorar y rehabilitar el stock de viviendas privadas y públicas; y desarrollar espacios colectivos en una lógica de compartir y solidaridad entre los habitantes. *Code de la Construction et de l'Habitation*... Ob. Cit., arts. L201-1 a L202-11.

¹⁹⁸ Sociedades de capital variable cuya finalidad es ceder la propiedad o goce de las viviendas, a las personas físicas asociadas, como residencia principal, y mantener y animar los lugares de vida colectiva. *Ibidem*, arts. L202-1 a L202-11. También en la Ley nº. 2014-366... Ob. Cit.

¹⁹⁹ Sociedades de capital variable cuya finalidad es facilitar a las personas físicas asociadas el disfrute (derecho de uso) de las viviendas, como residencia principal, y contribuir a la vida colectivas entre estas. *Ibidem*, arts. L.201-1 al L.201-13.

1.3. Conclusiones preliminares

En este punto, evidenciamos la comprensión que se hace del concepto de vivienda colaborativa a través de diversas iniciativas (tipos: *cohousing*, CLTs, CPO, *ecovillages*, *kollektivhus*, *baugruppen*, autopromociones comunitarias, etc.) que, en razón a sus rasgos, distan de ser idénticas tanto en su tratamiento jurídico (formas legales: sociedades de responsabilidad limitada, asociaciones, fundaciones, sociedades anónimas, tipos diversos de cooperativas, etc.; y formas heterogéneas de tenencias: alquiler, propiedad privada, tenencias mixtas, derecho de uso, etc.), como en su puesta en funcionamiento (diferentes formas y grados de colaboración). Aún más, advertimos la concurrencia de modalidades que a pesar de presentarse en distintas formas jurídicas su desenvolvimiento es uniforme. Ello es así porque aquellas se entienden según el contexto socio-espacial en que se hallan, es decir, según el marco institucional adaptado por cada país que recoge las circunstancias culturales y económicas en las que opera las iniciativas colaborativas. No es de más advertir la naturaleza constante de invención de nuevas formas legales, pues la especificidad de los modelos jurídicos también se basa en la búsqueda de acuerdos innovadores desde el punto de vista de la propiedad y las finanzas, que cuestionan los conocimientos y los protocolos legales y financieros que se practican comúnmente.

De todo lo anterior, podemos concluir que el concepto de “vivienda colaborativa” no puede reducirse a un tipo específico de tenencia, tipos de vivienda, grupo socioeconómico determinado, motivaciones, propósito perseguido o entornos territoriales, institucionales y temporales específicos; entendiéndose todos estos criterios conforme a cada modelo o tipología de vivienda colaborativa de que se trate. Empero, a lo que vivienda colaborativa se refiere, como la terminología que engloba todas las diversas iniciativas arriba mencionadas, esta debe ser, entonces, bastante flexible y recoger en su definición los aspectos esenciales y comunes que vienen siendo la espina dorsal sobre la cual se estructura sus variadas modalidades²⁰⁰.

En el presente acápite, con base a los tipos y formas anteriormente vistos, nos ocuparemos de los caracteres que hacen que una iniciativa de vivienda (cualquiera que sea su forma) sea colaborativa. En otras palabras, de su conceptualización; no sin antes insistir en su importancia, que radica principalmente en que ello coadyuvará a definir las diferentes y variadas tipologías como subespecies que, aunque compartan el carácter colaborativo, son distintivas internamente a la luz de los beneficiarios directos y externamente en cuanto a los interesados externos (el Estado/municipios, las asociaciones de viviendas establecidas, los financiadores, profesionales, y demás actores)²⁰¹.

De lo anterior y con la finalidad de encontrar un concepto aceptable, lo más adecuado posible a la variedad de tipologías que recoge la idea misma de vivienda colaborativa, es necesario fijar y separar cada uno de sus compuestos y elementos principales.

Como elementos esenciales encontramos:

²⁰⁰ CZISCHKE explica la vivienda colaborativa como una amplia gama de iniciativas que incluye la co-vivienda, cooperativas de residentes y otras formas de vivienda colectiva y autoorganizada que se caracterizan por los altos niveles de participación de los miembros, la ayuda mutua y solidaridad entre estos, y diferentes formas de financiación colectiva y gestión. CZISCHKE, D. (2018). “Collaborative housing and housing providers... Ob. Cit., págs. 56.

²⁰¹ Ibidem, págs. 55-81.

1. La comunidad, entendida como un número plural de personas determinadas o determinables, cuya relación va más allá de un vínculo de parentesco (sin exclusión, claro está) en virtud de la naturaleza (por sangre) o de la ley (jurídico). Lo que significa, que, por regla general, no estamos hablando de personas unidas entre ellas exclusivamente por la sangre o el amor que generalmente une a una familia. En algunos casos, versaría sobre una institución intermedia entre la familia y el Estado.

2. La participación de los futuros residentes en la concepción (idealización, definición e iniciación del proyecto), desarrollo (construcción/rehabilitación del proyecto) y gestión del proyecto (administración de las viviendas y la comunidad) en oposición a un rol tradicional como beneficiarios pasivos del servicio público (en este caso, la vivienda)²⁰². En últimas, la participación colaborativa entre los residentes, como lo señala NASARRE, abarca el “acceso, la financiación o la organización de la vivienda”²⁰³, pudiendo ser tan solo uno, algunos o todos ellos.

En cuanto al grado de participación, este puede diferir en cada etapa del proyecto. En este sentido, y muy afín a los campos de aplicación de la economía colaborativa (en el ámbito de la vivienda) de NASARRE, la participación de los miembros puede estar focalizada en la mera agrupación de esfuerzos humanos y económicos para la construcción/rehabilitación de sus viviendas sin intenciones de fomentar la interacción social entre sus miembros, una vez haya iniciado la convivencia (campo de acceso y financiación). Para otras iniciativas, la participación inicia desde los trabajos de obras y continúa en el trascurso de la convivencia (se abarca también el campo de la organización de la vivienda). En otros proyectos, la participación comienza con la mudanza y su objetivo es alentar los lazos sociales y el sentido de comunidad a futuro (campo exclusivo de la organización de la vivienda) o, simplemente, basta con la obtención de beneficios económicos causados con el compartimiento de gastos, servicios y equipamientos (campo exclusivo de financiación y quizás también de la organización de la vivienda). Estos son algunos de los muchos ejemplos de participación que podemos encontrar.

3. La comunidad surge en razón a un conjunto de intereses comunes. Aquí nos remitimos a la clasificación de las “comunidades intencionales” anteriormente mencionadas²⁰⁴, donde sus miembros están unidos por intereses de tipo religioso, ecológico, económico, comunal, funcional y, también podría incluirse el de “necesidad común” (piénsese en las comunidades cuyo interés sea la salud y el bienestar físico y psicológico de las personas mayores o de aquellas con discapacidad). Estos intereses no son excluyentes entre ellos, siendo totalmente viable la concurrencia de uno o varios de estos en una sola comunidad.

4. El propósito que liga a los miembros de la comunidad está destinado a *co-producir* sus viviendas. Para definir el concepto de *co-producción* en el ámbito de la vivienda, me

²⁰² BOYLE, D., y HARRIS, M. (2009). *The challenges of co-production. How equal partnerships between professionals and the public are crucial to improving public service*. Londres: New Economics Foundation (NEF) y National Endowment for Science, Technology and the Arts (NESTA). Recuperado de http://assetbasedconsulting.co.uk/uploads/publications/The_Challenge_of_Co-production.pdf. Consultado el 27 de enero de 2020.

²⁰³ NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit, págs. 611 y ss.

²⁰⁴ FIC (Fundation of Intentional Communities), “Community living and cooperative lifestyles across North America... Ob. Cit.

permite citar a CZISCHKE²⁰⁵ quien entiende la *co-producción* como las actividades que los ciudadanos realizan para producir sus viviendas, en su totalidad o en parte con proveedores establecidos; dando una interpretación extensiva de estos últimos (proveedores) para cobijar no sólo a los profesionales del servicio público, sino igualmente a las organizaciones e individuos que actúan en calidad profesional como las asociaciones de vivienda, firmas privadas de arquitectura, inversores y las organizaciones más amplias de la sociedad civil. Esto quiere decir, que no se abarca solamente la vivienda social o subsidiada por el gobierno.

*“...collaborative housing initiatives include a wide range of housing tenures and funding sources, often but not always involving subsidised housing. This varies not only on a project-by-project basis, but also according to the different types of legal and financial frameworks to provide affordable and social housing in each country. Hence, in this paper, we adopt a broader definition of co-production in collaborative housing, which includes some form of subsidised housing as part of a variety of tenures and funding sources.”*²⁰⁶.

Como ejemplos de *co-producción* podemos hallar las siguientes situaciones. Una primera situación, muy habitual, es la provisión de las viviendas por parte de profesionales del servicio (actores públicos y/o privados encargados de la provisión de viviendas) con la intervención activa de los usuarios y/o miembros de la comunidad en las etapas de planificación y diseño. Otra situación, desde luego la más fiel a la idea de *grassroots initiatives*, sucede cuando los usuarios y/o miembros de la comunidad desarrollan por ellos mismos sus viviendas con la asesoría de profesionales del servicio. Asimismo, podemos encontrar situaciones en que tanto los usuarios y/o miembros de la comunidad como los profesionales del servicio comparten completamente la tarea de planificación y diseño del servicio, y luego de desarrollarlo²⁰⁷.

5. La elección de los miembros en cuanto a vivir en una vivienda colaborativa puede ser deseada o no. Es decir, la voluntariedad implica libertad de elección en la decisión tomada y esta no siempre es condición previa en todos los casos y tipologías de vivienda colaborativa que trataremos en el transcurso de la investigación. Se encuentran situaciones forzosas por parte de personas con una connotación de vulnerabilidad, que gracias a su latente situación de riesgo (cuando no se tiene los recursos económicos suficientes para rentar o adquirir una vivienda plena, o mantenerse en ella) se ven obligados a ceder en sus expectativas y deseos, e incluso a tolerar situaciones de vivienda indigna²⁰⁸. Lo que el ideario pregona es un ideal de voluntariedad (formal) que en la práctica a menudo se desvirtúa, generalmente en situaciones de precarización del derecho a la vivienda.

6. La naturaleza jurídica de los partícipes puede ser privada, pública o mixta. Como ya se ha comentado, los proyectos de vivienda colaborativa suponen en su esencia una asociación entre personas civiles (usuarios del servicio), que, por sí mismos o con ayuda total o parcial de organizaciones públicas (cualquier administración territorial o actor institucional público), privadas (firma de arquitectos, abogados, ingenieros, entidades de crédito, etc.) o del tercer sector (organizaciones sin ánimo de lucro), participan en la provisión de sus propias

²⁰⁵ CZISCHKE, D. (2018). “Collaborative housing and housing providers... Ob. Cit, págs. 60 y ss.

²⁰⁶ *Ibidem*, pág. 60.

²⁰⁷ BOVAIRD, T. (2007). *Beyond engagement and participation: User and community co-production of services*, Londres: Carnegie Trust and Commission for Rural Community Development.

²⁰⁸ NASARRE, AZNAR. S. (2018). “Collaborative housing and Blockchain”, *Administration*, Vol. 66, nº. 2, págs. 59-82. También, NASARRE, AZNAR. S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 599 y ss.

viviendas. En resumen, un partícipe puede ser alguien que financia el proyecto (el financiamiento puede concretarse en la contribución de dinero y recursos -ahorros, préstamos y créditos-, e incluso de terrenos cedidos generalmente por la administración, entre otros), alguien cuya habilidad sea necesaria para construir las edificaciones, una organización cuyas reglas los desarrolladores deben obedecer, una organización externa que pueda influir en el éxito del proyecto y claramente las personas del común (sociedad civil)²⁰⁹. El estímulo provisto a través del apoyo estatal, financiero y regulatorio para modelos colaborativos es un factor crítico y a menudo faltante en algunos contextos²¹⁰.

Finalmente, teniendo en cuenta todos los anteriores elementos consecutivos de la “vivienda colaborativa”, nosotros entendemos por esta la intervención de un grupo de personas con intereses comunes, generalmente de connotación comunal, práctico, ecológico, entre otros, que por sí mismas o con la colaboración de profesionales, organizaciones públicas, privadas y entidades de tercer sector, co-producen sus viviendas. Además, siendo posible que dicha participación se efectúe en diferentes grados en todas, algunas o una de las diferentes etapas del proceso destinado a la provisión de las viviendas y se extienda hasta la gestión posterior de estas.

En conclusión, la “vivienda colaborativa” está fraccionada y puede encontrarse en departamentos o casas, de propiedad o alquiler, con destino a hogares de escasos o abundantes recursos, cuyo carácter colaborativo radique en el compartimiento de instalaciones o sólo en la cooperación en las responsabilidades (o ambas), donde los proyectos pueden promoverse por iniciativas privadas, públicas o híbridas, y las viviendas pueden tomar distintas formas y cometidos según su correspondencia con los lineamientos propios del *cohousing*, las cooperativas de viviendas, las diferentes formas de viviendas auto-organizadas, las comunidades experimentales de trabajo y vida, las ecológicas, las iniciativas de autopromoción colectiva, los fideicomisos de tierras, etc.

Para la elaboración de la presente tesis doctoral, el concepto arriba mencionado sobre vivienda colaborativa es al que se va a acudir, por ser este, en nuestra opinión, el que engloba la más amplia variedad de tipologías de la vivienda colaborativa y causado en gran parte, por la ambigüedad que existe en la doctrina sobre su noción.

2. Antecedentes de la vivienda colaborativa. Resurgimiento

El sentimiento de comunidad ha sido siempre anhelado en todos los ámbitos de la vida por personas de todos los niveles sociales y desde tiempos remotos. El término “comunidad” se asocia a “unión”, “cooperación”, “bienestar” y a una sensación de “pertenencia”, y, hoy por hoy, son muchos quienes la están poniendo en práctica o buscan situarla como núcleo central en sus vidas, persiguiendo la idea de compartir recursos, cooperar y vivir de forma sostenible²¹¹.

²⁰⁹ MOORE, T. (2018). “Replication through partnership: the evolution of partnerships between community land trusts and housing associations in England”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, nº. 1, págs. 82-102. También, CZISCHKE, D. (2018). “Collaborative housing and housing providers... Ob. Cit., págs. 55-81.

²¹⁰ LANG, R.; y STOEGER, H. (2018). “The role of the local institutional context... Ob. Cit., págs. 35-54. También, MULLINS, D. (2018). “Achieving policy recognition... Ob. Cit., págs. 143-155.

²¹¹ KOZENY, G. (2018). Comunidades intencionales: laboratorios sociales de hoy, *Revolución cantonal: autogestión, igualdad, ecología, autosuficiencia, justicia, decrecimiento*. Recuperado de

Aunque se piense que la idea de vivir en comunidad es innovadora y particular, esta no es una tendencia actual que data de los años sesenta (período en el que surgió las primeras comunidades de vivienda colaborativa moderna)²¹²; por el contrario, ha estado presente por miles de años desde los tiempos en que los humanos vivieron en clanes o tribus organizadas bajo su instinto natural.

No es el objeto de esta investigación hacer un análisis detallado de todas y cada una de las comunidades predecesoras de aquellas que hoy conocemos bajo la denominación de “vivienda colaborativa” porque ofrecen un abanico muy amplio; mas consideraremos ciertas organizaciones antiguas que son consideradas como el núcleo duro de la vida colectiva, cooperativa y de economía social y solidaria²¹³. Si bien, estas poseen diferencias locales, comparten una similitud en los procesos desarrollados, así como en los problemas que enfrentan. De esta manera, no nos encontramos ante un movimiento aislado sino ante una respuesta común que intenta absorber las alternativas en su contra.

Lo importante y lo que proponemos es identificar referentes históricos que puedan ser útiles a la hora de considerar la vivienda colaborativa y su evolución, así como su presencia e incidencia en diferentes contextos sociales y discursos políticos.

2.1. Rusia

Dentro del socialismo ruso del siglo XIX, que surgió con la figura de Alexander Herzen y fue desarrollado a través de varios movimientos (socialismo temprano utópico²¹⁴,

<https://revolucioncantonal.net/2018/09/15/comunidades-intencionales-los-laboratorios-sociales-de-hoy/>.

Consultado el 12 de enero del año 2019.

²¹² McCAMANT, K.; y DURRETT CH. (2014). *Creating Cohousing: Building Sustainable Communities*, Canada: New Society Publishers, pág. 5 y ss.

²¹³ CATTANI, A. D. (2004). *La otra economía*, Argentina: Fundación OSDE, págs. 201 y ss.

²¹⁴ El socialismo entendido como el “movimiento y una teoría de la organización social que defendía la propiedad colectiva y la gestión democrática de los medios de producción y distribución de mercancías. (...) En general, haciendo hincapié en la cooperación, la planificación y la propiedad pública”. BEECHER, J., citado en GARCÍA ESPÍN, P. (2011). “La comuna campesina en el socialismo ruso del siglo XIX”, *Filosofía, política y economía en el Laberinto*, n.º. 32, págs. 63-72.

el nihilismo²¹⁵, populismo²¹⁶, etc.)²¹⁷, el papel de la comuna campesina cobraba un papel principal en el proyecto político de la “futura sociedad socialista rusa”, que tiene sus raíces en la persistencia de las normas y tradiciones culturales de Rusia ante el advenimiento del sistema capitalista en apogeo en Europa (el cual pretendía ser evadido)²¹⁸. La comuna campesina (*obshchina*²¹⁹), con distintas características, personifica la máxima crítica del sistema capitalista y alude a una sociedad utópica (ideal) donde el “igualitarismo” y “colectivismo” son términos claves decisivos²²⁰.

Si bien, ya en la primera mitad del siglo XIX, los llamados *eslavófilos*²²¹ habían enfatizado en la alta valoración de la comunidad en las comunas arcaicas como el rasgo central del pueblo eslavo²²², el gusto por estas se extendió más allá de los *eslavófilos*. De este

²¹⁵ El fenómeno cultural ruso conocido como nihilismo se desarrolló durante el reinado de Alejandro II (1855-1881); no obstante, tiene antecedentes muy antiguos que se concreta en textos filosóficos hebreos como el Eclesiastés. En Rusia, los reaccionarios llamaban nihilistas a los demócratas revolucionarios, atribuyendo a los partidarios de CHERNISHEVSKI la negación absoluta de toda la cultura del pasado. En dicho período, los demócratas revolucionarios repudiaban la servidumbre, el régimen burgués, la ideología de las clases explotadoras y defendían al campesinado oprimido. El nihilismo ostenta un carácter fundamentalmente intelectual y representó una reacción contra las antiguas concepciones religiosas, metafísicas e idealistas. KROPOTKIN, P. (1898). *Memorias de un revolucionario*, recuperado de http://www.antorcha.net/biblioteca_virtual/historia/memorias/4c.html. Consultado el 30 de abril del año 2020. En el plano filosófico, el máximo exponente fue NIETZSCHE quien sostenía que la existencia humana no tiene, de manera objetiva, ningún significado o propósito esencial superior; por esto, se opone a todo aquello que predica una finalidad que no tiene una explicación verificable. NIETZSCHE proclamaba la “revisión de los valores”, es decir, negaba la cultura creada por la humanidad, las normas de moral y de justicia. Diccionario Soviético de Filosofía (2017). *Nihilismo*, recuperado de <http://www.filosofia.org/enc/ros/nih.htm>. Consultado el 30 de abril del año 2020.

²¹⁶ Independientemente de que el pensamiento populista no fue un pensamiento único, pues existían corrientes diferenciales, los elementos ideológicos comunes eran: primero, la visión de atraso de la Rusia prerrevolucionaria, con respecto a Europa, era vista como una situación de privilegio en la medida que se planteaba una reforma al sistema de la época, evitando replicar el modelo occidental y las fallas del capitalismo. Segundo, la tradición o cultura rusa (poblada en su mayoría por campesinos cuya forma de trabajo era comunitaria) como base de la reforma. Por último, la idea de que ello era posible a partir de un tipo particular de relación entre los intelectuales y el pueblo. ARÍCO, J. M. (1995). “Populismo ruso”, *Centro de estudios avanzados de la Universidad Nacional de Córdoba*, n.º. 5, págs. 31- 52.

²¹⁷ GARCÍA ESPÍN, P. (2011). “La comuna campesina... Ob. Cit., págs. 63-7.

²¹⁸ ARÍCO, J. M. (1995). “Populismo ruso” ... Ob. Cit., págs. 31- 52.

²¹⁹ La *obshchina* “constituye una agrupación de campesinos que mantienen colectivamente una extensión de tierra, una parte de la cual -por lo general, sólo la tierra de labranza- se repartía entre las familias que, además, compartían determinadas cargas fiscales. Una vez dividida la tierra de cultivo, ésta era trabajada individualmente por las familias en régimen separado e individual”. GRANT, S. A. (1976). “Obshchina and Mir”, *Slavic review*, Vol. 35, No. 4, pág. 637.

²²⁰ La comprensión de la Rusia rural está conformada por una variedad de textos que son diferentes en todos los aspectos, tanto en el enfoque teórico y metodológico como en el fundamento empírico, excepto en su énfasis en el igualitarismo y/o colectivismo.

²²¹ Hace referencia a aquellos que atendían a la idea de superioridad de la raza eslava, quienes consideraban que la solución de los problemas de Rusia (del siglo XIX) estaba en el regreso de su tradición pre-petrina (campesinado anterior a Pedro I) y ortodoxa, la cual creaba una Rusia sin privilegios, con autoridad, pero sin abusos. Los eslavófilos eran muy religiosos y ortodoxos, rechazaban todo lo que viniera de occidente como la Iglesia latina o cualquier denominación protestante. Su intención era evitar cualquier imitación de las instituciones occidentales. IBAÑEZ DURÁ, H. “La crítica de Dostoievski a la cultura occidental (II de III)”, *La galería de los perplejos*, recuperado de <https://arjai.es/2016/03/07/la-critica-de-dostoievski-a-la-cultura-occidental-i-de-iii/>. Consultado el 30 de abril del año 2020.

²²² “...el ruso encuentra su verdadera, genuina, antigua cultura rusa, eslava, pre-petrina en el campo, su portador

modo, para Herzen, la comunidad campesina representaba la conciliación entre las clases sociales propias de la relación entre la Rusia agraria de esa época y la Europa capitalista (intelectualidad burguesa y campesinado)²²³. Con respecto al movimiento nihilista de la década del año 1860, constituido por intelectuales caracterizados por su procedencia de clase media-baja (entre ellos Chernyshevskii), el ser humano se realiza plenamente en condiciones de cooperación y socialismo, donde la comuna se proyectaba como la estructura básica de la organización de la producción agrícola y de la distribución del trabajo y los suministros básicos²²⁴. En oposición a Herzen, la comuna campesina no era el paraíso moral de la solidaridad ni la esencia del pueblo; la *obshchina* era una institución primitiva que podría ser utilizada para el desarrollo de la economía socialista dirigida desde el Estado²²⁵. Finalmente, para el populismo, en sus diferentes variantes, el objetivo era poner fin a la autocracia (antizaristas) por medio de la revolución violenta si era necesario. Contrario al liberalismo, no creían en la institución parlamentaria por ser, para ellos, una institución que responde a los intereses de la aristocracia y de la burguesía²²⁶. Sus líderes anticapitalistas (Vera Zasúlich, Iuri Plejánov, Petr Tkachev, Petr Lavrov o Nicolai Mikhailovsky) creían que la comunidad campesina sustentada en los valores de solidaridad comunitaria, la redistribución periódica de la tierra y de las cargas fiscales y el autogobierno facilitarían la conversión de Rusia al socialismo como una federación de comunas donde la igualdad y el pleno desarrollo de las personas se realizarán²²⁷.

Más allá de los matices que se puedan encontrar en los defensores de la institución comunitaria (desde la posición moralista de Herzen hasta el análisis científico-social de Chernyshevskii), lo que se buscaba era la reactivación de instituciones arcaicas como las comunas o los gremios, entendiendo que dicha estructura reducía el grado de complejidad social y aumentaba la capacidad de los individuos de controlar sus vidas frente a las necesidades (se creía que volviendo a la naturaleza y huyendo de la civilización se realizarían al máximo las potencialidades humanas)²²⁸.

2.1.1. Ámbito rural

Lejos de estas discusiones de naturaleza filosófica y política, el contexto social de la Rusia agraria, sobre la cual se asientan las mencionadas doctrinas, gravita en la Rusia prerrevolucionaria (Imperio ruso 1721-1917). El imperio zarista, ajeno al proceso de industrialización de Europa y otros continentes, se consideraba atrasado económica, social y políticamente, a pesar de su vasta extensión de tierras (poder territorial) que lo hizo merecedor del reconocimiento como una de las grandes potencias del mundo. La mayoría de

es el campesino”. MASARYK (1913), citado en LINDNER, P. (2004). “Everything around here belongs to the kolkhoz, everything around here is mine”, *Europa Regional*, Vol. 12, n.º. 1, págs. 32- 41.

²²³ HERZEN describe la sociedad ideal como un equilibrio entre la comuna tradicional y el principio de la libertad encarnado por las fuerzas progresistas y prooccidentales de Rusia. De esta manera la *obshchina*, estancada en tiempos remotos (institución patriarcal que no permitía el libre desarrollo de la individualidad), se dinamizaría con la burguesía. MALIA, M. (1955). “Herzen and the peasant commune”, en SIMMONS, E. J. (ed.), *Continuity and change in Russian and Soviet thought*, Cambridge: Harvard University Press, pág. 209.

²²⁴ VENTURI, F. (1960). *Roots of Revolution*, Nueva York: Knopf, pag. 150 y ss.

²²⁵ Para CHERNYSHEVSKII se debía conservar los elementos colectivos de las comunas ya existentes en el campo e incluirlos en el desarrollo económico general del Estado. *Ibidem*, pág. 150 y ss.

²²⁶ GARCÍA ESPÍN, P. (2011). “La comuna campesina... Ob. Cit., págs. 63-72.

²²⁷ ARÍCO, J. M. (1995). “Populismo ruso” ... Ob. Cit., págs. 31- 52.

²²⁸ GARCÍA ESPÍN, P. (2011). “La comuna campesina... Ob. Cit., págs. 63-72.

la población vivía de la agricultura y sólo una mínima población del total habitaban las ciudades²²⁹.

En el contexto social, podemos destacar la *obshchina* como una entidad definida territorialmente que contaba con una libertad considerable para regular los asuntos locales de forma autónoma (por ejemplo, la auto justicia campesina)²³⁰ y cuya gestión y administración, tanto de la propiedad, como de los recursos, estaban a cargo del *Mir*²³¹ (la comunidad misma)²³², el cual debía responder ante el gobierno zarista por el pago de impuestos, en tanto poder absoluto (tierras estatales), y con bienes, trabajo y producción a los terratenientes (tierras de la nobleza). La tierra era dividida en parcelas que se asignaban a cada familia en función de su tamaño²³³, quienes las cultivaban a cambio del pago de una contribución o

²²⁹ La Rusia prerrevolucionaria se caracterizaba por un tipo de estructura policial del Estado, el enorme peso del campesinado, la debilidad la burguesía, la escasa presencia de un proletariado que recién aparece hacia final del siglo (XIX). De allí que todo el debate ideológico y político del siglo pasado se basa en las relaciones que deben existir entre los intelectuales revolucionarios rusos (corriente radical rusa que rechazaba el sistema zarista, pero también rehusaba el sistema capitalista de Europa, por lo que perseguía la idea de un camino alternativo) y el pueblo. ARÍCO, J. M. (1995). "Populismo ruso" ... Ob. Cit., págs. 31- 52.

²³⁰ BURDS, J. (1991). "The Social Control of Peasant Labor in Russia: the response of village communities to labor migration in the central industrial region, 1861-1905", en KINGSTON-MANN, E.; y MIXTER, T. (ed.), *Peasant economy, culture, and politics of European Russia, 1800-1921*. Princeton: Princeton University Press, págs. 52-100.

²³¹ El *Mir* es "un nombre genérico para la organización de las aldeas de campesinos y es también la asamblea de campesinos cabeza de familia, que se reunían para tomar decisiones respecto al conjunto de asuntos de la comunidad". GRANT, S. A. (1976). "Obshchina and Mir" ... Ob. Cit., págs. 636.

²³² KACHOROVSKII encontró el prototipo del campesinado comunal en los campesinos estatales (aquellos que se asentaban en tierras baldías (del Estado). La contribución más importante y probablemente la más original de KACHOROVSKII fue su explicación de cómo se alcanzó el acuerdo sobre la redistribución de la tierra entre los campesinos. Un conflicto de intereses entre campesinos ricos y pobres, según el autor, generalmente aparecía como una confrontación ideológica de diferentes "conciencias correctas" sobre la tierra. Por esta razón, comenzó a estudiar el Derecho consuetudinario campesino y a analizar la relación de los campesinos rusos con el derecho legal en la tenencia de la tierra. KACHOROVSKII consideró la confrontación ideológica mencionada anteriormente como aquella entre el "right of labor" (*pravo truda*) y el "right to labor" (*pravo na trud*). Respecto al primero, fue usado en el sentido del derecho del trabajador, derivado de su labor realizada, para el producto y la tierra. En cuanto al segundo ("right to labor") significaba el derecho, que se originó en el derecho a la vida, a adquirir bienes de consumo mediante el trabajo propio, en otras palabras, el derecho a los medios de producción y generalmente a la tierra en Rusia rural. Este derecho sirvió como base para apoyar la demanda de tierra por parte de las nuevas familias campesinas que se acababan de establecer o aparecieron como resultado de la partición de las familias mayores. En tal sentido, el "right of labor" era individualista por naturaleza y mostraba la tendencia a fortalecer el "espíritu de propietario" y al final, preparar la transición a la propiedad individual de la tierra. Por el contrario, el "right to labor" contiene los medios para asegurar la distribución o el uso de la tierra. De allí que el "right to labor", para el autor, era el "espíritu de la comuna". Por lo tanto, el Estado, la comuna y la familia campesina (la estructura de la tenencia de la tierra en tres capas) constituyó la base del sistema de tenencia de la tierra, no sólo en el desarrollo de Siberia, sino también en todo el territorio ruso, lo que vino de la larga historia de asentamiento campesino en tierras de propiedad estatal y de la tradición de la asignación de tierras allí. Finalmente, a partir de este concepto de "tenencia de la tierra por asignación del Estado" la Revolución Rusa no significaba la transición a un nuevo sistema social, sino la restauración de la vieja institución que había sido invadida por la política de modernización del gobierno zarista. Por esta misma razón, KACHOROVSKII llamó a la Revolución Rusa una revolución "conservadora". KACHOROVSKII citado en SHUICHI, K (1988). "Neo-Narodniks' view of the Russian agricultural development", *Acta Slavica Iaponica*, Vol. 6, págs. 16-26, Recuperado de <http://hdl.handle.net/2115/7974>. Consultado el 1 de mayo del año 2020.

²³³ Por supuesto, la comunidad era una unidad condicional que no tenía registro legal, aunque el Estado la reconocía como la realidad de la vida rural. La sociedad rural, en el marco de una organización comunitaria,

tributo al *Mir* que les daba el derecho de los beneficios de la tierra. La autoridad administrativa estaba a cargo del *starosta* (anciano) y su elección era tomada por los jefes de cada hogar (*bol'shak*) mediante una asamblea comunal (institución social esencialmente basada en la participación común)²³⁴. La manifestación más importante de esta identidad territorial, o al menos la que recibió la mayor atención en el discurso académico, fue la redistribución periódica de la tierra entre sus miembros utilizando como criterio el número de familias, comensales y trabajadores masculinos como base para el cálculo²³⁵. La reasignación periódica y equitativa de la tierra se convirtió en punto de referencia ampliamente utilizados para el presunto igualitarismo y colectivismo²³⁶.

El estado de autonomía de las comunas se vio fortificada con las reformas del año 1861, cuando Alejandro II emitió la Reforma Emancipadora que significó la abolición de la servidumbre sufrida por los campesinos rusos que vivían en tierras de propiedad de terratenientes o miembros de la nobleza²³⁷, prescribiéndoles el derecho de comprar estas tierras. Gracias a la reforma, se estableció un nuevo régimen administrativo en las zonas rurales en donde se optó por la introducción del autogobierno campesino para ahorrar al Estado el gasto de proporcionar supervisores burocráticos para las comunidades campesinas. Todo el territorio cedido a los campesinos pasó a ser propiedad colectiva del *Mir*²³⁸.

Si bien al final del siglo XIX fue una época de cambios para las comunas de tierras, muchas mantuvieron sus características básicas²³⁹, al menos hasta las reformas de STOLYPIN del año 1906 (primer ministro del Zar Nicolás II), las cuales pretendían liberar la agricultura mediante la supresión del *Mir* y la liberación de la compraventa de las propiedades agrarias²⁴⁰. El plan de STOLYPIN consistía en la modernización agraria que sacó a muchas zonas rurales del autoconsumo hacia una agricultura comercial, abasteciendo a las ciudades con productos a bajos precios y reduciendo la dependencia de la importación²⁴¹. Sin embargo, las reformas tuvieron poco efecto, pues los campesinos empobrecidos carecían de toda opción de comprar las tierras a título de propietarios privados.

Después de la revolución²⁴² (en el año 1929), cuando Stalin promovió la entrada del sistema *kolkhoz*²⁴³ como una forma cooperativa campesina destinada a eliminar los territorios

reguló las relaciones económicas y de propiedad interna de sus miembros, distribuyendo recursos para que todos sus miembros, incluidos los niños huérfanos y viudos, recibieran los servicios adecuados. LINDNER, P. (2004). "Everything around here belongs to the kolkhoz... Ob. Cit., págs. 32- 41.

²³⁴ ZYRJANOV, P. N. (1992) citado en ibídem, págs. 32- 41.

²³⁵ MOON, D. (1999). *The Russian peasantry 1600 - 1930: the world the peasants made*, Londres/Nueva York: Longman, pág.220.

²³⁶ LINDNER, P. (2004). "Everything around here belongs to the kolkhoz... Ob. Cit., págs. 32- 41.

²³⁷ WALDRON, P. (2007). *The governing of tsarist Russia Palgrave Macmillan*, Basingstoke: Palgrave Macmillan, pág. 61.

²³⁸ PEARSON, T (1989). *Russian officialdom in crisis: Autocracy and Local SelfGovernment, 1861-1900*, Cambridge University Press, pág. 22.

²³⁹ LINDNER, P. (2004). "Everything around here belongs to the kolkhoz... Ob. Cit., págs. 32- 41.

²⁴⁰ FIGES, O. (2000). *La revolución rusa (1891-1924). La tragedia de un pueblo*, Barcelona: Edhasa, págs. 267 y ss.

²⁴¹ Ibídem.

²⁴² Agrupa todos los sucesos que condujeron al derrocamiento del régimen zarista imperial y a la instauración de otro, lennista republicano, entre febrero y octubre del año 1917. Ibídem.

²⁴³ Se esperaba que los campesinos renunciaran a todas las propiedades utilizadas para el cultivo agrícola y llevaran a cabo colectivamente su trabajo agrícola. *Kolkhoz* es el nombre de esta institución con la que se socializaron los medios de producción. "Los *Kolkhoz* se basaron en principios de gestión cooperativa, propiedad

de los grandes terratenientes (expropiación en favor de una economía planificada o estatalizada), la agricultura auxiliar personal y las granjas colectivas (dos formas de producción) se consideraron un fenómeno de transición, que con el paso de los años daría lugar a la propiedad estatal como la forma más alta de propiedad²⁴⁴. En este sentido, el principal objetivo de la colectivización agrícola era socializar la economía campesina (producción y distribución), al tiempo que se extinguía con la propiedad privada y las clases sociales. Mediante el sistema *kolkhoz* todas las familias locales se clasificaron en brigadas de trabajo (unidad de trabajo) y la tierra, maquinaria, ganado y de más se asignaron en paquetes en posesión del colectivo²⁴⁵. El Estado era quien decidía qué plantar, dónde y cuánto, además de fijar los precios en los que todos los productos debían serle vendidos (generalmente a un costo muy bajo)²⁴⁶. A destacar el sistema de pasaportes internos que imposibilitada la migración del campo a la ciudad²⁴⁷, es decir, una nueva servidumbre ya no a favor del terrateniente sino del Estado; y el sistema de pago de los miembros carente de plusvalía²⁴⁸, quienes recibían una parte del producto de la granja y las ganancias de acuerdo con el número de días trabajados²⁴⁹. El resultado de dichas medidas fue la ineficiencia de la productividad que llevó al hambre masiva en el campo y la consecutiva muerte de personas, además de numerosas vidas de trabajo forzoso sin posibilidad de escape.

En este punto, la articulación interna del *Kolkhoz* llama nuestra atención en cuanto encontramos en él un precedente del sistema cooperativo propio de varias tipologías de vivienda colaborativa del tiempo actual, por lo que analizaremos brevemente su estructura y funcionamiento.

pública de los medios principales de producción, trabajo colectivo, planificación anual, y remuneración por el trabajo basada en: “de cada cual, según su capacidad, a cada cual según su trabajo”. VUCINICH, A. (1949). “The kolkhoz: Its social structure and development”, *The American Slavic and East European Review*, Vol. 8, n.º. 1, págs. 10-24. Recuperado de <https://www.jstor.org/stable/2491730>. Consultado el 29 de abril del año 2020.

²⁴⁴ STUDER, B.; y UNFRIED, B. (1999), citado en LINDNER, P. (2004). “Everything around here belongs to the kolkhoz... Ob. Cit., págs. 32- 41.

²⁴⁵ BARTON. T. “Of Russian origen: kolkhoz”, *Russiapedia*, recuperado de <https://russiapedia.rt.com/of-russian-origin/kolkhoz/>. Consultado el 29 de abril del año 2020.

²⁴⁶ *Ibidem*.

²⁴⁷ *Ibidem*.

²⁴⁸ En cuanto a la parte de la asignación que excedía los requerimientos del *kolkhozniki* (miembro del *kolkhoz*), aquella era obligada a ser vendida a favor del gobierno. VUCINICH, A. (1949). “The kolkhoz... Ob. Cit., págs. 10-24.

²⁴⁹ La producción anual del *Kolkhoz* era dividido en varias partes: una parte del producto iba al gobierno como pago por diversos suministros y al M.T.S. (Machine Tractor Station) por el trabajo realizado en el *Kolkhoz*. Otra parte del producto se utilizaba para el mantenimiento de diversos medios de producción y para fines de reproducción (semilla, pienso, etc.). Una parte del producto se convierte en efectivo mediante la venta en el mercado del *Kolkhoz* o al gobierno (una parte de ese efectivo se destinaba al fondo indivisible de *Kolkhoz*, el cual servía para la adquisición de implementos agrícolas, animales, materiales de producción y también para el pago de los trabajadores contratados fuera del *Kolkhoz* y el personal administrativo). Otra parte de la producción anual servía como un fondo de seguro para la protección contra las malas cosechas y como un fondo de ayuda para los discapacitados, las personas mayores y las familias de los soldados. Finalmente, el resto del producto y del efectivo se dividía entre los miembros del *Kolkhoz*. Por lo tanto, a diferencia de un trabajador industrial, el *kolkhozniki* es remunerado por su trabajo en correspondencia con sus propios productos y las ganancias en efectivo de estos. El sistema de pago igualitario a todos los trabajadores sin importar el nivel productivo generó un estímulo negativo entre los miembros, carentes de todo incentivo para mejorar la productividad. En cuanto a la parte de la asignación que excedía los requerimientos del *kolkhozniki*, aquella era obligada a ser vendida a favor del gobierno. *Ibidem*, págs. 10-24.

El funcionamiento del *Kolkhoz* estaba a cargo de tres órganos principales²⁵⁰. El primero, constituido por una asamblea general como máxima autoridad interna, compuesta por todos sus miembros. Las funciones principales de la asamblea consistían en²⁵¹: a) la elección del presidente del *Kolkhoz* y del comité ejecutivo de la asamblea; b) aceptar nuevos miembros y expulsar a quienes no trabajaban por el sistema mismo; c) probar el plan de producción anual, las estimaciones del volumen y la naturaleza de los ingresos y gastos, las normas de producción para diversas operaciones agrícolas y la cantidad de días de trabajo requeridos por proyectos específicos de *kolkhoz*; d) aprobar contratos con organizaciones fuera del *kolkhoz* como el M.T.S. (Machine Tractor Station -depósitos de maquinaria agrícola de propiedad del Estado- cuyos miembros son considerados como “trabajadores asalariados”); e) el establecimiento de reglas para el orden interno en el *kolkhoz* (jornada laboral, días de descanso, sanciones, etc.) entre las más trascendentales.

El segundo órgano estaba erigido por el comité ejecutivo de la asamblea de *kolkhoz* compuesto de cinco a nueve personas, según el tamaño, cuyo papel servía como gerencia de la organización²⁵². Por último, encontramos el presidente del *kolkhoz* quien era a su vez jefe administrativo. En su conjunto, ambos órganos respondían de la utilización racional de los medios de producción de propiedad de los *kolkhoz*, la capacitación técnica de los miembros de *kolkhoz*, el mantenimiento de los lugares de vivienda, las actividades culturales y el nombramiento de líderes de brigadas, supervisores de las granjas de animales y personal administrativo auxiliar entre las tareas más relevantes²⁵³.

Pese al formal sistema democrático cooperativo que expresa una supuesta amplia participación de los *kolkhozniki*²⁵⁴ en la gestión del *kolkhoz*, la asamblea general funcionaba dentro de los estrictos procedimientos prescritos por el gobierno y el partido comunista quienes intervenía en todos los aspectos de la producción y distribución (las normas gubernamentales de producción agrícola, los planes para la producción de todos los cultivos y todas las leyes y decretos promulgados por el gobierno se canalizaban a los *kolkhozy* a través de las autoridades del distrito), e incluso la validez de muchas decisiones tomadas por la asamblea estaban supeditadas a su aprobación por parte de funcionarios²⁵⁵. El gobierno por su parte se valía de dichas organizaciones en su propósito de educar al campesinado según los lineamientos socialistas y, además, generar una intervención estatal en la vida cotidianas de los *kolkhozniki* para ejercer un control más eficiente sobre la comunidad rural²⁵⁶.

Las diferencias entre *kolkhoz* y las comunas rurales de la Rusia prerrevolucionaria claramente se encuentra en la pérdida de su autonomía. Las comunas ya no eran un colectivo de todos los hogares que habían sostenido responsabilidades de carácter tributario, de

²⁵⁰ Ibidem.

²⁵¹ Ibidem.

²⁵² Ibidem.

²⁵³ Ibidem.

²⁵⁴ Al miembro de un *kolkhoz* se le denominaba *koljónnik* (masculino) o *koljónnitsa* (femenino). El plural es *kolkhozniki*. El campesino *kolkhozniki* sólo tenía derecho al uso libre de una pequeña parcela de producción individual y a la propiedad de sus artículos personales de labranza, estando prohibida toda otra forma de propiedad privada. R.W, DAVIES (1980). *The Soviet collective farm 1929-1930*, Cambridge: Harvard University Press, pág. 59.

²⁵⁵ VUCINICH, A. (1949). “The kolkhoz... Ob. Cit., págs. 10-24.

²⁵⁶ Ibidem.

distribución de los productos y rotación de cultivos. Ahora, la comuna era un sofisticado sistema jerárquico (estar sujeto a jerarquías estrictas era una parte integral del sistema soviético y apenas se cuestionaba) administrado por y para el Estado (anteriormente ajeno)²⁵⁷. Lo que había sido la esfera pública local representada por la asamblea comunitaria y su anciano electo, se había dividido en una esfera de actividades colectivas ligada al Estado y una esfera de representación de intereses privados con diferentes estándares de legitimidad²⁵⁸. Las prácticas de autojusticia campesina, que habían expresado la escasa integración de los campesinos en las estructuras estatales, desaparecieron durante la época soviética²⁵⁹. Bajo este nuevo sistema de granjas colectivas nacionalizadas, se plantea dudas sobre la continuidad de los conceptos de “colectivismo” e “igualdad” que en la práctica produjeron formas institucionales particulares (o particularmente adaptadas), las cuales revelaron, por ejemplo, la posición de autoridad irrefutable del presidente en su territorio (interferencias arbitrarias en los asuntos privados de sus trabajadores, su riqueza económica desproporcional, etc.)²⁶⁰, entre otras situaciones particulares de exención.

Los *Kolkhoz* y su contraparte *Sovkhozes*²⁶¹ (donde los trabajadores se les pagaba un salario en lugar de una parte de la producción y del “beneficio” de las compras estatales) continuaron siendo la principal forma de agricultura hasta el final de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas (URSS), que puso en evidencia la necesidad de la propiedad privada en el propósito de alcanzar un sistema mucho más eficiente que aquel planeado centralmente²⁶².

²⁵⁷ LINDNER, P. (2004). “Everything around here belongs to the kolkhoz... Ob. Cit., págs. 32- 41.

²⁵⁸ *Ibidem*.

²⁵⁹ *Ibidem*.

²⁶⁰ *Ibidem*.

²⁶¹ Los *sovkhozes* eran explotaciones agrarias que no tenían carácter cooperativo, sino que dependían directamente del Estado. Los trabajadores o *sovjóniki* recibían solamente un salario fijo del Estado soviético sin importar su nivel de producción, ya que en el *sovkhozes* los campesinos no tenían derecho a poseer tierras para explotación propia al contrario de los *kolkhozniki*, a quienes se les autorizaba poseer tierras (aproximadamente de 0.40 hectáreas por cada adulto, como máximo) y un poco de ganado menor, aunque la cantidad permitida de ambos elementos era bastante menor a lo que poseía un campesino ruso pobre en la época zarista. SERRANO, S. (1993). “Dios, sovjos y koljoz”, *El País*, recuperado de https://elpais.com/diario/1993/12/04/internacional/754959612_850215.html. Consultado el 1 de mayo del año 2020.

²⁶² El gobierno estalinista dispuso exportar gran parte de la producción agrícola de la Unión Soviética hacia países capitalistas y financiar con ello la compra de maquinaria industrial. Ante la urgencia de contar con la producción suficiente para la exportación, STALIN aumentó desmesuradamente las cuotas de producción en los *kolkhoz* y estableció severas penas en caso de especulación u ocultamiento de cosechas. Dada la imposibilidad de los *kolkhoz* de llegar a la producción deseada, el gobierno ejecutó medidas forzosas (por ejemplo, violentas requisas) en su propósito, generando una delicada hambruna en las regiones rurales que se tornaron aún peor con la entrada de URSS en la Segunda Guerra mundial que implicó, entre otras, la salida de la fuerza de trabajo masculino de los *kolkhoz* y la ineficacia de la política de industrialización de STALIN. Tras la muerte de STALIN, se incrementaron los salarios de los campesinos *kolkhozniki* y se impulsó la tecnificación de la producción agraria en los *kolkhoz* para obtener un efectivo y pleno abastecimiento de alimentos en la URSS. En 1969 se permitió a los niños nacidos en un *kolkhoz* no estar obligados a trabajar de adultos en ese mismo *kolkhoz*, y en 1974 se permitió en forma limitada que un grupo seleccionado de campesinos jóvenes dejara los *kolkhoz* para trabajar en las ciudades. A mediados de la década de 1970, la Unión Soviética sufría de problemas para abastecer a su población y por primera vez desde los tiempos zaristas volvió a importar alimentos de los países capitalistas. Con la migración de los jóvenes de los *kolkhoz* a la ciudad y la reducción del financiamiento estatal, la productividad de estos disminuía, afrontando por si solos los costos de producción alimenticia que el Estado vendía a precios subsidiados en las ciudades. Finalmente, cuando, en agosto de 1991,

Como se ha visto, la posición prominente que las comunas (granjas colectivas) mantuvieron tanto en la cultura del pueblo ruso como en las discusiones públicas y en la agenda política del siglo XIX, caracterizada en principio por la propiedad colectiva de la tierra, puede haber sido el punto de partida de muchas de las viviendas colaborativas modernas, principalmente aquellas que buscan extraer la tierra o la vivienda de la propiedad privada o las que buscan adoctrinar en el cooperativismo y la vida colectiva.

2.1.2. **Ámbito urbano**

Durante casi todo el siglo XIX no existía una clase burguesa sólida, estando compuesta la sociedad rusa por una amplia base campesina y una minoría nobiliaria por encima. La abolición de la servidumbre del año 1861, que trajo consigo la cesión de las tierras de los terratenientes a las comunidades de forma colectiva, esto es, al *Mir*; supuso a los campesinos cargas de compensación a favor del Estado, el cual había indemnizado a los anteriores propietarios, y, por tanto, quedaban atados a la tierra mientras saldaban la acusada deuda. De manera que las condiciones de emancipación buscaron evitar el desplazamiento del campesinado a las ciudades²⁶³.

Sin embargo, a partir de 1890 la necesidad de construir en socialismo un sólo país, el atraso económico de Rusia, la escasez de trabajadores calificados, la amenaza externa que requiere otros niveles de gastos de defensa, y el descontento de la población rural por las cargas onerosas impuestas que imposibilitaban la transición a una producción independiente o a incrementar la productividad (generando prácticas donde los hombres más jóvenes se iban a trabajar temporalmente a las ciudades²⁶⁴), abrió paso a la aceptación del papel histórico del proletariado²⁶⁵. En ese sentido, la instalación de grandes establecimientos fabriles, la renovada explotación de yacimientos mineros y la construcción de vía férreas, fueron factores determinantes en la movilización hacia las ciudades por parte del naciente proletariado ruso²⁶⁶. Todo lo anterior, sin embargo, no fue acompañado con un aumento suficiente de espacios habitables, lo que trajo consigo escases de viviendas, problemas de hacinamiento, viviendas insalubres y sin suministros de servicios esenciales²⁶⁷. Por otro lado, la necesidad de exportar productos y de satisfacer las necesidades de las ciudades causó mayor empobrecimiento del campesinado²⁶⁸.

un fallido golpe de Estado dio inicio a la acelerada Disolución de la Unión Soviética, los campesinos de los *kolkhoz* aprovecharon la nueva situación para repartirse algunas tierras a título personal junto con maquinaria y herramientas. A partir de 1992 el nuevo gobierno de Rusia autorizó que los *kolkhoz* se privatizaran, siendo comprados por grupos económicos locales al mando de oligarcas. BELOV, F. (1955). *The history of a Soviet collective farm*, Nueva York: Praeger, págs. 87-110. También, ROY D. LAIRD, (1958). *Collective farming in Russia: a political study of the Soviet kolkhozy*, Lawrence: University of Kansas Publications, págs. 120 y ss. Asimismo, BBC News, “¿Por qué fue tan sorpresiva y espectacular la caída de la Unión Soviética, uno de los mayores imperios que se ha desmoronado en el último siglo?”, recuperado de <https://www.bbc.com/mundo/noticias-internacional-37864744>. Consultado el 29 de abril del año 2020.

²⁶³ VELÁZQUEZ, L. (2019). “La clase obrera y la crisis del régimen zarista 1905”, *Hic Rhodus*, Vol. 9, nº. 17, págs. 26-28.

²⁶⁴ *Ibidem*, págs. 29-29.

²⁶⁵ ANDRUZ, G. (1985). *Housing and urban development in the USSR*, Nueva York: Sunny Press, pág. 3.

²⁶⁶ VELÁZQUEZ, L. (2019). “La clase obrera y la crisis... Ob. Cit., pág. 27 y ss.

²⁶⁷ ANDRUZ, G. (1985). *Housing and urban development... Ob. Cit.*, págs. 7 y ss.

²⁶⁸ VELÁZQUEZ, L. (2019). “La clase obrera y la crisis... Ob. Cit.”, págs. 26-28.

Con la revolución rusa (1917) se abolió la propiedad privada de la tierra y los edificios en las ciudades con más de 1000 habitantes y cuyo valor excedía un límite establecido. De todos estos, sólo el 34% se distribuyó para fines de residencia. Se crearon dos sectores de tenencia: el primero, el nacionalizado y municipalizado; y el segundo, la cooperativa²⁶⁹. Las cooperativas, que contribuyeron al parque de vivienda mediante la construcción, se clasificaban en dos categorías: las cooperativas de trabajadores (*RZhSKT*), donde sólo los empleados de las organizaciones estatales y otras organizaciones públicas (o grupos específicos, como las personas con discapacidad) podían afiliarse; y las cooperativas de ciudadanos en general (*OZhSKT*), a las que cualquier ciudadano podía afiliarse. Esto se traducía a que las cooperativas de ciudadanos en general no tenían el mismo acceso al crédito estatal y a los materiales de construcción que las cooperativas de trabajadores²⁷⁰.

Pese a los altos costos de la construcción de las cooperativas, estas eran muy populares durante el período entre los años 1928-1932, en parte por la política del Estado que buscaba hacer de la cooperativa la forma de hacer frente a la crisis de vivienda (escases de vivienda, hacinamiento, insalubridad, negligencia en el mantenimiento de las viviendas, reducción del subsidio estatal, etc.), atrayendo el capital privado. Con todo, en el año 1937 el gobierno decretó la abolición de todas las cooperativas a causa de las prácticas de nepotismo y corrupción que estaban convirtiendo a las viviendas en propiedad privada de sus miembros individuales, a pesar de que el Estado financiaba el 90% del costo de la construcción²⁷¹. En últimas, STALIN declaró que el socialismo se había logrado y las cooperativas como modelo de transición (para adoctrinar en el colectivismo, la emancipación de las mujeres, etc.), defendido por LENIN²⁷², fueron abolidas al año siguiente y remplazadas por el sector municipalizado (los Soviets locales) y nacionalizado (empresas y departamentos estatales) de viviendas²⁷³.

No fue hasta el año 1961 que las cooperativas surgieron nuevamente, suscitado por el hecho de que el Estado no estaba dispuesto a asumir toda la carga de proporcionar alojamiento y, por tanto, adoptó medidas para alentar a las personas a gastar mayor proporción de sus ingresos y ahorros en satisfacer sus viviendas, reanudando la tenencia cooperativa²⁷⁴. Las viviendas cooperativas por lo general eran bloques de edificios, de cinco o más pisos, con más de 300 apartamentos²⁷⁵, que se ocupaban a título de propiedad privada de la cooperativa como persona jurídica; lo que significaba que los miembros no tenían derecho de propiedad privada (no podía vender, regalar o legar el piso), sino al uso específico de una parte del inmueble colectivo²⁷⁶. La cooperativa en muchos aspectos operaba como

²⁶⁹ ANDRUZ, G. (1985). *Housing and urban development...* Ob. Cit., pág. 13 y ss.

²⁷⁰ *Ibidem*, pág. 40.

²⁷¹ *Ibidem*, pág. 42.

²⁷² Después de la victoria de la Guerra Civil, LENIN proclamó el NEP, una reforma de economía mixta que toleraba una cierta cantidad de comercio y fabricación privada a pequeña escala; coexistiendo el sector estatal de industria con la industria y el sector agrícola privado. El objetivo consistía en reestablecer la alianza entre el campesinado y la clase obrera naciente en la urbe, aboliendo los requisitos de producción agrícola y reviviendo el intercambio de productos entre la ciudad y el campo. *Ibidem*, págs. 15 y ss.

²⁷³ El cooperativismo no era muy bien visto en la doctrina socialista de MARX (porque tuvieron origen con el capitalismo y sólo beneficiaban a la parte más privilegiada del sector trabajador), y fueron tomadas como una forma de transición de organización económica. *Ibidem*, pág. 38-42.

²⁷⁴ *Ibidem*, pág. 83.

²⁷⁵ *Ibidem*, pág. 84.

²⁷⁶ *Ibidem*, pág. 85.

una entidad autónoma (tenía su propio órgano de gobierno ejecutivo, un comité de auditoría y una asamblea general), pero estaba sujeta a la supervisión del Estado, a través del *gorispolkom* quien elegía los órganos del gobierno interno de la cooperativa, investigaba a los solicitantes de la membresía y podía recomendar la expulsión de miembros²⁷⁷. Aunque formalmente la obtención de la membresía se hacía bajo criterios meritocráticos (prioridad a personas inválidas, trabajadores jóvenes que viven en albergues, etc.), muchos no podían pagar el depósito requerido para la membresía o simplemente el reembolso mensual del préstamo le consumía una gran proporción de sus ingresos (más los costos de administración y mantenimiento), de manera que la elección de vivienda cooperativa para estos resultaba poco atractiva²⁷⁸. Consiguientemente, pertenecer a una cooperativa de vivienda era un privilegio de los grupos sociales mejor pagados, representando las cooperativas en el año 1975 el 6,0% del parque total de vivienda en toda la Unión y estaban concentradas en ciertas ciudades industrialmente avanzadas²⁷⁹.

Con frecuencia, el depósito inicial y el desembolso mensual, en tanto onerosos, en su conjunto fue considerado como una inversión por parte de sus miembros (por ejemplo, subarrendando una parte o la totalidad del piso), práctica que el gobierno estaba obligado a permitir, pues su preocupación estaba enfocada en transferir una mayor proporción de los costos de alojamiento al ciudadano individual, como quiera que la vivienda social le suponía una carga demasiado onerosa²⁸⁰. Por todo ello, la vivienda cooperativa era estimada y deseada no sólo por las características objetivas mencionadas, sino también porque confería un estatus social importante, muy parecido al de la propiedad privada en los países occidentales; pues cuando un bien escasea, pero su demanda es alta, tiende a conferir un estatus particular a su poseedor²⁸¹.

En definitiva, las cooperativas de la URSS son el antecedente más inmediato de lo que hoy son las “cooperativas de vivienda en cesión de uso”, que ahondaremos a la postre, y cuyas falencias de inasequibilidad, prácticas de nepotismo y necesidad de financiamiento estatal, parecen seguir siendo materias problemáticas, aún cuando esta modalidad de “cesión de uso” es planteada como alternativa de solución a la problemática de especulación inmobiliaria²⁸².

2.2. Kibutz

Junto a las comunas o granjas colectivas y las cooperativas de Rusia también existieron otros movimientos comunales importantes en la historia, cuyos rasgos pueden ser análogos, aunque no idénticos (afines con ideales socialistas).

Los *kibutz* son sociedades cooperativas²⁸³ de origen israelí, de principios del siglo

²⁷⁷ *Ibidem*, pág. 86.

²⁷⁸ *Ibidem*, pág. 90.

²⁷⁹ *Ibidem*.

²⁸⁰ *Ibidem*, pág. 90-94.

²⁸¹ DAVIS y MOOR, citados en *ibidem*, pág. 97.

²⁸² *Vid. Infra*. Capítulo I, acápite 5.3.

²⁸³ La legislación israelí define los *kibutz* como “sociedad cooperativa de desarrollo cuyos miembros viven en comunidad, organizada según los principios de propiedad colectiva de los bienes, del trabajo personal (rechazo de la mano de obra asalariada), de la igualdad y de la cooperación en los ámbitos de la producción, del consumo y de la educación.”. Texto citado en GORROÑO. I. (1985). *Introducción al kibutz. Comuna, empresa e ideología*, Bilbao: Caja Laboral Popular.

XX²⁸⁴, que se produjeron en la necesidad del pueblo de colonizar tierra y defender sus fronteras dentro del territorio palestino a favor de la creación del Estado de Israel (sionismo)²⁸⁵. La mayoría de estos *kibutz* eran de ideología socialista, dado que sus fundadores judíos provenían principalmente de Europa del Este huyendo de los pogromos²⁸⁶ y del fracaso de la Revolución Rusa del año 1905; de allí que se inspiraran en la producción agrícola que era base de la pirámide productiva de Rusia para esa época²⁸⁷. Los *kibutz*, en su idea pura, tenían por objetivo crear una sociedad igualitaria²⁸⁸, secular²⁸⁹, no capitalista y basada en los principios de vida comunitaria²⁹⁰, colectiva²⁹¹ y cooperativa²⁹², de gestión

²⁸⁴ MONTOYA, I (2005). “Antecedentes y evolución del sistema de asentamiento y de los kibutzim en Israel 1881-1944”, *Innovar*, Vol. 15, n.º. 25, pág. 36-66.

²⁸⁵ RODRÍGUEZ, E. (2016). “Los kibutz y la construcción del Estado de Israel”, *EOM*, recuperado de <https://elordnmundial.com/kibutz-construccion-estado-israel/>. Consultado el 6 de mayo del año 2020.

²⁸⁶ Pogromo es una palabra rusa que significa “causar estragos, destruir violentamente”. Históricamente, el término se refiere a los ataques violentos contra judíos perpetrados por poblaciones locales no judías en el imperio ruso. VALDERRAMA, A. (2019). “Arrodillados en el barro ante el caballo del cosaco (los pogromos en Rusia)”, *Citizen*, recuperado de <https://thecitizen.es/cultura/pogromo1>. Consultado el 6 de mayo del año 2020.

²⁸⁷ La actividad agrícola de los *kibutz* era vista por sus miembros, influidos profundamente por el sionismo socialista, como un paso necesario hacia la revolución socialista. Se insistía entonces en que el pueblo no podía ser libre si no producía su sustento por sí mismo. *Ibidem*

²⁸⁸ Se pretende la materialización del principio que dice: “De cada uno según sus capacidades, a cada uno según sus necesidades”. Esto quiere decir, que cada persona trabaja todo lo que puede y recibe todo lo que necesita, por lo que hay una ausencia de clases sociales. ARDILLA, R. (1965). “Los kibutz de Israel: análisis de una sociedad cooperativista”, *Revista de psicología*, Vol. 5, n.º. 1, págs. 79-85.

²⁸⁹ Secular es un término que procede del vocablo latino “*seculāris*”. La primera acepción del concepto que menciona el diccionario de la Real Academia Española (RAE) lo asocia al adjetivo seglar “aquello que está vinculado al estado o los hábitos del siglo o que carece de órdenes clericales.”. Si bien, hay unos pocos kibutz religiosos, la mayoría siguen una línea secular cultural.

²⁹⁰ El *kibutz* proporciona una amplia gama de servicios colectivos a sus miembros que abarca todas las facetas de la vida humana. Así, por ejemplo, cuenta con un comedor colectivo, servicios médicos, educación colectiva (que implica la residencia de los niños, agrupados por edades, en casas propias, fuera del domicilio de sus padres), etc. MORALES GUTIÉRREZ, A. (2000). “El kibutz como experiencia comunitarista: relaciones básicas y limitaciones”, *Arbor*, Vol. 165, n.º. 652, págs. 715-730.

²⁹¹ Otro postulado filosófico de importancia es la subordinación de los intereses individuales a los intereses del grupo. Se busca el bienestar del kibutz, no el bienestar de una persona. El aislamiento se considera intolerable y se insiste en que “la vida es con la gente” es decir, los miembros viven en comunidad, trabajan juntos, comen juntos, y poseen todos los bienes en común. ARDILLA, R. (1965). “Los kibutz de Israel... Ob. Cit., págs. 79-85. El trabajo, bien fundamental, se ejecuta colectivamente y posee las siguientes características: abolición del salario, jornada de 48 horas semanales, dedicación de un número determinado de horas a atender servicios comunales, derecho a un periodo vacacional anual, sistema de jubilación progresiva y voluntaria en donde la antigüedad es clave, etc. MORALES GUTIÉRREZ, A. (2000). “El kibutz como experiencia comunitarista... Ob. Cit., págs. 715-730.

²⁹² En todo *kibutz* la asamblea (compuesta por todos los miembros) es el principal organismo que decide sobre los asuntos importantes. Existen, además, un secretario que actúa como presidente de la asamblea y organiza los diversos comités; un tesorero que se encarga de los fondos; un secretario de personal que se encarga de la adquisición de nueva maquinaria y del mejoramiento del equipo. Fuera de aquellos, existen varios comités, entre los cuales se destacan: el de organización, encargado de problemas generales; el de trabajo; el de educación; el de cultura, a quien corresponde organizar los círculos de estudio, conferencias, conciertos, obras de teatro; el comité de miembros; de casas de salud; de la Juventud, etc. El trabajo se clasifica en dos clases: productivo y servicio. El primero incluye como actividades la siembra, cosecha, trabajo en la fábrica. El segundo abarca la cocina, la lavandería, la guardia, el cuidado de los niños, entre otros. A destacar, la rotación de los cargos de gestión, como una forma de evitar la concentración de poder en cabeza de una persona. *Ibidem*.

democrática²⁹³ y de propiedad colectiva²⁹⁴ de los medios de producción y consumo²⁹⁵.

Considerado uno de los experimentos comunales más importantes de la historia, el *kibutz* fue fundado en un momento en el que la agricultura independiente no era practicada²⁹⁶ (los judíos en su mayoría se dedicaban al comercio) y se consolidó gracias a sucesivas oleadas de judíos que llegaron a la zona en el siglo pasado²⁹⁷. No obstante, dicha utopía ha tenido un proceso de transformación que pone en duda muchos de los anteriores postulados. A partir de la década del año 1980, aunado al desarrollo de la economía israelí, muchos de los *kibutz* pasaron por un proceso de industrialización, e incluso parte de ellos se incorporaron a la industria “high tech”²⁹⁸ (un total de 22 *kibutz* están listados en las bolsas de Tel Aviv, Nueva York y Londres con ventas anuales por valor de 7.000 millones de euros, un 10% de la producción industrial israelí²⁹⁹). De igual forma, gran parte de estas comunidades atravesaron y siguen atravesando por procesos de privatización³⁰⁰, y en ellos han desaparecido servicios comunitarios como el comedor comunitario que era uno de sus símbolos que lo caracterizaba.

²⁹³ Las decisiones (referentes al poder ejecutivo, legislativo y judicial) son tomadas por la asamblea general y no por algún dirigente (es decir, mediante la democracia directa). Asimismo, hay un reparto de la autoridad y una rotación de los cargos directivos. ARDILLA, R. (1965). “Los kibutz de Israel... Ob. Cit., págs. 79-85.

²⁹⁴ No existe el incentivo de la propiedad privada ni del dinero para trabajar, pero todos lo hacen en la medida de sus fuerzas. En el *kibutz*, tanto los factores productivos como los elementos constitutivos de la vida social (excepto los estrictamente personales) son susceptibles de ser colectivizados. La decisión sobre su disposición corresponde no a la esfera individual, sino al conjunto de la comunidad. La tierra sobre la cual se asiente el *kibutz* es de propiedad de la nación, y, los bienes de producción y los materiales que lo integran (como las viviendas) son de propiedad de dicha institución (*kibutz*). MORALES GUTIÉRREZ, A. (2000). “El kibutz... Ob. Cit., págs. 715-730.

²⁹⁵ OSPINO, Y.; y YAAR-ON, D. (2014). “Un perfil sobre el Kibutz”, *Pensamiento crítico*, Vol. 19, págs. 157-166. También, FROHLICH, M. (2018). “Comunidades colectivas en un entorno ciudadano: el kibutz urbano”, *Relats*.

²⁹⁶ Los campesinos árabes tenían parcelas que le proporcionaban un mínimo y que les permitía aceptar menores salarios, de manera que los trabajadores agrícolas encontraron muy difícil competir con la mano de obra árabe. MONTOYA, I.; y DÁVILA, C. (2005). “Antecedentes y evolución del sistema de asentamiento y de los kibbutzim en Israel (1881-1944)”, *INNOVAR*, Vol. 15, n.º. 25, pág. 36-66.

²⁹⁷ El líder sionista-socialista BOROJOV, pretendía invertir la pirámide de estratificación que caracterizaba a la sociedad judía en el exilio con sus numerosos intelectuales, comerciantes, artesanos, y con su minoría de obreros y agricultores, para así crear una base judía proletarizada en la que se pudiera desarrollar la futura nación. HAZ CRUZ, Y.; ZABALA, O.; y GARCÍA, B. (2019). “Los kibutz y el liderazgo positivo como parte integral de acción comunitaria”, en CONCEPCIÓN TURÓN, M.º. C.; y CARTES, M. J. (ed.), *Comunicación, sociedad y Derechos Humanos*, España: Egregius, págs. 71-86.

²⁹⁸ Actualmente en Israel son los tailandeses, camboyanos y vietnamitas quienes forman la mayor parte de la mano de obra del sector agrícola, pues contratarlos es más barato y hacen el trabajo que ya no interesa a los israelitas, con constantes irregularidades laborales. GARRALDA, A. (2017). “Los migrantes asiáticos, la nueva mano de obra barata del kibutz israelí”, *El diario*, recuperado de https://www.eldiario.es/desalambre/asiaticos-barata-kibutz-Israel_0_683482024.html. Consultado el 6 de mayo de 2020. También, SENOR, D.; y SINGER, S. (2012). *Start-up Nation: la historia del milagro económico de Israel*, Madrid: Hachette Frances, págs. 1-300.

²⁹⁹ BUCK, T. (2010). “The rise of the capitalist kibutz”, *Financial Times*, recuperado de <https://www.ft.com/content/01e0cdcc-09fd-11df-8b23-00144feabdc0>. Consultado el 6 de mayo del año 2020.

³⁰⁰ En la década del año 1980, los *kibutz* habían entrado en crisis y el gobierno tuvo que rescatarlos. La ineficiencia de su modelo forzó a las comunidades a replantear su filosofía económica y de allí la ola de privatizaciones en la década del año 1990 como respuesta a esta crisis. Las privatizaciones afectaron sobre todo a los servicios. Las comunidades *kibutz* aceptaron su rol de empresas cooperativas en el marco de un libre mercado. *Ibidem*.

Además, entre los miembros ya se perciben sueldos diferenciados de acuerdo con sus ocupaciones, aunque parte de sus ingresos todavía se destinan a las necesidades colectivas³⁰¹.

Principios básicos como la igualdad, la democracia directa, la asignación centralizada, el autoabastecimiento de fuerza de trabajo y otros tantos que eran declarados pilares estructurales de la idiosincrasia de los *kibutz*, en el presente se muestran alterados. La tendencia se dirige al prestigio social y el poder de facto de ciertos miembros que ejercen determinadas funciones de carácter industrial o de servicios sofisticados; al debilitamiento de la democracia directa cada vez más delegada, en razón al aumento del grado de tecnificación de los temas a abordar; al protagonismo y el reforzamiento de la vida familiar en detrimento de la vida colectiva; a la contratación de mano de obra externa de manera asalariada; a la adaptación de salarios diferenciados; a la inclinación por instaurar mecanismos liberalizadores en la vida de los *kibutz*; entre las prácticas más destacadas.³⁰²

Entre los años 1910 hasta 1990, los *kibutz* representaron entre el 5% y el 7,5% de la sociedad israelí³⁰³. Sin embargo, a partir del año 1990 hasta la actualidad, el movimiento ha entrado en una etapa de crisis de identidad (en cuanto la mayoría ha cambiado el socialismo por el capitalismo) y su presencia ha disminuido considerablemente³⁰⁴ gracias a cambios exógenos y endógenos, como lo son: los cambios generacionales (abuelos-fundadores, hijos-producto clásico o víctima del sistema, nietos reformistas o neo-revolucionarios³⁰⁵), los cambios en la sociedad israelí (proceso de privatización, evolución del cambio político³⁰⁶ y económico³⁰⁷), el establecimiento del Estado de Israel (que conllevó a guerras con sus vecinos árabes e intifadas³⁰⁸ y en donde el papel de los *kibutz* como colonizadores judíos

³⁰¹ SHERWOOD, H. (2010). "The kibutz: 100 years old and facing an uncertain future", *The guardian*, recuperado de <https://www.theguardian.com/world/2010/aug/13/kibbutz-100-years-old-uncertain-future>. Consultado el 8 de mayo del año 2020.

³⁰² MORALES GUTIÉRREZ, A. (2000). "El kibutz como experiencia comunitarista: relaciones básicas y limitaciones", *Arbor*, Vol. 165, nº. 652, págs. 715-730.

³⁰³ MONTOYA, I.; y DÁVILA, C. (2006). "El kibbutz desde el periodo pre-estatal (1945-1948) hasta finales del siglo XX", *Innovar*, Vol. 16, nº. 28.

³⁰⁴ RODRÍGUEZ, E. (2016). "Los kibutz y la construcción... Ob. Cit.

³⁰⁵ Poco a poco se fue permitiendo a los habitantes la interacción con los comercios exteriores y esta permeabilidad introdujo cambios en estas granjas comunitarias. Una de las principales complejidades de los *kibutz* es la deserción de los jóvenes, pues al contrario de sus padres y abuelos, estos no se encuentran muy vinculados a los *ethos* de rebelión y conquista de las generaciones pasadas y prefieren buscar su independencia en las ciudades. Es así como se ha venido disminuyendo el compromiso ideológico por parte de la juventud. ZVI, L. (2008). "Farm Debt in Transition: The Problem and Possible Solutions", *Policy Studies on Rural Transition*, nº. 2008-2.

³⁰⁶ En el año 1977 fue elegido por primera vez un gobierno de derechas con Menájem Béguin, como primer ministro, quien retiró parte importante del apoyo del Estado israelí a los *kibutz*, generando con ello una crisis en el sector. SIMINOVICH, M. (2018). "70 años de Israel, de la utopía socialista de kibutz a ocupación e innovación", *La vanguardia*, recuperado de <https://www.lavanguardia.com/politica/20180418/442701734795/70-anos-de-israel-de-la-utopia-socialista-de-kibutz-a-ocupacion-e-innovacion.html>. Consultado el 6 de mayo del año 2020.

³⁰⁷ Los motores de estos cambios fueron la burguesía no socialista y los *mizrajies*, los judíos que venían de los países árabes y que se sentían menospreciados por los *ashkenazies*, los judíos socialistas y ateos procedentes de Europa que no les consideraban suficientemente sionistas. Asimismo, los cambios fueron motivados por la inflación que perjudicó a miles de empresas en los *kibutz* durante la década del año 1980. *Ibidem*.

³⁰⁸ Según Cambridge Dictionary es "Un violento acto de oposición del pueblo palestino a la ocupación israelí de Cisjordania y la Franja de Gaza".

perdió importancia)³⁰⁹, por citar algunos.

A esos efectos, el Movimiento Kibutziano describe su panorama de la siguiente manera: “Durante la crisis económica que sufrió Israel en los años 80 del siglo pasado, muchos kibbutzim se vieron afectados, al igual que todo el sector de producción del país. Muchos miembros abandonaron el kibutz y una nueva atmósfera de incertidumbre se apoderó de los kibbutzim. Junto a los kibutz que se renovaron manteniendo su lealtad al estilo de vida de comunidad cooperativa igualitaria, hubo otros kibbutzim que llevaron a cabo drásticos cambios en sus costumbres. Ello se vio reflejado especialmente en la privatización de los productos de consumo y de servicio y en la creación de salarios escalonados que se pagaban a los miembros del kibutz de acuerdo con el cargo y tipo de trabajo que cada uno desempeñaba. {...} Existen hoy en día dos clases principales de kibbutzim -los cooperativos-igualitarios y los renovados- los cuales han vuelto a definir el nivel de cooperación y de igualdad deseados por ellos”³¹⁰.

Indudablemente, los *kibutz* han representado un papel fundamental en la economía³¹¹, el proceso de asentamiento³¹², la industrialización³¹³, el desarrollo demográfico³¹⁴, la política y la defensa del pueblo israelí³¹⁵. Para estos fines, se vieron obligados a evolucionar mediante

³⁰⁹ MONTOYA, I. (2005). “Antecedentes y evolución del sistema de asentamiento... Ob. Cit., pág. 36-66.

³¹⁰ Movimiento Kibutziano (2009). “El movimiento kibutziano: sembrando la esperanza para las futuras generaciones”, *Folleto editado por el Movimiento Kibutziano*, recuperado de http://www.kibbutz.org.il/tmua/dover/dafdefet_span.pdf. Consultado el 11 de mayo del año 2020.

³¹¹ Para la década del año 1990, cerca de 377 fábricas instaladas y 11 cooperativas de propiedad de los *kibutz* estaban orientadas a la producción de metalúrgicos, electrónicos, plásticos, ópticos, artículos de cristalería, alimentos procesados, objetos de goma, de cuero y textiles, productos medicinales y químicos, artículos de oficina, materiales de construcción, juguetes, joyas e instrumentos musicales. Las ventas del año 1997 alcanzaron US\$3.000 millones, incluidos US\$1.000 millones en exportaciones. La industria de los *kibutz* exportó un 36% de su producción, mientras que el promedio nacional estaba alrededor de un 25%. FEDLER, J. (1999) y RUSSEK (1990), citados en MONTOYA RESTREPO, I.; y DÁVILA, C. (2006). “El kibutz desde el periodo pre-estatal... Ob. Cit., págs. 130 y 142.

³¹² Los primeros asentamientos colectivos de los *kibutz* en Palestina resultaron de la iniciativa “alianza” entre la Organización de Trabajadores de Europa del Este de la *Segunda Aliyah* (1904-1914) y la Organización Mundial Sionista (WZO). Este fue el comienzo de un legado de trabajadores involucrados en formas de cooperación rusa, tradicionales y modernas, de inclinación por formas cooperativas de vida. SHAFIR, G. (1989). *Land, labor and the origins of the Israeli-Palestinian conflict, 1882-1974*, Cambridge: Cambridge University Press, págs. 7 y ss.

³¹³ Los ingresos totales de los *kibutz* que desarrollan actividades industriales se estiman alcancen los 35,000 millones NIS (moneda israelí), lo que equivaldría al 5.5% del PNB nacional y 9.8% de la producción industrial de Israel. La mayoría de la manufactura es de productos de plástico, caucho, industria de alimentos, metales y maquinaria, electrónica y sistemas de control. La industria representa más el 70% de los ingresos totales de los *kibutz*. OSPINO, Y.; y YAAR-ON, D. (2014). “Un perfil sobre el Kibutz” ... Ob. Cit., págs. 157-166.

³¹⁴ El movimiento *kibutziano* fue uno de los pocos sectores del público israelí que adecuó la absorción de nuevos inmigrantes (movimiento sionista referido al “retorno del pueblo judío a su propio país para sobrevivir como nación”), una red de apoyo para aquellos a quienes repartían trabajo, un hogar, ropa, alimento, seguridad, y una fácil integración al nuevo territorio (hostil, con presencia de enfermedades y un clima particular). MONTOYA, I.; y DÁVILA, C. (2005). “Antecedentes y evolución del sistema de asentamiento... Ob. Cit., págs. 37 y ss. Al respecto *Vid.* MAGUID, J. (1981). *El kibutz. Nuestra forma de vida*, Tel-Aviv: Federación de movimientos kibutzianos.

³¹⁵ Los *kibutz* tomaron parte en las diferentes luchas (Guerra de independencia 1947-1949, el desarraigo de los pobladores árabes, las diferentes incursiones a lo largo de las fronteras, etc.) y dieron ayuda y soporte a las unidades del ejército, tanto en la defensa como en la producción. Como los asentamientos de los *kibutz* se produjeron en regiones difíciles (la frontera con Siria, Líbano, Jordania, y la Franja de Gaza) por los históricos conflictos desarrollados, sus miembros tomaron parte del deber nacional de resguardar las fronteras del país,

cambios ideológicos y estructurales que les permitieron alternativas y estrategias de adaptación dentro de un contexto globalizado, interdependiente y competitivo. A la postre, ¿hasta qué punto el *kibutz* o cualquier otra forma organizativa discrepante a la sociedad que la rodea, es capaz de mantener intactas sus características distintivas y perdurar en el tiempo? Notoriamente esta institución decidió anteponer las necesidades a la ideología, al menos la radical.

2.3. Conclusiones preliminares

Vistas las estructuras peculiares de algunas de las principales, a nuestro juicio, formas organizativas comunales que antecedieron a las modernas tipologías de vivienda colaborativa actualmente en auge, concluimos con la reflexión de que,

1. En el contexto propio de la Rusia zarista y de los asentamientos comunales de la *obshchina* y el *mir*, la propiedad privada, uno de los mayores logros conceptuales de la Europa posrevolucionaria, continuaba siendo un privilegio exclusivo de los aristócratas, mientras la mayoría de la población se mantenía en un régimen de servidumbre (esclavitud, severidad excesiva, actos de brutalidad, abusos, etc.) dentro de una estructura feudal. La abolición de la servidumbre en 1861, por el zar Alejandro II, no mejoró sustancialmente la situación social y económica del campesinado, que empobrecido, permaneció con unas excesivas obligaciones en un plazo muy dilatado en el tiempo, ante la compra de tierra (concebida sólo de forma colectiva) a un precio excesivo. Nos encontramos pues con las fórmulas de privilegio estamental típicas del Antiguo Régimen, en una época en que en los países europeos el ascenso de la burguesía había perturbado los fundamentos del linaje como privilegio, reconociendo formalmente derechos humanos, como el de propiedad privada del cual se derivan las libertades mismas de las personas (límite y protección ante el poder absolutista y de las cargas propias del régimen feudal, así como medio para el logro de los fines de la persona³¹⁶) y cuyo establecimiento supone ser esencial para la construcción de sociedades prósperas, como da cuenta el fracaso del sistema socialista en los países en que se intentó su implementación.

2. La comuna campesina rusa fue el artefacto teórico experimental por los pensadores revolucionarios que la ofrecían como ejemplarizante de la sociedad venidera, en una fuerte crítica, tanto del orden zarista, como del europeo occidental. La *obshchina*, defensa de lo arcaico, fue un mito en sí misma de espacio de solidaridad, de la plena expresión de la personalidad, de la igualdad y de la libertad frente a las necesidades. La propiedad colectiva de los campesinos, como mecanismo de hacer tránsito a la forma superior de propiedad comunista, devino en una colectividad forzada caracterizada por una severa represión política, arrestos masivos de los campesinos opositores, deportaciones a campos de trabajo

sirviendo como primera línea de defensa. *Ibidem*.

³¹⁶ La defensa del derecho a la propiedad como un derecho natural puede remontarse con el pensamiento iusnaturalista de LOCKE (1632-1704) y su modelo contractualista. Se parte de un estado de naturaleza (pre-civil) donde hay una serie de derechos naturales sobre la vida, la libertad y la propiedad a favor del hombre. Sin embargo, se requiere de un estado civil que garantice la permanencia del equilibrio entre el estado de naturaleza, ya que puede alguien, dada la libertad que tiene, romper el equilibrio. Esto obliga a la firma de un contrato. Al respecto *Vid.* LOCKE, J. (1990). *Segundo tratado sobre el gobierno civil*, Madrid: Alianza El derecho de propiedad privada, además de servir en inicio para describir y fundamentar el poder público, justificó la creación del Estado moderno (distribuyendo labores a la sociedad y al Estado) y a la vez límite de las actuaciones de éste. De igual forma, *Vid.* Capítulo II, acápite 1.1.

forzado y ejecuciones entre la población rural. La pauperización del campo soviético que afrontaba por sí sólo el costo de la producción alimenticia de las ciudades, vendiendo a precios subsidiados, y las políticas de exportación de STALIN con miras a financiar la industrialización, que imponía el aumento desmesurado de las cuotas de producción y severas penas en caso de especulación u ocultamiento, generó hambrunas y precarización de las condiciones de vida de los campesinos. A falta de una modernización en el campo con miras a aumentar la productividad (obsoleta tecnificación agrícola) se produjo un estancamiento económico que llevó la masiva migración del campo a las ciudades, una vez se flexibilizó el sistema de pasaporte interior.

Hacer gala de la historia es poner de manifiesto que, en las utopías que defienden el igualitarismo, la solidaridad y la propiedad colectiva, en incompatibilidad con la individualidad de la persona, la propiedad privada y la libertad, existe el peligro inevitable de descomposición de las sociedades hacia regímenes totalitaristas en el camino y bajo la excusa de una lucha de los oprimidos, donde la utopía se convierte en una sociedad ficticia indeseable en sí misma³¹⁷.

3. Ante el crecimiento poblacional en las ciudades en Rusia, durante el siglo XIX, y la consolidación del proletariado, las cooperativas tomaron impulso en su papel de expandir el parque de vivienda mediante la construcción. Con todo, estas fueron concebidas como modelos exclusivos e inasequibles para la mayoría de la población cuya membresía otorgaba un elevado estatus social a sus miembros, las cuales, sobre la base de un alto patrocinio estatal (del cual se valieron), fueron consolidándose como una forma de tenencia de la vivienda muy parecida a la propiedad privada. Lo anterior llama nuestra atención, en la medida en que estos modelos cooperativos en la actualidad son llamados a ser formas alternativas a la vivienda especulativa bajo pautas de asequibilidad y propiedad colectiva³¹⁸. Empero, hasta qué punto la tenencia cooperativa anula o evita cualquier tipo de aprovechamiento monetario individual, y cómo solventa las barreras de entrada que comporta supeditar el acceso a la vivienda a la condición de miembro (membresía).

4. En relación a los *kibutz*, a pesar de su carácter altruista de los ideales de solidaridad y cooperación, la cuestión es hasta qué medida la ideología (todavía más cuando se encuentra politizada) está legitimada para definir las formas de vida de todos los miembros de una comunidad, que es una órbita netamente privada, y restringir la autonomía y libertades de las personas. En una sociedad pluralista y globalizada, como las actuales, en donde hay varias concepciones de vida buena; esto es, diversas concepciones morales de un proyecto de felicidad dirigido a cada persona en particular, lo que CORTINA³¹⁹ denomina como “ética de máximos”, que además de tener el carácter de ser dinámica, ya que los valores se van descubriendo progresivamente en el tiempo, su cumplimiento no puede imponerse mediante sanción externa (coacción), correspondiéndole a las personas (individualmente tomadas) y

³¹⁷ KARL POPPER cree que el totalitarismo es una parte oscura de la utopía. Para él, hay tres aspectos principales que fortalecen su teoría: primero, desconfía que una utopía es perfecta para todos; segundo, la utopía de una persona es la pesadilla de otra persona, de ahí el miedo a la represión; y tercero, duda de la capacidad humana para el cambio. La teoría de Karl Popper es importante debido a que explica por qué las utopías tienden a fallar. POPPER, K. (1945). *The Open Society and Its Enemies*. London: Routledge, pág. 161.

³¹⁸ *Infra. Vid.* Capítulo I, acápite 5.3.

³¹⁹ CORTINA, A. (2007). *Ética de la razón cordial*, Asturias: Ediciones Nobel, págs. 63 y ss. De la misma autora (2005). *Alianza y contrato*, Madrid: Trotta, págs. 138 y ss. De la misma autora (1990). *Ética sin moral*, Madrid: Tecnos, págs. 91 y ss.

no al Estado o quien pretenda ejercer una autoridad análoga. Esta “ética de máximos” no puede ser absorbida por la “ética de mínimos”, que está compuestas por ciertos imperativos que el sujeto, como ser inserto en la sociedad, está obligado a cumplir (por tanto exigibles). De igual forma la “ética de máximos” no debe prescindir de los “mínimos” (normas que contienen principios “universales” que construyen la conciencia moral compartida, lo que podría traducirse en el respeto de los derechos humanos), que viene siendo sus límites y sobre los cuales sólo es posible construir los ideales particulares de vida buena³²⁰.

En tanto a la poca flexibilidad de los ideales y las prácticas de los *kibutz* (postulados irrefutables e instancia última impuesta de la conducta), la colectividad resulta indeseable y por ello corre el riesgo de caducar en el transcurso del tiempo. En vista de que las convicciones no son falibles y la “ética de máximos” no puede ser universalizable, es necesario la existencia de cierta apertura y reconocimiento con las demás cosmovisiones, así como con el contexto socioeconómico adyacente con el que se está obligado a interactuar.

3. Móviles influyentes de la vivienda colaborativa

En los últimos años ha habido un creciente interés por estudiar formas alternativas de provisión de vivienda, más concretamente la atención se dirige a la amplia serie de vivienda colaborativa. Esta reciente inclinación encuentra sus razones o móviles en diferentes factores de carácter económico, social e incluso político. A continuación, abarcaremos cada uno de ellos.

3.1. Mercado inmobiliario (Crisis económica, financiera e inmobiliaria y medidas de austeridad)

3.1.1. Origen de la Crisis económica, financiera e inmobiliaria

Nos corresponde en el presente acápite estudiar de forma sucinta las causas claves de la considerada la peor crisis del capitalismo desde la Gran Depresión, que ha dado lugar a consecuencias nocivas en cuanto a nacionalización de bancos, compra de acciones de los mismos con dinero público, financieras multinacionales en quiebra y absorbidas, reestructuraciones y bloqueos de grandes aseguradoras del mercado hipotecario, etc.; y lo que es aún peor, ha derivado en una crisis social, la cual, a la fecha presente, ha sido soportada por los más vulnerables mediante las altas tasas de desempleo, la ejecuciones formidables de hipotecas impagadas y desahucios, y lo que es más relevante en la presente investigación, en el deterioro del derecho de propiedad privada³²¹ que ha conllevado, entre otras, a formas colaborativas de la vivienda.

En el propósito de plantear una clasificación sobre las causas claves de la crisis arriba mencionada, seguiremos el profundo estudio académico elaborado por NASARRE³²² sobre las operaciones hipotecarias relacionadas con la propiedad de la vivienda. En este orden de ideas, las principales causas de la crisis mundial del año 2007, originada en los Estados Unidos, están relacionadas a:

- 1. La deficiente protección del consumidor hipotecario, en tanto ausencia de supervisión por parte de las autoridades estatales de los Estados Unidos en relación con**

³²⁰ *Ibidem*.

³²¹ Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 483 y ss

³²² *Ibidem*.

préstamos imprudentes (hipotecas *subprime*)³²³, así como en la comercialización de productos financieros arriesgados (*piggybacks*: dos préstamos separados por la misma vivienda, que luego se vendían a diferentes inversores)³²⁴ y la forma como se comercializaban estos (la fusión y consecuente creación de macro-entidades financieras que aceptaban, por ello, demasiado riesgo en sus operaciones financieras, que luego era trasladado a actividades de concesión de hipotecas)³²⁵.

2. La problemática estructural de la hipoteca estadounidense en razón a:

a) El obsoleto sistema de los registros de propiedad públicos, que conlleva, a falta de un Registro de la Propiedad Único y Público a nivel federal, a una costosa búsqueda de los asientos de dichos registros (en términos económicos y de tiempo) y, por ende, a una ausencia de transparencia y óptima negociación de los inmuebles³²⁶.

b) Como consecuencia de lo anterior, se creó un sistema privado de registro “*Mortgage Electronic Registration System*” (MERS) al margen de un sistema público y de su control³²⁷, que ocultaba la identidad del acreedor en todo el proceso de ejecución, imposibilitando al ejecutado, entre otras, llegar a un acuerdo extrajudicial con su prestatario³²⁸. También, con MERS se facilitaba el cubrimiento de valores respaldados por diversas hipotecas sobre un mismo inmueble sin que se pudiera saber cuál tenía prioridad³²⁹, y generaba situaciones donde sus agentes podían ostentar la doble condición de deudores hipotecarios y de agentes de dicha entidad, pudiendo estos mismos hacer constar la satisfacción de su crédito y vender su vivienda libre de cargas a un tercero, u, obtener un nuevo préstamo sin noticiar el impago del crédito³³⁰. Por último, fue posible

³²³ En el mercado *subprime* hace referencia a los créditos de alto riesgo que generalmente no cumplen con los requisitos de las agencias gubernamentales y están orientados a clientes cuya solvencia no es buena. Estos créditos se caracterizan por ser principalmente de carácter hipotecario y con tipos de interés superiores a la medida. En tal sentido, a falta de supervisión pública, las comunidades de bajo ingreso, que generalmente eran a las que se dirigía los *brokers* (agente intermediario que percibe una comisión por su intervención), se vieron más vulnerables al aceptar condiciones más nocivas y préstamos más onerosos. Al respecto Vid. *Ibidem*, págs. 87 y ss.

³²⁴ El propósito de las *piggybacks* era permitirles a los prestatarios quienes no tenían suficientes ahorros para el pago inicial del 20% del valor del inmueble (deudores *subprime*), pedir prestado dinero adicional para calificar a una hipoteca principal, evitando pagar un seguro hipotecario privado. Dichas hipotecas fueron asociadas con mayores tasas de incumplimiento y ejecución hipotecaria (al permitir que los hogares asumieran deudas por encima de sus posibilidades). Además, estas normalmente extendían la obligación del deudor hipotecario a su patrimonio personal, a diferencia de la hipoteca principal. *Ibidem*, págs. 88 y ss. Esto hacía más complejo el procedimiento de modificación del préstamo. LaCOUR- LITTLE, M.; CHARLES, A.; y WEI YU. (2009). “What Role Did Piggyback Lending Play in the Housing Bubble and Mortgage Collapse”, *Journal of Housing Economics*, Vol. 20, n.º. 2, págs. 81-100.

³²⁵ *Financial Services Modernization Act*, Pub. L. 106-102, 113 Stat. 1338. Al respecto Vid. NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 87 y ss. y 92 y ss.

³²⁶ *Ibidem*, pág. 107 y ss.

³²⁷ Al respecto Vid. *Ibidem*, pág. 130 y ss.

³²⁸ MERS figuraba como acreedor único de las hipotecas registradas en los registros públicos condales, lo que conllevó a que se desconociera quién era el prestamista, imposibilitando el logro de acuerdos. *Ibidem*, pág. 129.

³²⁹ Se puede constituir, como lo explica NASARRE, “...un fraude llevado a cabo por un broker que utiliza la misma inscripción en el registro del condado para ceder por MERS (a nombre de MERS) dos hipotecas a cesionarios distintos... cada una se habría cedido a entidades distintas sin que ninguno de los dos cesionarios pueda tener conocimiento de la otra cesión... dado que ambos títulos estarán basados en la misma inscripción en el registro condal y no se les puede aplicar el principio prior in tempore”. *Ibidem*.

³³⁰ PETERSON, C. L. (2010) citado en *ibidem*, pág. 129.

que una persona no acreedora haya podido ejecutar la hipoteca, toda vez que muchos tribunales habían sido distendidos en admitir ejecuciones hipotecarias sin que el acreedor mostrara la *promisory note* (la promesa escrita de pagar una suma establecida a una persona específica o al portador)³³¹.

c) El ineficiente mecanismo de cesión de hipotecas, al no existir una normativa federal estándar (multiplicidad de formas de transmitir hipotecas: incertidumbre)³³², generando que múltiples hipotecas no fueran ejecutables y, con ello, la depreciación o impago del valor respaldado, además de la comisión de fraudes en la búsqueda de hacer ejecutable una hipoteca (firmas fraudulentas)³³³.

d) La deficiente ejecución hipotecaria, causada por la disconformidad normativa entre los Estados, en perjuicio de un correcto funcionamiento del mercado hipotecario, incluyendo su titulización³³⁴, y a favor de su desestabilización³³⁵.

3. Problemáticas en la titulización hipotecaria, provocado por su generación fuera de balance de la entidad originadora de los préstamos hipotecarios, lo que implica que todos los riesgos (incluido el de impago) se trasladan a la SPV (vehículo especial), que está constituido como un patrimonio aislado en forma de sociedad o *trust* (evitando entrar a concurso)³³⁶, y es la encargada de comprar, garantizar y titular préstamos hipotecarios, para lo cual emite MBS³³⁷ para poder adquirir (refinanciar) los créditos

³³¹ Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis ...* Ob. Cit., pág. 129-130.

³³² Cada Estado tiene su propia normatividad al respecto de la validez, eficacia ante terceros, reclamación de pagos, transmisión, etc. de las hipotecas, lo que hacía que los intervinientes en el proceso de originación, registro, cesión y titulización de hipotecas, no tuviesen certeza de cómo ceder masivamente y de forma legal las hipotecas. Teniendo en cuenta que en el sistema MERS había una división entre la *mortgage* (a cargo de MERS) y la *note* (retenida por el acreedor hipotecario), muchos tribunales interpretaban que la hipoteca no podía existir separadamente de la *promisory note* (la promesa escrita de pagar una suma establecida a una persona específica o al portador), de manera que lo esencial para fijar la legitimación activa para ejecutar es determinar quién tiene la *note*. En la práctica esto conllevó a que millones de hipotecas no fueran ejecutables. Al respecto *Vid.* *Ibidem*, págs. 131 y ss.

³³³ JP Morgan, Bank of America, Citigroup, Ally Financial y 5 Wells Fargo & Company fueron acusados de prácticas de ejecución hipotecaria defectuosas. Sin embargo, en 2012, se llegó a un acuerdo con el Departamento de Justicia, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y 49 estados, a través del cual los prestamistas recibieron inmunidad de enjuiciamiento por esta causa a cambio de una compensación directa (\$ 25 mil millones) para los hogares que estaban en riesgo de ejecución hipotecaria o que ya habían sido ejecutados. *Ibidem*, pág. 137.

³³⁴ “La titulización es una técnica de financiación desintermediada de activos económicos poco líquidos (sean préstamos hipotecarios, sean créditos de otra naturaleza) que los convierte en valores líquidos (las MBS, en Estados Unidos), que económicamente funciona (es atractiva para los inversores y, además, al menos en el plano teórico, puede contribuir a bajar el coste de los préstamos) pero que jurídicamente tiene muchos problemas estructurales.”. *Ibidem*, págs. 293-294.

³³⁵ Para citar algunas, la existencia en algunos Estados de la figura de ejecución limitada sobre el inmueble (que encarecen la concesión de préstamos hipotecarios, tienen mayor probabilidad de impago y hay una mayor posibilidad de que el deudor, pudiendo cumplir con la obligación hipotecaria, deje de pagar porque le resulta más beneficioso) y la figura de dación de pago (con la que se promovió la usura, la acumulación de fincas a costa de los prestatarios y la afectación al deudor -cuando su vivienda vale más de lo adeudado- y los demás acreedores -cuya garantía sobre el inmueble se pierde-). Al respecto *Vid.* *Ibidem*, págs. 151 y 173.

³³⁶ Si las SPV se veía incluidas en la liquidación concursal, la estructura titulizadora no tendría sentido porque la colocación de estos activos de manera separada tiene la finalidad de que los riesgos del originador no les afecten. De esta manera las MBS gozan de un patrimonio separado no afecto. En *Ibidem*, pág. 237.

³³⁷ Como se ha dicho, la titulización es la conversión de cualquier activo que genere un flujo constante de dinero en valores negociables. Pues bien, cuando el activo refinanciado (titulizado) son hipotecas se denomina

hipotecarios de la entidad originadora³³⁸. En tal sentido:

a) Los originadores de los préstamos hipotecarios al no correr el riesgo del impago, podían concederlos de peor calidad (hipotecas *subprime*).

b) Con relación a las GSEs estadounidenses³³⁹, que generalmente cumplen el rol de la SPV (*Fannie Mae y Freddie Mac*)³⁴⁰, había una percepción de respaldo implícito del gobierno estadounidense (en caso de insolvencia)³⁴¹ que fue aprovechada para bajar estándares en la adquisición de créditos hipotecarios ha titular (comprando hipotecas *subprime*) y asumiendo un riesgo mayor (acumulación de riesgo)³⁴². Lo anterior, en condición de ventaja (actividades limitadas, exentas de un requerimiento mínimo de capital propio, subsidios, ejercer como duopolio, sin competencia, etc.) respecto del resto de entidades tituladoras. En síntesis, Las GSEs en su papel de acumular riesgo de forma constante y gozando de una confianza exclusiva en las MBS para refinanciar hipotecas, patrocinó con su endeudamiento la crisis del mercado inmobiliario del año 2007, debiendo la *Federal Housing Finance Agency* (con cargo a los impuestos de los ciudadanos) ponerlas (a *Fannie y Freddie*) en *conservatorship*³⁴³ para evitar su liquidación³⁴⁴.

c) La incertidumbre legislativa (en tanto a la desregularización) y judicial (una serie de decisiones judiciales habían venido cuestionando la separación jurídica entre la entidad originadora y la SPV³⁴⁵) que ponían en duda la auténtica venta o cesión de los activos hipotecarios, generó una clara inseguridad de los inversores³⁴⁶. Ante tal situación, los inversores debían confiar en los criterios valorativos (AAA, A, B, etc.) de las agencias de *rating*³⁴⁷ sobre los valores. No obstante, dichas agencias se caracterizan por ser

“titulización hipotecaria” y a los valores resultantes se denominan “*mortgage-backed securities*” o MBS. Cuando se trate de otros activos (diferentes a las hipotecas) el término genérico es “*asset-backed securities*” o ABS. En este orden de ideas, las MBS tienen como finalidad capitalizar al originador de créditos hipotecarios que puede enfrentarse a situaciones de descapitalización por su masiva concesión; y, a excepción (en algunos casos) de las derivadas de titulización sintética y algunas excepciones en Estados Unidos, las MBS están emitidas por un SPV (*special-purpose vehicle*). En el mercado titulador de las GSEs norteamericanas, las propias GSE son los vehículos tituladores (SPV). *Ibidem*, págs. 183 y ss.

³³⁸ *Ibidem*, pág. 201.

³³⁹ Corporaciones de servicios financieros que actúan como intermediarios financieros entre acreedores y deudores en el mercado de vivienda, agricultura y educación; creadas por el Congreso y patrocinadas por los poderes públicos. Al respecto *Vid. Ibidem*, págs. 199 y ss.

³⁴⁰ La *Federal National Mortgage Association* (*Fannie Mae*) y la *Federal Home Loan Mortgage Corporation* (*Freddie Mac*).

³⁴¹ Al respecto *Vid. NASARRE AZNAR, S. (2020). Los años de la crisis... Ob. Cit.*, págs. 205 y ss.

³⁴² *Ibidem*.

³⁴³ Como conservador, FHFA tiene los poderes de la administración, las juntas y los accionistas de las GSEs.

³⁴⁴ Al respecto *Vid. NASARRE AZNAR, S. (2020). Los años de la crisis... Ob. Cit.*, págs. 212 y ss.

³⁴⁵ Al respect *Vid. Octagon Gas System Inc c. Rimmer* (995 F.2d 948 (10th Cir. 1993); *In Re LTV Steel Company, Inc. debtors* (274 B. R. 278 (US Bankruptcy Court N. D. Ohio, 2001). También, la discusión en SCHWARCZ, S. L. “Enron and the use and abuse of special purpose entities in corporate structures”, *University of Cincinnati Law Review*, Vol. 70, págs. 1309-2006.

³⁴⁶ Al respecto *Vid. NASARRE AZNAR, S. (2020). Los años de la crisis... Ob. Cit.*, págs. 236 y ss.

³⁴⁷ “Las agencias de calificación crediticia son compañías que asignan calificaciones crediticias a emisores y a ciertos tipos de emisiones de deudas incluyendo, por ejemplo, préstamos, valores de deuda cotizados y no cotizados, y acciones preferentes.”. Las agencias de *rating* cumplen un papel de intermediarias de información, con el cual pretende resolver la asimetría informativa existente entre emisores e inversores (ayudando a estos últimos a distinguir a los emisores con riesgo de crédito bajo de los que lo tienen alto) revelando información

sociedades anónimas que se deben a sus accionistas, con un monopolio jurídico³⁴⁸, y cuyas opiniones³⁴⁹ (aparentemente descuidadas de MBSs y CDOs)³⁵⁰, además de estar basadas en peritajes de abogados al servicio de los originadores (ayudando directamente al emisor a estructurar los préstamos de alto riesgo en valores triple A)³⁵¹ y no de los acreedores de estos, se encuentran exentas de responsabilidad³⁵². Por esta razón, el rol de las agencias de *rating* ha sido poco objetivo y transparente³⁵³.

Según se ha visto, la ausencia de un conjunto congruente, homogéneo y ordenado de normas y procedimientos respecto al mercado hipotecario (constitución, cesión y ejecución hipotecaria) junto a la titulización fuera de balance del originador, constituyó una fuente clave en la causación de la crisis hipotecaria en Estados Unidos en el año 2007, la cual provocó la pérdida drástica del valor de las MBS e impagos de estas, afectando tanto al mercado de titulización hipotecaria estadounidense, como a los inversores de MBS, quienes corrieron con los riesgos de impago de las hipotecas, liberando a los originadores del préstamo. Muchos de estos inversores eran europeos (bancos internacionales británicos, suizos, alemanes, españoles, entre otros), los cuales entraron en una crisis de liquidez, debiendo ser rescatados con dinero público (Banco Central Europeo) y dando lugar a su vez

privada al mercado, mediante la calificación de la solvencia de las emisiones de deudas privadas y públicas. Organización Mundial de Valores, citada en LOSADA LÓPEZ, R. (2009). *Agencias de rating: hacia una nueva regulación*, CNMV, pág. 13.

³⁴⁸ Aunque hay más de 114 agencias de calificación en el mundo, el mercado está controlado por tres compañías que dominan el 90% del mercado: *Standard Poor's*, *Moody's Investors Service* y *Fitch Ratings*. La causa de ello yace en la década del año 1970 cuando los Estados Unidos comenzó a exigir indirectamente que todas las emisiones llevaran asociadas una calificación especial que sólo podía ser proporcionada por aquellas agencias que contaran con una licencia emitida por la CNMV estadounidense (las tres arriba mencionadas). Posteriormente el blindaje fue dado por Basilea II ratificado por los países europeos. GOMBERT, A. (2012). "El 90% del mercado de calificación de riesgo, en manos de solo tres agencias", *20 Minutos*, recuperado de <https://www.20minutos.es/noticia/1512702/0/oligopolio/agencias/calificacion/>. Consultado el 15 de julio del año 2020.

³⁴⁹ La defensa de las agencias de calificación se basa en indicar que su actividad está protegida por la 1ª Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos, argumentando que se limitan a expresar opiniones y no pueden ser calificadas como "expertas" (y, por tanto, ser civilmente responsables por las pérdidas derivadas al consultarles sus opiniones en los prospectos de emisiones de valores). HEMRAJ, M. (2015). *Credit Rating Agencies*, Nueva York: Springer, págs. 221 y 222. Al respecto *Vid. New York Times c. Sullivan*, 376 U.S. 254 (1964).

³⁵⁰ NASARRE AZNAR, S. (2014). "A legal Perspective of the Origin and the Globalization of the Current Financial Crisis and the Resulting Reforms in Spain", en PADRAIC, K. (ed.) *Contemporary Housing Issues in a Globalized World*, Inglaterra: Ashgate Publishing, pág. 44.

³⁵¹ *Ibidem*.

³⁵² Desde el año 1983 hasta la introducción de la *Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*, Pub. L. 111-203, Stat. 1376 (criticada por la ineficacia de sus medidas previstas para incrementar la responsabilidad y el control de las agencias de calificación), la regla en s 436 (g) de la *Securities Exchange Act*, Pub. L. 112-158, Stat. 881, prohibió a cualquiera demandar por daños y perjuicios contra cualquiera de las tres agencias de calificación más importantes: *Moody's*, *Standard & Poor's* y *Fitch Rating*. Por su parte, muy a pesar de que la Ley de Dodd-Frank levantara la inmunidad de las mencionadas para ser responsables civiles, la *Securities and Exchange Commission* la volvió a establecer en el año 2011. *Ibidem*, págs. 44 y ss. También en NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis ... Ob. Cit.*, pág. 297.

³⁵³ NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis ... Ob. Cit.*, págs. 259 y ss. Al respecto *Vid. PARTNOY, F. (2010). "Overdependence on Credit Ratings was a Primary Cause of the Crisis", en L. E. MITCHELL.; y A. E. WILMARTH (ed.), The Panic of 2008. Causes, Consequences and Implications of Reform*, Northampton: Edward Elgar Publishing Limited.

a la globalización de la crisis económica, mediante la deuda soberana³⁵⁴.

Hasta aquí y a manera de colofón, los resultados³⁵⁵ de la combinación de los escenarios planteados, en las últimas 5 páginas, fue la terminación de la estabilidad en el mercado de vivienda en los Estados Unidos, en el año 2007, generando los primeros impagos de créditos hipotecarios (tanto por familias vulnerables³⁵⁶ como para aquellas que tenían su hipoteca refinanciada onerosamente o tenían que costear una segunda hipoteca) y las primeras denegaciones de refinanciación, tanto de hipotecas de vivienda como de préstamos a negocios. Lo anterior, junto al desinterés por adquirir nueva vivienda con hipoteca, afectó la demanda en el mercado y, en últimas, principió la pérdida progresiva del valor de la vivienda debido a que se seguía construyendo nuevas viviendas (inelasticidad del mercado de viviendas) y las existentes se iban abandonando en razón a los desahucios (donde el progresivo desempleo fue otro factor importante)³⁵⁷ y, también, por el fenómeno de los *walkers*³⁵⁸, ocasionando su deterioro y desgaste en su valor³⁵⁹.

3.1.2. Continuidad de la crisis en el contexto español

A continuación, revisaremos los factores propios que impulsaron la formación y ocasionaron la mayor crisis inmobiliaria, económica y financiera en el contexto español, teniendo en cuenta que el principal, y del cual se derivó los que seguidamente expondremos, fue la crisis financiera causada en los Estados Unidos en el año 2007, dada la inestabilidad de su mercado hipotecario y la desregularización del mercado de titulización.

3.1.2.1. El desempleo en España

En línea con NASARRE³⁶⁰, pese a insistirse en la generalización del dominio (factor que ocurría mucho antes, desde la década del año 1960) y la falta de promoción de tenencias alternativas a este como detonantes principales de la crisis española, el problema, según se ha citado, ha sido más de carácter estructural, el cual yace en el desempleo.

En el año 2007 las entidades de crédito españolas se vieron afectadas por la interrupción de su financiación interbancaria procedente del mercado internacional (bancos franceses, alemanes, etc.), gracias a la crisis norteamericana arriba mencionada. En razón a esta situación de iliquidez, hubo un cese de la financiación bancaria a las empresas y a las familias a partir del año 2008, y con ello el descenso del consumo, de las exportaciones, de la competitividad, etc.³⁶¹. Así pues, en el período del año 2007 al año 2013 el número de las

³⁵⁴ Ibidem, pág. 184.

³⁵⁵ Ibidem, págs. 74-85.

³⁵⁶ En sí mismas ya eran de alto riesgo, el cual aumentaba con mayores tipos de interés, seguros vinculados o las *piggyback mortgages*. Ibidem, pág. 80.

³⁵⁷ Los primeros desahucios comenzaron a crear el fenómeno de las viviendas vacías y, con ellas, la okupación y/o la degradación de estas, como el deterioro de la calidad de vida de los vecinos y de los barrios (criminalidad, problemas de salubridad, etc.). Ibidem, págs. 77-79. En cuanto al desempleo, en junio del año 2011 la tasa de desempleo representaba el 9,2%, casi el doble de la correspondiente para el año 2007 (4,6%). En el año 2018, la tasa se ubica en 3,7%, el más bajo de los últimos 50 años. Ibidem, pág. 79.

³⁵⁸ Como el valor de las viviendas disminuía, la deuda de muchas familias era mayor que el valor de la vivienda, de manera que empezaron a abandonarlas voluntariamente. Ibidem, pág. 78.

³⁵⁹ A finales del año 2011 el valor de la vivienda había caído un 33% desde el año 2006. SCHWARTZ (2012) citado en ibidem, pág. 77.

³⁶⁰ NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis ...* Ob. Cit., págs. 305 y ss.

³⁶¹ Ibidem, pág. 307.

empresas y las personas físicas concursadas alcanzaban las 9.143³⁶².

Ante el panorama anterior, un aumento del desempleo alcanzó el 25,77%³⁶³ en el año 2012, afectando principalmente al sector de la construcción que era el motor principal de la economía española³⁶⁴ desde la década del año 1990³⁶⁵. El factor de desempleo se extendió a muchos otros ámbitos de la vida familiar, tales como el aumento del impago de pensiones compensatorias tras divorcios o separaciones, el impago de pensiones alimenticias a hijos³⁶⁶, la falta de mantenimiento por parte de la comunidad de propietarios a las zonas comunes³⁶⁷, el incremento de la okupación de viviendas³⁶⁸ y los desahucios³⁶⁹.

3.1.2.2. Malas prácticas bancarias

La regulación tradicional en el Código civil o la del Real Decreto Ley 1/2007³⁷⁰ han sido insuficientes para proporcionar una completa protección al consumidor³⁷¹, e, incluso, algunas malas prácticas estaban legalizadas³⁷² como: las participaciones hipotecarias³⁷³; la renuencia por parte de los bancos, en los primeros años de la crisis (2007-2009), a renegociar los préstamos hipotecarios (esperas, quitas, suspensión de cuotas, prolongación de la

³⁶² STATISTA, “Evolución anual del número de las empresas concursadas en España desde 2005 hasta 2018”, recuperado de <https://es.statista.com/estadisticas/536246/evolucion-anual-de-las-empresas-concursadas-en-espana/>. Consultado el 17 de julio del año 2020.

³⁶³ STATISTA, “Tasa de desempleo en España de 2000 a 2020”, recuperado de <https://es.statista.com/estadisticas/500987/prevision-tasa-de-paro-en-espana/#statisticContainer>. Consultado el 17 de julio del año 2020.

³⁶⁴ Entre el año 2002 y 2005 muchos inmigrantes accedieron a la mitad de los 4.000.000 de puestos creados por el sector de la construcción, el cual suponía para el año 2007 el 13.3% del empleo total, muy por encima del 6,7% de Alemania o del 8,5% del Reino Unido. BERNARDO, G. (2009). “Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España”, *ICE*, n.º. 850, págs. 23-40. También, ARELLANO, M.; y BENTOLILA, M. (2009). *La burbuja inmobiliaria: causas y responsables*, Madrid: CEMFI, págs. 1-5.

³⁶⁵ NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis ...* Ob. Cit., pág. 307.

³⁶⁶ Al respecto *Vid.* Fiscal General del Estado (2014). *Memoria elevada al Gobierno de S.M.*, págs. 698 y 699.

³⁶⁷ Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2016). “New trends in condominium law and access to housing in post-crisis Spain”, en AMNON LEHAVI (coord.), *Private Communities and Urban Governance*, Estados Unidos: Springer, pág. 178.

³⁶⁸ INE (2013). *Estadística de condenados. Adultos*.

³⁶⁹ Al respecto *Vid.* Figura 28: *Entregas de primeras viviendas resultantes de ejecución hipotecaria, lanzamientos de arrendatarios (de vivienda y de uso distinto) LAU y de okupas en España en el periodo 2010-2017*, en *ibidem*, pág. 317.

³⁷⁰ Real Decreto Ley 1/2007, de 16 de noviembre, del Texto Refundido por el que se aprueba la Ley de Consumidores y Usuarios, BOE n.º. 287, 30-11-2007, pág. 49181.

³⁷¹ La no aplicabilidad sobre los consumidores deudores hipotecarios: del desistimiento de 14 días que se otorga en la mayoría de los contratos con productos financieros (art. 10 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, de comercialización a distancia de productos financieros, BOE 12 de julio de 2007, n.º. 166, pág.29985), de la responsabilidad objetiva de los daños producidos por inmuebles defectuosos (art. 136 de la Ley 22/2007), de los efectos de la Directiva 2008/48/CE (UE: Consejo y Parlamento Europeo, Directiva 2008/48/CE, del 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo, DOUE 133 de 22 mayo de 2008, pág. 66), y de la aplicabilidad del Código de Conducta voluntario sobre información precontractual para créditos vivienda a nivel europeo de 2001. En NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 339 y ss.

³⁷² *Ibidem*, pág. 310.

³⁷³ “... sistema de cesión masiva de créditos hipotecarios solo a nivel financiero pero no a nivel civil; un mecanismo para vaciar de activos importantes (como son las hipotecas) a la entidad de crédito y que estos quedasen a salvo en caso de concurso de la entidad. Se trata de una manera de refinanciarse que posteriormente se ha revelado compleja para los consumidores hipotecarios en proceso de ejecución que debe enfrentarse a fondos de titulación que han adquirido paquetes de estas participaciones.”. *Ibidem*, pág. 312.

duración de la hipoteca, modificaciones de tasas de interés, formas alternativas de amortización y daciones en pago voluntarias)³⁷⁴ y la preferencia por ejecuciones hipotecarias; los problemas estructurales de los valores hipotecarios (cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias y bonos de titulización; aunque se puede extender a las cédulas territoriales y las cédulas de internacionalización) relacionadas con la naturaleza y la fortaleza de su garantía, su comportamiento concursal, su relación con el registro de cobertura, su naturaleza jurídica y cesión, etc.³⁷⁵.

No fue hasta la Orden 28/10/2011³⁷⁶ y especialmente hasta el Real Decreto-Ley 8/2011³⁷⁷ cuando se empezaron a tomar medidas significativas sobre el mercado hipotecario. En ese sentido se adaptó, en el año 2012, el Código de Buenas Prácticas³⁷⁸ y, en el año 2013, las Leyes 1/2013³⁷⁹ y 4/2013³⁸⁰ como intentos de reforma de aspectos procesales, de consumo hipotecario y en materia de arrendamientos urbanos de vivienda, sobre los cuales se pronunciaban a menudo los tribunales nacionales y europeos. Ya para el año 2015 se estaba en la espera de la implementación de la Directiva 2014/17/UE³⁸¹ que no llegó sino hasta el año 2019. En últimas, se trata de intervenciones tardías e insuficientes para resolver la principal problemática consistente en la ausencia de vivienda asequible³⁸².

3.1.2.3. Otras causas de pérdida de la vivienda en España

Otros factores diferentes al ámbito hipotecario fueron importantes generadores de pérdida de vivienda y se sintetizan en los divorcios (matrimonios) y separaciones (parejas de hecho). En dichas situaciones generalmente el cónyuge a quien se le concede la custodia de los hijos comunes, o, en caso de no haberlos, el más necesitado es quien recibe la posesión de la vivienda³⁸³. En el año 2016 hubo 96.824 divorcios, de los cuales en el 66,2% la custodia

³⁷⁴ Según la Asociación Hipotecaria Española, el 8,4% de los préstamos hipotecarios de vivienda fueron libremente (por acuerdo entre prestamista y prestatario) refinanciados y/o reestructurados. SEGOVIA, E. (2014). “La banca ha refinanciado el 15% del crédito y la mitad está en mora”, *El Confidencial*, recuperado de http://www.elconfidencial.com/empresas/2014-05-09/la-banca-ha-refinanciado-el-15-del-credito-200-000-millones-y-la-mitad-esta-en-mora_127604/. Consultado el 17 de julio del año 2020.

³⁷⁵ Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2018). “El insuficiente marco legal de los valores hipotecarios y similares en el nuevo mercado hipotecario post-crisis y en un contexto europeo”, en J.J. GANUZA; y F. GÓMEZ POMAR, *Presente y futuro del mercado hipotecario español: un análisis económico y jurídico*, Pamplona: Thomson Reuters-Aranzadi, págs. 483-520.

³⁷⁶ Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, BOE nº. 261 de 29 octubre 2011, pág. 113242.

³⁷⁷ Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gastos públicos y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, BOE nº. 161 de 7 julio 2011, pág. 71548.

³⁷⁸ Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, BOE nº. 60 de 10 de marzo de 2012.

³⁷⁹ Real Decreto Ley 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, BOE nº. 289 de 03 de diciembre de 2013.

³⁸⁰ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, BOE nº. 134 de 5 de junio de 2013, pág. 42244.

³⁸¹ UE: Consejo y Parlamento Europeo, Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifica las Directivas 2008/48CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº. 1093/2010.

³⁸² Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 373 y ss.

³⁸³ Código Civil... Ob. Cit., arts. 90 y 96; SSTS, sala civil, sección 1ª, de 7 de julio de 2004, nº 701/2004, Rec. 1159/1999; y el art. 234-8 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña,

de los hijos fue adjudicada a la madre, en el 5% al padre y en el 28,3% fue adjudicada de manera compartida³⁸⁴. En adición a esto, hay que tomar en cuenta que usualmente el cónyuge quien abandona la vivienda, generalmente el hombre, debe continuar pagando el préstamo hipotecario, además de la pensión compensatoria, los alimentos a los hijos, su alojamiento, entre otras, en un contexto de desempleo y de alzas en los precios de alquiler³⁸⁵.

Otros factores diferentes al ámbito hipotecario puede ser la violencia doméstica, la cual implica el realojamiento temporal de la víctima y la obligación de abandonar la vivienda por parte del agresor³⁸⁶; y la declaración firme de ruina que conlleva el desalojo de los que viven en el edificio afectado³⁸⁷.

3.1.2.4. La generalización del dominio de la vivienda en España

Pese a que son muchos los estudios que hallan en la generalización del dominio de la vivienda uno de los principales detonadores de la crisis económica que, en el ámbito de la vivienda, ha generado consecuencias adversas como el sofocamiento de la economía del hogar, la imposibilidad de pago de los préstamos hipotecarios, los desahucios, entre otras; dicha afirmación, según NASARRE³⁸⁸, no debe tomarse como verdad absoluta.

De acuerdo con los razonamientos que se han venido realizando y tomando cifras de desahucios resultantes de ejecuciones hipotecarias y de arrendamientos urbanos en España y diferentes países, el estudio citado³⁸⁹ concluye que:

I. En España en el período entre el año 2010 y 2017, se han desahuciado relativamente a muchos más arrendatarios que a deudores hipotecarios³⁹⁰, teniendo en cuenta el porcentaje de familias que viven en propiedad (78,8%³⁹¹) y en alquiler (21,2%³⁹²) en el contexto español.

II. En España en el peor momento de la crisis (año 2007-2014), el 94% de los hogares con vivienda en propiedad hipotecada satisfacían el préstamo con regularidad³⁹³.

relativo a la persona y a la familia, BOE nº. 203 de 21 de agosto de 2010.

³⁸⁴ INE (2016). *Estadística de nulidades, separaciones y divorcios*.

³⁸⁵ NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 314-315

³⁸⁶ Ley Orgánica 1/2004 de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, arts. 64.1 y 64.2, BOE nº. 313, 29 de diciembre de 2004.

³⁸⁷ Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, art. 22, BOE nº. 223, 18 de septiembre de 1978.

³⁸⁸ NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 300 y 301.

³⁸⁹ *Ibidem*, págs. 299-326.

³⁹⁰ El total de ejecuciones hipotecarias con entrega de vivienda aproximadamente fue de 247.779 y el total de lanzamientos resultantes de alquiler (teniendo en cuenta que el 15,6% de la población vive en alquiler y el 7,1% de otras formas de tenencias innominadas) fue de aproximadamente 277.332. Al respecto *Vid.* Figura 28: *Entregas de primeras viviendas resultantes de ejecución hipotecaria, lanzamientos de arrendatarios (de vivienda y de uso distinto) LAU y de okupas en España en el período 2010-2017*, en *ibidem*, pág. 317.

³⁹¹ EUROSTAT (2014). *Distribution of population by tenure status*, recuperado de https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2014.png&oldid=288230.

Consultado el 17 de julio del año 2020.

³⁹² *Ibidem*.

³⁹³ Los préstamos a las familias para la adquisición de viviendas dudosos en junio de 2006 eran del 0,39%, incrementándose al 3% en septiembre de 2009, manteniéndose similar hasta el 2012, ascendiendo al máximo

III. España, a diferencia de la mayoría de los países europeos, tiene una estadística relativamente completa de desahucios provenientes de procedimientos judiciales, divididas entre ejecuciones hipotecarias y desahucios en el marco de contratos de arrendamientos y disgregada hasta vivienda y primera residencia. En efecto, a falta de estudios sobre la materia en países como Alemania, Bélgica, Francia, Suecia o Finlandia (los cuales son tomados muchas veces como modelos a seguir), no es posible contextualizar el comportamiento español a nivel europeo³⁹⁴.

Como puede observarse, la problemática en España no se halla en la propiedad en sí, como forma de tenencia de la vivienda, sino a asuntos como el desempleo o la inasequibilidad, temporalidad e inestabilidad de los propios arrendamientos³⁹⁵.

3.1.2.5. Mercado de alquiler

El alquiler en España, como forma de tenencia de la vivienda, continúa sin establecerse como una real alternativa a la propiedad privada, lo que, a su vez, ha contribuido a la generalización del dominio de la vivienda. Esto es así, ya que no ha sido posible por parte del legislador³⁹⁶ encontrar un equilibrio que satisfaga tanto los intereses del arrendador como del arrendatario³⁹⁷.

A criterio de NASARRE, la motivación por parte de el propietario de la vivienda para arrendar se basa en:

1. El rendimiento que obtenga de ello, para lo cual es importante:

- a) Un eficiente sistema de desahucios (rápido y asequible).
- b) Garantías para asegurar el pago de la renta o para hacer reparaciones imputables al arrendatario.
- c) Planes públicos que fomente la rehabilitación de viviendas o regeneración de barrios. Asimismo, la posibilidad de acuerdo entre inquilino y propietario para que el primero corra con los gastos de rehabilitación a cambio de poder vivir allí sin necesidad de pagar la renta por un tiempo determinado.

En cuanto al arrendatario:

1. La asequibilidad, no sólo del canon de arrendamiento, sino también de los gastos relacionados a la vivienda (impuestos, gastos de comunidad, servicios públicos, etc.).

en algo más del 6% para el 2014, y estabilizándose alrededor del 4,5% desde 2015 hasta 2018. Asociación Hipotecaria Española, “Indicadores de dudosidad”, recuperado de <http://www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/estadisticas/indicadores-dudosidad/archivos/nota-desaparicion-serie-dudosidad-hipotecaria>. Consultado el 17 de julio del año 2020.

³⁹⁴ Al respecto *Vid.* Tabla 7 *Cifras de desahucios resultantes de ejecuciones hipotecarias y de arrendamientos urbanos en diferentes países europeos (período 2010-2013 y algunos datos de 2015)*, en NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 323 y 324.

³⁹⁵ *Ibidem*, pág. 325.

³⁹⁶ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, BOE nº. 282, de 25 de noviembre de 1994.

³⁹⁷ NASARRE AZNAR, S. (2015). “La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº. 747, pág. 209.

a) La estabilidad, que consiste en la seguridad en la permanencia en la vivienda, sin depender del arrendador y proximidad con la red de asistencia.

b) La flexibilidad, en tanto derecho de libertad de movimiento y posibilidad de desistir del alquiler sin obstáculos.

c) La percepción social de arrendar una vivienda, esto es, que arrendar no sea visto como la tenencia propia de las familias de bajos recursos, sino como una cuestión de elección.

En la actualidad, de forma general, en España desde el año 2016 estalló una burbuja de alquiler gracias a la crisis de liquidez originada desde el año 2007, que obstaculiza la obtención de préstamos hipotecarios y, sobre todo, ha generado una falta de estabilidad laboral. Esto ha desembocado en una imposibilidad de afrontar pagos estables y a largo plazo, expulsando de la propiedad a la población con menores ingresos³⁹⁸.

Expulsadas muchas familias de la vivienda en propiedad privada, estas se ven obligadas a acceder a la vivienda en alquiler, aumentando la demanda y escaseando la oferta. En tal sentido, el alquiler de vivienda resulta: Primero, inasequible³⁹⁹, especialmente en las grandes urbes donde las personas están compelidas a vivir en búsqueda de mejores oportunidades⁴⁰⁰, lo que contribuye a la subida de los alquileres, que no es proporcional a la de los salarios. Segundo, inseguro, ya que preexiste una incertidumbre en cuanto a su regulación (sistema legal variable, según cambie el gobierno de turno) y en razón al activismo judicial que impiden desahucios (repercutiendo en los intereses del propietario y desincentivando la oferta -fenómeno de la okupación de viviendas-)⁴⁰¹. Tercero, inestable, dada la inexistencia de arrendamientos indefinidos y flexibles⁴⁰². Cuarto, estigmatizado, con una percepción social negativa (sólo el 16% de los españoles encuestados prefieren vivir en alquiler, en oposición al 47%)⁴⁰³. Quinto, una oferta limitada, con regulaciones del precio del

³⁹⁸ Situación que ha sido coadyuvada por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, BOE nº. 65 de 16 de marzo de 2019, en tanto no generaliza la concesión de créditos, ya que el solicitante debe cumplir con una serie de requisitos para su concesión, entre ellos el de aportar un tercio del precio del inmueble.

³⁹⁹ Para el año 2019, los españoles tienen que destinar el 40% de su nómina mensual al arrendamiento de una vivienda media (de 80 metros cuadrados). El precio medio del metro cuadrado de la vivienda en alquiler creció un 45% en España, mientras los salarios medios incrementaron sólo un 3,9% desde el 2015. En cuanto a las comunidades autónomas, los inquilinos que más salario destinan al alquiler se encuentran en: Cataluña, Madrid y País Vasco, donde los arrendatarios gastan 56%, en el caso de las dos primeras, y 51%, para el caso vasco. Al respecto *Vid.* FOTOCASA (2019). “Relación de salario y vivienda en alquiler en 2019”, recuperado de <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/los-espanoles-destinan-el-40-de-su-salario-al-pago-del-alquiler/>.

Consultado el 17 de julio de 2020.

⁴⁰⁰ Al respecto *Vid.* FLORIDA, R. (2009). *Las ciudades creativas*, Trad. A, MONTSERRAT, Barcelona: Paidós Ibérica.

⁴⁰¹ Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 339-363.

⁴⁰² La duración mínima de 5 (cuando el arrendador es persona natural) y 7 años (cuando el arrendador es persona jurídica) y la prórroga de 3 años, última de las cual impone al arrendatario un preaviso de 2 meses mínimo para expresar su voluntad de no renovarlo, no resulta flexible para aquellos arrendatarios (especialmente jóvenes) propensos a una movilidad geográfica. El inquilino que desee rescindir el contrato unilateralmente antes del plazo, sin alegar una justa causa, debe pagar los meses que le falte de los primero 6 meses. LAU... ob. Cit., arts. 9, 10 y 11.

⁴⁰³ Asimismo, el 56% de los arrendatarios afirma que seguro o probablemente comprarán una vivienda en un futuro, y 7 de cada 10 encuestados ven más rentable comprar una vivienda que alquilarla. FOTOCASA. (2015). “Los españoles y su relación con la Vivienda”, recuperado de <https://prensa.fotocasa.es/los-espanoles-y-su->

alquiler⁴⁰⁴ que expulsa aún más a los de menores recursos económicos hacia el mercado negro (en razón a los criterios de solvencia)⁴⁰⁵, y, además, genera una contracción en la oferta de viviendas en alquiler (por no ser rentable para los propietarios), como también estimula la venta de estas a grandes propietarios (concentración de la propiedad privada)⁴⁰⁶.

Adicionalmente, el Estado español no se ha enfocado en desarrollar tenencias intermedias⁴⁰⁷ entre la propiedad y el alquiler, como es el caso de la propiedad compartida o temporal, fórmulas que sólo han sido reguladas por el Código Civil de Cataluña⁴⁰⁸, pero con poca promoción⁴⁰⁹. De igual forma, tampoco existen políticas públicas de cohesión territorial propicias a crear oportunidades en otros municipios y regiones diferentes a las grandes urbes, que permitiesen a un mayor número de ciudades ser más competitivas en el mercado, así como evitar el masivo desplazamiento de las personas a las grandes ciudades, lo que contribuiría en la asequibilidad de la vivienda.

3.2. Nuevo enfoque político: de una sociedad de bienestar hacia una sociedad de participación.

La vivienda colaborativa es un término abstracto que abriga, en principio, numerosas iniciativas de viviendas desarrolladas a pequeña escala y organizadas de abajo hacia arriba (desde la sociedad civil)⁴¹⁰. Sin embargo, en algunos países europeos ha habido proyectos de vivienda colaborativa desarrollados de arriba hacia abajo⁴¹¹ justificados, en términos generales, en la consecución del objetivo estatal de estimular sociedades inclusivas y una ciudadanía activa.

Para una mejor comprensión sobre lo que se entiende por “sociedad inclusiva” nos permitimos abrir aquí un paréntesis para abordar las etapas que precedieron la formulación y promoción de dicho enunciado. El rol del Estado en la provisión de los servicios públicos

[relacion-con-la-vivienda-en-2015/](#). Consultado el 22 de julio del año 2020.

⁴⁰⁴ Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, BOE nº. 55 de 5 de abril de 2019. También, Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamientos de vivienda, BOE nº. 258 de 29 de septiembre de 2020. De igual forma, Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya (2019). “Dictamen 4/2019, de 17 de junio, sobre el Decreto Ley 7/2019 de 21 de mayo”, recuperado de https://www.cge.cat/contingut.php?id_pagina=18&start=0. Consultado el 22 de julio del año 2020. Este informe advierte de la inconstitucionalidad del control de rentas porque contraviene la libertad de pacto (principio base del Derecho de las obligaciones) del art. 17.1 de la LAU.

⁴⁰⁵ Los arrendadores someterán el alquiler de la vivienda a criterios de solvencia más altos a quienes aspiren a alquilarla.

⁴⁰⁶ Grandes fondos de inversión, que son responsables de la subida de precios. Sobre la ineficacia de este método para frenar el aumento de la renta *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). “El control de la renta de los arrendamientos urbanos de vivienda en Cataluña: el riesgo de excluir a los ya excluidos”, *Expansión*, recuperado de <https://hayderecho.expansion.com/2020/10/29/control-renta-arrendamientos-urbanos-vivienda-cataluna-riesgo-excluir/>. Consultado el 19 de septiembre de 2020.

⁴⁰⁷ Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 540 y ss.

⁴⁰⁸ Ley 19/15, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña, BOE nº. 215 de 8 de septiembre de 2015.

⁴⁰⁹ Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 548 y ss.

⁴¹⁰ CZISCHKE, D. (2018). “Collaborative housing and housing providers... Ob. Cit., pág. 58.

⁴¹¹ BRESSON, S.; y LABIT. (2017). *L’habitat participatif face au défi de la mixité sociale* (Vivienda participativas que enfrentan el desafío de la mezcla social), Francia: Fondation de France.

según GOFEN⁴¹² y NEEDHAM⁴¹³ ha tenido tres fases; la primera, se origina con el Estado de Bienestar de la posguerra en las sociedades de Europa occidental, donde los ciudadanos eran “receptores” o “usuarios” de servicios públicos. En el campo de la vivienda, hace referencia a la provisión a gran escala de vivienda social o pública en la posguerra. La segunda fase, a mediados de la década del año 1980 en adelante, donde hay una orientación del ciudadano como “cliente”, es decir, como consumidor a quien le sirve y satisface una variedad de proveedores de servicios alternativos. En el campo de la vivienda, esta etapa muestra el período de la retirada del Estado en la provisión directa, donde este asume el papel de comisionado y regulador de viviendas sociales proporcionadas por organizaciones del tercer sector. En esta fase, la gestión es transferida al sector privado (privatización de los servicios). Finalmente, el tercer ciclo, iniciado desde la década del año 1990 y aún en desarrollo, el Estado promueve el discurso de responsabilidad y traslada los problemas y riesgos sociales a la órbita del ciudadano como principal responsable de la gestión de estos⁴¹⁴.

Por consiguiente, en el Reino Unido, por ejemplo, los enfoques de políticas de los últimos años buscan implicar a las comunidades en la prestación de servicios sociales como parte de la corriente de “la retirada del Estado” en su provisión directa⁴¹⁵. Asimismo, la política de los Países Bajos acentúa la necesidad de una transición del Estado de Bienestar hacia una “sociedad de participación”, y de esta manera la Ley de Vivienda de los Países Bajos del 1 de julio 2015⁴¹⁶, da oportunidades para que las organizaciones de inquilinos se involucren más en la administración general de las asociaciones de vivienda, como también nuevas oportunidades legales para formar cooperativas de viviendas para residentes⁴¹⁷.

“La retirada del Estado” se ha impulsado por la influencia de la crisis económica y las políticas de austeridad⁴¹⁸, respaldada, a su vez, a través de la “teoría de gobernanza colaborativa” cuyo concepto denota una forma de gobernar abierta, inclusiva y colaborativa por parte del Estado, a través de redes y alianzas con actores públicos, privados y del tercer sector, que se involucran en procesos de formulación y gestión de políticas gubernamentales⁴¹⁹. Paralelamente, la evocada retirada estatal se encuentra motivada por los

⁴¹² GOFEN, A. (2015). “Citizens’ entrepreneurial role in public service provision”, *Public Management Review*, Vol. 17, n.º. 3, págs. 404-424.

⁴¹³ NEEDHAM, C. (2008). “Realising the potential of co-production: Negotiating improvements in public services”, *Social Policy and Society*, Vol. 7, n.º. 2, págs. 221-231.

⁴¹⁴ CZISCHKE, D. (2018). “Collaborative housing and housing providers... Ob. Cit., pág. 59.

⁴¹⁵ *Ibidem*.

⁴¹⁶ *Nieuwe Woningwet, Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, wet van 20 de maart 2015, Staatsblad n.º. 145 en 146* (Nueva Ley de Vivienda, Ley de revisión de las instituciones de vivienda autorizadas, de 20 de marzo de 2015).

⁴¹⁷ CZISCHKE, D. (2018). “Collaborative housing and housing providers... Ob. Cit., pág. 58.

⁴¹⁸ La austeridad se ha convertido tanto en un poderoso discurso político como en una política integrada de recortes rápidos del gasto social estatal (provisión de bienes y servicios públicos). GRAY, M.; y BARFORD, A (2018). “The depths of the cuts: the uneven geography of local government austerity”, *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, Vol. 11, n.º. 3, págs. 541-563.

⁴¹⁹ ANSELL, C.; y GASH, A (2008). “Collaborative governance in theory and practice”, *JPART*, Vol. 18, n.º. 4, págs. 543-571. También, GUY, P. (2012). “Governance as political theory”, en DAVID, LEVI FAUR (ed.), *The Oxford Handbook of Governance*, Oxford: Oxford University Press.

discursos de responsabilidad de Dean⁴²⁰, Lemke⁴²¹, Rose⁴²², y otros estudiosos, incluido en el campo de la vivienda Flint⁴²³, Heeg, McIntyre y McKee⁴²⁴ quienes reconsidera los problemas sociales y los riesgos como problemas individuales, donde los individuos son los principales responsables de su gestión. En resumen, se enfatiza en una mayor descentralización hacia los municipios y en una vasta responsabilidad individual⁴²⁵.

Fruto de lo anterior, algunos Estados empiezan a visualizar la vivienda colaborativa como alternativa eficaz para externalizar los servicios públicos en cabeza de la sociedad civil,

⁴²⁰ Dean, al igual que muchos estudiosos (Rose, Foucault, Smart), identifica la “tecnología del yo” como un método para garantizar los objetivos gubernamentales mediante la promoción de la autodisciplina de los sujetos (una política de conducta deseable, a partir de la internalización en lo sujetos de racionalidades políticas, en servicios de fines políticos) como consumidores reflexivos y racionales con un énfasis moral y ético. DEAN, M. (2010). *Governmentality: Power and rule in modern society*, Londres: Sage Publications, págs. 304. También, FLINT, J. (2003). “The responsible tenant: housing governance and the politics of behaviour”, Vol. 19, n.º. 6, págs. 893-909.

⁴²¹ LEMKE, T. (2001). “The birth of bio-politics, *Economy and Society*, Vol. 30, n.º. 2, págs. 190-207.

⁴²² La etopolítica, un concepto desarrollado por Rose se relaciona con la “política de conducta” y “cómo gobernamos”. La etopolítica alude a la conducta de los sujetos como ciudadanos éticos, que pueden asumir la responsabilidad de su propio bienestar, participando activamente en el mercado laboral y emprendiendo sus propias vidas, en oposición a la dependencia pasiva del Estado. En consecuencia, hay una devolución de la autonomía y la responsabilidad del Estado a los ciudadanos activos, lo que resulta, a su vez, en una reducción del bienestar proporcionado por el Estado. ROSE, N. (2000). “Community, citizenship and the third way, *American Behavioral Scientist*, Vol. 43, n.º. 9, págs. 1395-1411.

⁴²³ Flint identifica la aplicación de la política de comportamiento (“tecnología del yo” de Foucault, Rose y otros) en la gobernanza de la vivienda social en el Reino Unido (la cual es vista como un producto de vivienda erróneo y problemático, de dependencia y residualización en comparación con otros tipos de tenencias), basado en la conceptualización del inquilino “responsable” mediante la remodelación de los roles y las relaciones entre inquilinos y los profesionales de la vivienda. Todo, como un intento de reforzar la conducta deseable (comportamiento “bueno” y “aceptable”) en un contexto de una cultura de dependencia excesiva del Estado de Bienestar. Para Flint, la responsabilidad debe enmarcarse como un mecanismo proactivo y de empoderamiento dentro de la gobernanza de la vivienda, en la medida en que se intenta alentar y facilitar a que los inquilinos se involucren positivamente en determinados comportamientos en oposición al mero desistimiento de una conducta prohibida, en pro de brindar oportunidades para su auto-emancipación. FLINT, J. (2003). “The responsible tenant... Ob. Cit., págs. 893-909.

⁴²⁴ Dentro del campo de la vivienda, los ejemplos incluyen la propiedad comunitaria de la vivienda social y el crecimiento de la participación de los inquilinos. Respecto a la creación de comunidades mixtas (diversificación de tenencias) en la agenda política (desde el gobierno de “UK New Labour government”), que tiene como objetivo introducir a más propietarios ricos de viviendas en áreas previamente dominadas por viviendas de alquiler social de bajo costo, de manera que al hacerlo aumente la mezcla social y la interacción positiva entre ocupantes a nivel de vecindario; los autores sugieren que, la variedad de las intervenciones políticas para alentar la propiedad de bajo costo, se desvían del enfoque de diversificación de la tenencia, para promover la ocupación de propietarios entre los hogares de bajos ingresos, exponiendo su vulnerabilidad ante los costos negativos de la propiedad privada y, por tanto, evidenciándolos más a la necesidad de requerir apoyo estatal para permanecer en sus propias casas durante una recesión económica, o también, reubicándolos en el sector de alquiler social en caso de ser desalojados. Los autores hacen uso del concepto de etopolítica para “... resaltar como la identidad asociada con los propietarios ocupantes, que son vistos como consumidores activos y responsables, se ha elevado y hasta cierto punto celebrado dentro del ámbito de la política de vivienda, mientras que los inquilinos de vivienda social se han conceptualizado cada vez más como consumidores irresponsables y defectuosos que necesitan intervenciones específicas”. Finalmente, los autores creen que es necesario dar voz a los que están fuera o al margen de la propiedad de la vivienda para contrarrestar el enfoque de arriba hacia abajo en las estrategias gubernamentales y la gestión de las poblaciones que son objetivo. MCINTYRE, Z.; y MCKEE, K. (2009). “Creating sustainable communities through tenure-mix: the responsabilisation of marginal homeowners in Scotland”, *GeoJournal*, Vol. 77, n.º. 2, págs. 235-247.

⁴²⁵ CZISCHKE, D. (2018). “Collaborative housing and housing providers... Ob. Cit., págs. 58 y ss.

a un menor coste y con la ventaja adicional de impulsar el empoderamiento de las comunidades. Como resultado de este tipo de políticas, se observa una gobernanza ligada a la base donde se combina la autogestión de los residentes locales y la gestión profesional de arriba hacia abajo por parte, por ejemplo, de asociaciones de vivienda, realizadas dentro de un marco de vivienda subsidiada de una autoridad local, como parte de un proyecto de vecindario integrado donde los residentes tienen una influencia sustancial en la planificación y en el transcurso del proceso de desarrollo⁴²⁶.

Dentro del fenómeno de la vivienda colaborativa de origen de “arriba hacia abajo”, cabe mencionar diferentes estrategias políticas viables (algunas ya puestas en práctica principalmente a nivel internacional) para distintos propósitos, tales como: la mejora de la calidad de vida de ciertos grupos de poblaciones que por sus condiciones han de gozar de un trato preferencial desde la óptica estatal (personas con discapacidad, adultos mayores, etc.)⁴²⁷; la provisión de vivienda social asequible (a través de proyectos de vivienda colaborativa)⁴²⁸; la rehabilitación y renovación del entorno urbano (para, por ejemplo, la inclusión de nuevas tecnologías y mejoradas prácticas de diseño)⁴²⁹; el enfrentamiento del

⁴²⁶ Un ejemplo son los *baugruppe* en Austria. LANG, R. (2019). “Social sustainability and collaborative housing”, en M. REZA; y R. KEIVANI (ed.), *Urban social sustainability*, Nueva York: Routledge, págs. 193-215.

⁴²⁷ En España, en noviembre del año 2017 la Comisión de Sanidad del Congreso de los Diputados instó al Gobierno a impulsar y difundir los beneficios del *cohousing* para las personas mayores. Posteriormente, el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 de España, en el apartado de fomento de vivienda para personas mayores y personas con discapacidad (art. 65 y ss.), se busca el fomento de la construcción o rehabilitación de viviendas con instalaciones y servicios comunes adaptados, en régimen de alquiler o cesión de uso. CUESTA, C. (2019). “Algo se mueve en la administración pública en favor del Cohousing Senior en España”, *dependencia*, recuperado de <https://dependencia.info/noticia/2516/opinion/algo-se-mueve-en-la-administracion-publica-en-favor-del-cohousing-senior-en-espana.html>. Consultado el 22 de mayo del año 2020.

⁴²⁸ Un ejemplo de vivienda colaborativa de arriba hacia abajo se puede encontrar en Italia, donde la Fondazione Housing Sociale recientemente inició iniciativas de vivienda social basadas en características colaborativas y colectivas. La razón para que las organizaciones públicas inicien tales proyectos se deriva de una convicción general de los beneficios de las iniciativas de colaboración. La creencia en las externalidades positivas de estas formas de vivienda es tan fuerte que hace posible la provisión de tales proyectos, por ejemplo, por corporaciones de vivienda social. FHS (2017). “Collaborative housing: public, private and cooperative experiences”, Charlas y talleres a cargo de Fondazione Housing Sociale, en Social Housing Festival, Amsterdam, 14 junio 2017. Otro ejemplo es identificado por LANG cuando describe el proyecto participativo denominado “*so. vie. so*”: Un proyecto con 111 apartamentos subvencionados en régimen de alquiler, con instalaciones comunales administradas por los inquilinos y espacios verdes compartidos con las viviendas adyacentes. A diferencia de los esquemas de vivienda social en Viena, los residentes tienen mayores oportunidades de participar y se le da mayores responsabilidades. El financiamiento proviene principalmente de subsidios directos a la vivienda, a través de una gran cantidad de asociaciones de viviendas que compiten con otros promotores. A cambio de los subsidios de la municipalidad, el proveedor garantiza alquileres asequibles y de alta calidad en diseño. Tanto el proveedor como la municipalidad seleccionan y nominan inquilinos para el sistema de su lista de alojamiento de vivienda. LANG, R. (2019). “Social sustainability and collaborative housing... Ob. Cit., págs. 193-215.

⁴²⁹ El ayuntamiento de Alcoy, Alicante, en su Programa de Área de Rehabilitación y Renovación urbana, destinó dos millones de euros para la construcción de 18 viviendas enfocadas en la regeneración de la zona y mejor de eficiencia energética. Uno de estos proyectos está destinado a la creación de un *cohousing* para personas mayores de 65 y menores de 35 años, donde convivirán de manera conjunta. CONSTRUIBLE, (2018). “Alcoy construirá 18 viviendas nuevas con enfocadas en mejorar la eficiencia en el consumo de energético”, recuperada de <https://www.construible.es/2018/11/15/alcoy-construira-18-viviendas-nuevas-enfocadas-mejorar-eficiencia-consumo-energetico>. Consultado el 22 de mayo del año 2020. Asimismo, la Confederación de Cooperativas de Vivienda de España (CONCOVI), que agrupa a las cooperativas a través de sus federaciones,

cambio demográfico (el envejecimiento de la población, la jubilación inminente de los denominados “baby boomers”⁴³⁰ y el descenso de los niveles de natalidad)⁴³¹; la fomentación de una sociedad inclusiva y plural principalmente en sociedades con altos flujos migratorios, de corte multicultural y multiétnica⁴³² (en la búsqueda de una integración de los refugiados en las sociedades europeas), y otras estrategias más.

Por último, el término de “arriba hacia abajo” no hace referencia de manera exclusiva a la iniciativa de proyectos de vivienda colaborativa en cabeza del Estado (cualquier entidad territorial y/u organismo público), sino, además, indica como posibles promovedores cualquier organización de vivienda social, un promotor privado, o una fundación u organización similar.

“A top-down initiated collaborative housing project would typically involve a professional entity either owning a building or a plot of land, or being in a position to acquire either of these, for the future (re)development into a collectively self-managed housing project. In this type of projects, initiators usually act as developers and managers, and convene a group of residents under a shared vision of a collectively self-organized and self-managed project to be sustained in the long term.”⁴³³.

3.3. Motivaciones sociales: insatisfacción de la vivienda, calidad de vida, sostenibilidad ambiental, aspectos de diseño y contacto social

Los continuos cambios demográficos y económicos que comparte nuestra sociedad afectan a las personas y al estilo de vida que llevan. Muchos se encuentran solos⁴³⁴, aislados⁴³⁵ y discriminados. Tal es el caso de los desalojados y en general de todos aquellos

en la actualidad está dedicando especial atención a la rehabilitación y ha firmado convenios de colaboración con las comunidades autónomas de Madrid, Andalucía, Valencia y Castilla y León, y acuerdos con los ayuntamientos correspondientes, para colaborar desde la fórmula cooperativa en los procesos de rehabilitación y regeneración. CONCOVI. (2016). “noticias”, VC viviendas cooperativas, *Revista de la Confederación de cooperativas de vivienda en España*, n.º. 143, págs. 1-4. A nivel internacional, por ejemplo, encontramos el caso de Reino Unido que, en el año 2011, se introdujo un programa gubernamental de subvenciones (Programa de Subvenciones Comunitarias de Vivienda Vacía) destinado a alentar al enfoque de Vivienda de “Autoayuda” en cuanto a poner viviendas vacías nuevamente en uso. Para cuando el programa terminó (año 2015), se había pagado 49 millones de libras esterlinas en subvenciones para 110 organizaciones en Inglaterra, resultando en 1.290 viviendas puestas nuevamente en uso asequibles. HEYWOOD, A. (2016). *Local housing, community living...* Ob. Cit., págs. 17-18, 25.

⁴³⁰ Es un término que describe a las personas que nacieron durante la explosión de natalidad (baby boom) en la etapa posterior a la Segunda Guerra Mundial (1948-1960).

⁴³¹ El modelo *senior cohousing* se propone como una solución habitacional en las que, combinando espacios privados y compartidos, se promueve la autonomía de la persona mayor y su participación social, lo que contribuiría al envejecimiento activo. DE LA CRUZ, L.; y SÁNCHEZ, J. (2018). *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing: respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social*, Valencia: Tirant.

⁴³² CZISCHKE, D.; y HUISMA, C. (2018). “Integration through Collaborative Housing? Dutch Startes and Refugees Foming Self-Managing Communities in Amsterdam”, *Urban Planning*, Vol. 3, n.º. 4., págs. 156-165.

⁴³³ *Ibidem*, pág. 158.

⁴³⁴ Cada vez más personas viven solas y muchas de ellas no tienen familiares ni amigos cerca.

⁴³⁵ Definiendo aislamiento como “no tener a nadie con quien hablar de cuestiones personales”. Entre las principales causas se encuentran: las largas jornadas laborales, la necesidad de desplazarse más lejos para trabajar, la interacción con ordenadores (tecnología), etc. FLORIDA, R. (2009). *Las ciudades creativas...* Ob. Cit., pág.172.

quienes no cuentan con una vivienda donde puedan refugiarse⁴³⁶. Asimismo, los tipos de vivienda existentes conservadoras y tradicionales⁴³⁷ parecen no encajar a una diversidad de población, la cual se ha visto forzada a hacerlo y de allí que el sentimiento de frustración no sea ajeno.

Las sociedades contemporáneas y posindustriales han pasado por una multitud de cambios que afecta las necesidades de vivienda. La vivienda estándar constituye un importante porcentaje del stock de viviendas, la cual fue diseñada para un núcleo familiar consistente de un padre de familia, una madre hogareña y de dos a cuatro hijos. Hoy en día este tipo de hogar ya no representa la mayoría, incluso las familias con dos padres trabajadores tienden a disminuir. Ahora, los hogares monoparentales están en rápido y constante crecimiento y actualmente la población tiende a vivir sola⁴³⁸.

Esta característica de los nuevos modelos de hogar tiene su origen en varias circunstancias en auge, tales como: la provisionalidad de las relaciones afectivas⁴³⁹, el

⁴³⁶ Vid. *Infra*. Capítulo II, acápite 3.3.2.1. Sobre sinhogarismo Vid. Human European Consultancy; School of Law; National University of Ireland Galway; y FEANTSA. (2016). *Pilot project -promoting protection of the right to housing- homelessness prevention in the context of eviction*, Luxemburgo: Publications Office of the European Union. También, Sindicatura de Greuges de Barcelona. (2021). *L'Habitatge compartit a barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals*, Barcelona: Ajuntamiento de Barcelona, págs. 46 y ss.

⁴³⁷ Tipologías de viviendas fijas, anticuadas y poco flexibles que no se adaptan a la evolución de una sociedad dinámica, con hogares en transformación continua. GARCIA PEREZ, A.; y MOYA GONZÁLEZ, L. (2018). “El cohousing como una alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid”, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. XL, nº. 195, págs. 71-84.

⁴³⁸ Para el año 2018, el tipo de hogar más común en la UE-28 fue el compuesto por una persona soltera sin niños con una media del 34% (las mayores proporciones fueron para Suecia, Dinamarca, Estonia, Finlandia y en general todos los países nórdicos y en varios países del noroeste), seguido por los hogares integrados por una pareja sin niños con aproximadamente el 26%. El tercer lugar es ocupado por los hogares constituidos por una pareja con niños quienes representaron el 20%, seguido por los denominados “Otros tipos de hogares sin niños” equivalente al 11% aproximadamente. Esta última tipología de hogar está usualmente formada por la co-residencia entre padres y sus hijos adultos, o por adultos y sus padres ancianos. Los hogares menos comunes en la UE-28 fueron aquellos que corresponden a la nomenclatura “Otros tipos de hogares con niños” con una proporción del 5%, y los conformados por un solo adulto soltero con niños que trazó el 4%. A nivel local de España, para el año 2018, los hogares compuestos de un adulto soltero sin niños fueron del 26%, aquellos compuestos por una pareja sin niños fue del 22% y con niños el 21%, los denominados como *Otros tipos de hogares sin niños* representaron el 19%, los llamados “Otros tipos de hogares con niños” trazó el 9%, y, por último, los hogares de un solo adulto con niños correspondieron al 3%. EUROSTAT (2019). “Household composition statistics”, recuperado de https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics. Consultado el 25 de mayo del año 2020.

⁴³⁹ Según los datos agregados más recientes disponibles en Eurostat, para el año 2017 la tasa media de matrimonios a nivel europeo fue de 4,4 por cada 1000 personas (tasa bruta de matrimonio). Desde el año 1965, la tasa bruta de matrimonio en la UE-27 ha disminuido un casi 50% en términos relativos (de 7,8 por 1000 personas a 4,4 en el año 2017). En el caso concreto de España, la disminución es más latente, pasando de una tasa de 7,3 para el año 1970 a una tasa de 3,5 para el año 2018. El matrimonio se ha considerado durante mucho tiempo como indicativo de formación familiar. Sin embargo, el análisis de las tendencias en la formación y disolución de la familia basado solo en datos de matrimonios y divorcios puede no ofrecer una imagen completa. Ahora, las alternativas legales al matrimonio han crecido con el fin de dar mas derechos a las parejas no casadas. EUROSTAT (2015). “Short Analytical web note 3/2015: Demography report”, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/6917833/KE-BM-15-003-EN-N.pdf/76dac490-9176-47bc-80d9-029e1d967af6>. Consultado el 25 de mayo del año 2020. También, EUROSTAT (2020). “Crude marriage rate and crude divorce rate”, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/tps00206>. Consultado el 25 de mayo del año 2020.

incremento de separaciones y divorcios⁴⁴⁰ en el caso de las generaciones más jóvenes, el aumento de la esperanza de vida desigual entre hombres y mujeres⁴⁴¹, el descenso de la natalidad⁴⁴², el incremento en la tasa de empleo de la mujer⁴⁴³, entre otros factores que ocasionan nuevos y más abundantes modelos de hogar⁴⁴⁴.

En el caso español en concreto, aunque el término de “vivienda colaborativa” es apenas asimilado, y se cuente con pocas experiencias, su procedencia ha sido demandada por el escenario social que hoy en día envuelve a la familia como institución. Para explicar el referido escenario tomamos la clasificación, en grupos, de las dinámicas de habitar según

⁴⁴⁰ Según los datos agregados más recientes disponibles en Eurostat, la tasa bruta de divorcio media de la UE-28 aumentó de 0,8 por 1000 personas en el año 1965 a 1,9 en el año 2015. Parte de este hecho se debe a la legalización del divorcio durante ese período. En el caso concreto de España, la tasa bruta de divorcio aumentó mayormente de 0,6 en el año 1990 a 2,0 para el año 2018. EUROSTAT (2015). “Short Analytical Web Note 3/2015... Ob. Cit. También, EUROSTAT (2020). “Crude marriage rate and crude divorce... Ob. Cit.

⁴⁴¹ La esperanza de vida en la UE-28 es generalmente más alta que en la mayoría de las otras partes del mundo. La esperanza de vida al nacer en la UE-28 se estimó en 83,6 para mujeres y 78,3 para hombres en el año 2018. En el caso concreto de España, la esperanza de vida al nacer se estimó en 86,3 para mujeres y 80,7 para hombres en el año 2018. A nivel europeo, España tiene la esperanza de vida más alta en relación con las mujeres, y ocupa el sexto lugar en cuanto a la esperanza de vida de los hombres (detrás de Suiza, Islandia, Italia, Noruega y Suecia). EUROSTAT (2020). “Life expectancy at birth by sex”, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcode=tps00208>. Consultado el 25 de mayo del año 2020.

⁴⁴² La fertilidad disminuyó constantemente en la UE desde mediados de la década del año 1960 hasta el cambio de siglo. Sin embargo, al comienzo de la última década la tasa de fecundidad total en la UE-28 mostró algunos signos de aumento nuevamente hasta el año 2010. Desde el año 2011, ha habido una disminución nuevamente. 4.976.628 niños nacieron en la UE-28 en el año 2018. Esto corresponde a una tasa bruta de natalidad (el número de nacidos vivos por 1000 personas) de 9,7. El total anual más alto para la UE-28 se registró en el año 1964 con 7,7 millones de nacimientos de niños vivos. Desde la década del año 1960 hasta principios del siglo XXI, el número de nacidos vivos en la UE-28 disminuyó de 7,5 millones a un mínimo de 5,0 millones en el año 2002. Esto fue seguido por un modesto repunte en el número de nacimientos vivos con 5,5 millones en el año 2008, seguido de una mayor disminución anual entre los años 2009 y 2018. En el caso de España, la tasa bruta de natalidad para el año 2018 fue de 7,9, mucho menor que la media europea. EUROSTAT (2015). “Short Analytical Web Note 3/2015... Ob. Cit. También, EUROSTAT (2020), “Live births and crude birth rate”, <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/refreshTableAction.do?tab=table&plugin=1&pcode=tps00204&language=en>. Consultado el 25 de mayo del año 2020.

⁴⁴³ En el año 2018, la tasa de empleo de las mujeres (entre 20 y 64 años) en la UE se situó en el 67%, un aumento de un punto porcentual en relación con el año 2017 y cinco puntos porcentuales con respecto al año 2008. Sin embargo, la tasa de empleo para las mujeres es aún menor que la tasa correspondiente para los hombres de la misma edad (12 puntos porcentuales de diferencia). En el caso concreto de España, la tasa de empleo para las mujeres se situó en el 61% y el de los hombres en 73% (existiendo exactamente la misma diferencia porcentual que la media europea). Por otra parte, la tasa de desempleo de las mujeres en la UE para el año 2019 fue de 7,1%, superior a la de los hombres situada en 6,4%. Entre los Estados miembros de la UE, la tasa de desempleo femenino varió desde el 16,0% en España al 2,4% en República Checa. EUROSTAT (2020), “Women’s employment in the UE”, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/EDN-20200306-1>. Consultado el 25 de mayo del año 2020.

⁴⁴⁴ Según una investigación de la Universidad Politécnica de Madrid, que se centra en el análisis de las tipologías de vivienda construidas en Madrid durante el período comprendido entre los años 2000 y 2015, crecen los hogares unipersonales (1 de cada 4 personas, el 23%), así como los hogares formados de 2 personas (29.72%) en oposición a los hogares de 4 o más personas, los cuales decrecen en número, manteniéndose estable los hogares de 3 personas (21.10%). De igual forma, las separaciones de parejas son más frecuentes, aumentando un 5,6% en el año 2014, mientras disminuye la duración media de los matrimonios, de 15 a 8 años de duración media. Con los datos anteriores, el estudio afirma que la evolución de los grupos sociales se encamina hacia un mayor número de hogares formados por menos personas. En GARCIA PEREZ, A.; y MOYA GONZÁLEZ, L. (2018). “El cohousing como una alternativa... Ob. Cit., págs. 71-84.

reciente investigación efectuada por la Universidad Politécnica de Madrid⁴⁴⁵.

En el primer grupo se congrega los sujetos de la tercera edad. Por una parte, se encuentra los adultos mayores que gozan de buena salud y se mantienen activos con una alta tendencia a la búsqueda de relacionarse con sus semejantes y la colectividad en actividades. Por el otro lado, se encuentran los adultos mayores con una precaria salud quienes basan su necesidad en la asistencia, por lo que generalmente son remitidos a centros de atención. En uno y otro caso, se proyecta la necesidad de colectividad, que sirva de red de apoyo, aunque no se les provea una tipología de vivienda que responda a sus necesidades sin tener que renunciar a su independencia e intimidad⁴⁴⁶.

En el segundo grupo hallamos aquellos hogares en evolución cuyas personas se encuentran disgregadas, es decir, personas separadas que inician una nueva convivencia con una nueva pareja aportando hijos (de uno de ellos o de ambos). También están los padres de familia separados que gozan de la custodia compartida de su(s) hijo(s), turnándose el cuidado de ellos y en ocasiones inician una nueva relación con nuevas personas quienes terminan alojándose en la vivienda. Por último, encontramos la tradicional familia asentada en una espaciosa vivienda poco flexible cuando los hijos se hacen mayores y no tienen capacidad de emanciparse o los padres no tienen necesidad de tanto espacio. Desde luego no hay una adecuada dimensión de los espacios de intimidad y los comunes que reflejen la necesidad de este grupo familiar⁴⁴⁷.

En el tercer y último grupo se observa estudiantes y/o trabajadores compartiendo pisos principalmente por motivos de economía o relación. También se ubica en este grupo los inmigrantes que por sus condiciones desfavorables muchas veces no sólo comparten piso, sino incluso la cama. Por último, los jóvenes que logran poder emanciparse sin tener que compartir piso, pero posiblemente en el futuro requieran utilizar la vivienda para solventar gastos ulteriores⁴⁴⁸.

En todas las clases de grupos aludidos se analizan una variedad de necesidades, tales como la compañía, la asistencia, la flexibilidad, la buena distribución de áreas comunes y privadas, la adaptabilidad a un potencial crecimiento o decrecimiento, etc. Parece que dichas necesidades no se encuentran satisfechas por el stock de viviendas ofrecidas, obligando al individuo la adaptación de ella (vivienda) a su situación concreta. En otras palabras, la vivienda hace alusión a una casa estática, inmóvil e inadaptable, proyectada para no ser modificada nunca, que responde a un modelo de vida pasado y está edificada con sistemas constructivos que dificultan las reformas (nacida para maximizar el beneficio económico de las personas o empresas que la promueven).

3.4. Conclusiones preliminares

La reciente inclinación hacia la vivienda colaborativa encuentra justificación en múltiples factores que han venido impulsando sus diferentes y variados subtipos que, aunque no se asientan en ideas propiamente nuevas de vida comunitaria y colectiva, como lo hemos visto al tratar algunos de sus antecedentes, sí que recobra su defensa a un multinivel, sobre

⁴⁴⁵ Ibidem, págs. 71-84.

⁴⁴⁶ Ibidem.

⁴⁴⁷ Ibidem.

⁴⁴⁸ Ibidem.

la base de dar soluciones a problemáticas actuales, que vienen siendo sus causas motivacionales. En términos generales, podemos sintetizarlas en:

1. La globalización de la crisis económica, financiera e inmobiliaria que trajo consigo el progresivo desempleo e inestabilidad laboral, agravando la situación monetaria de los hogares y desembocando en una grave crisis social. Como resultado, la propiedad privada alcanza cierto recelo por parte de la población, quienes al atestiguar y sufrir el sobreendeudamiento de las familias en búsqueda de adquirir una vivienda propia, el incremento de desalojos por impagos de créditos hipotecarios y el aumento de personas sin hogar; junto con la usencia de una implementación fuerte estructural y efectiva por parte del legislador que den solución a este tipo de problemáticas sociales, cuestiona la institución de la propiedad, al tal punto que con la ayuda de la tecnología informática han propiciado la erosión del derecho de propiedad, sustituyéndola con nuevas alternativas que se presumen favorables y parecen acomodarse mejor al contexto actual. La confianza, entonces, del principal (podríamos decir que la única tenencia atractiva, teniendo en cuenta el contexto analizado del mercado de alquiler) tipo de acceso a la vivienda (propiedad) empezó a desalentarse por parte de los países, principalmente los que tienen los más altos rangos de propiedad privada de vivienda (países de la periferia de la UE) como España⁴⁴⁹.

En la actualidad, las personas, principalmente los jóvenes (generación milenaria)⁴⁵⁰ han tomado partido por la idea de compartir recursos y de allí, desde luego, el surgimiento y la tendencia por desarrollar una variedad de tipologías con diferentes niveles de desintermediación que se engloban en el término de economía colaborativa, y del que no escapa, sin lugar a duda, la vivienda.

2. Los cambios demográficos y económicos de las sociedades contemporáneas y posindustriales han supuesto variaciones al modelo de hogar tradicional que afecta las necesidades de vivienda (compañía, asistencia, flexibilidad y adaptabilidad, etc.). Lo anterior, ha llamado a reexaminar la forma en que nos alojamos, las necesidades de los hogares individuales dentro de un contexto de una comunidad y, sobre todo, las

⁴⁴⁹ NASARRE AZNAR, S. (2018). “Collaborative Housing and Blockchain... Ob. Cit., págs. 59-82. En España, la política de vivienda ha sido una actividad de fomento centrada en la aportación de recursos económicos públicos (ayudas directas) dirigidos a promover en el sector privado la construcción de viviendas de protección oficial para venta y adquisición, en lugar de un enfoque de alquiler social sobre lo que ya está construido. De igual forma, las ayudas fiscales (ayudas indirectas), junto al descenso continuado de los tipos de interés del mercado hipotecario en los años de boom inmobiliario, han contribuido enormemente a la elección por la propiedad como la tenencia de la mayoría de las familias españolas. Sin embargo, a raíz de la crisis, hay un nuevo cambio en la orientación de la política de fomento de la propiedad, el cual se sustituye por una política de promoción del alquiler y la rehabilitación iniciado con la Ley 4/2013... Ob. Cit., junto al Plan de Vivienda del mismo año, en un momento en que ya se venía dando un proceso de incremento de los alquileres a partir del año 2007 con la restricción del crédito, el desempleo, etc. LÓPEZ RODRÍGUEZ, D., y LLANOS MATEA, M^a. (2019). “Evolución reciente del mercado de alquiler de vivienda en España”, *Artículos Analíticos, Boletín Económico, Banco de España*, 3/2019, págs. 14 y 15. De igual forma, LÓPEZ RODRÍGUEZ, D.; y GARCÍA, C. (2018). “Estructura impositiva de España en el contexto de la Unión Europea”, *Banco de España*, n^o. 1810, págs. 1-63.

⁴⁵⁰ Quienes son uno de los sectores más desventajados con la crisis, en cuanto a sus expectativas económicas y laborales son obstaculizadas. Esta generación, como respuesta al difícil acceso a los bienes y servicios, impulsa la cultura de compartir y en el campo de la vivienda lleva implícito el sustituir la propiedad privada por el derecho a acceder. NASARRE AZNAR, S (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit.

aspiraciones de las personas por incrementar su calidad de vida, por lo que nuevas alternativas de vivienda que proponen un enfoque diferente con miras a un ambiente de comunidad, sociabilidad, apoyo, sostenibilidad⁴⁵¹, sustentabilidad⁴⁵² y demás, están posicionándose a través de, en principio, movimientos colaborativos que pretenden priorizar sus específicas necesidades habitacionales.

3. La crisis del Estado de Bienestar, en parte causada por la crisis económica y que supuso recortes al gasto público, fue promoviendo “la retirada del Estado” a través del discurso de “gobierno abierto”, “gobernanza colaborativa” y la asunción de la responsabilidad por parte de la ciudadanía en la gestión de los servicios públicos. En este panorama, las administraciones públicas han venido encontrando oportunidades en la vivienda colaborativa para, según se vea, empoderar a la ciudadanía y promover una democracia más directa en el marco de los planes de desarrollo urbano o de vivienda social, o, trasladando los problemas de vivienda (asequibilidad, accesibilidad, inclusión social, rehabilitación urbana, sostenibilidad ambiental, etc.) a la órbita de la sociedad civil, en colaboración con actores del mercado (en búsqueda de nuevos nichos) y del tercer sector.

La vivienda colaborativa es, ante todo, una réplica al deseo de “vivir mejor y de manera diferente” que ha venido surgiendo y que día a día se actualiza en un contexto de crisis económica (accesibilidad de la vivienda), ecológica (desarrollo sostenible y sustentable), política (cuestionamiento de la democracia representativa), social (surgimiento de movimientos ciudadanos que reclaman formas participativas y horizontales de apropiación de sus espacios de vida) y hasta, por qué no, familiar (responde a la evolución de la estructura familiar). Sin embargo, con esto no se quiere decir que no sea posible y necesaria una regulación que profile su campo de acción, que asista y facilite a los interesados en su propósito de materializar su particular esquema de vivienda en el marco colaborativo.

4. *Cohousing*

El *cohousing* (terminología estadounidense)⁴⁵³ o covivienda, como modalidad de la vivienda colaborativa en el contexto de la economía colaborativa, da respuesta al deseo de

⁴⁵¹ El desarrollo sostenible es el proceso mediante el cual se trata de satisfacer las necesidades económicas, sociales, de diversidad cultural y de un medio ambiente sano de la actual generación, sin poner en riesgo la satisfacción de estas a las generaciones futuras. Así, una vivienda sostenible debe ser: económica, no excluyente y no debe promover la marginalización social, aprovechar las condiciones climáticas del entorno, etc. ONU. *Declaración de Johannesburgo sobre desarrollo sostenible*, de 4 de septiembre de 2002, recuperado de https://www.un.org/spanish/conferences/wssd/cumbre_ni.htm. Consultado el 25 de mayo de 2020.

⁴⁵² El desarrollo sustentable es el proceso por el cual se preserva, conserva y protege los recursos naturales y el medio ambiente para el beneficio de las generaciones presentes y futuras. Las características de una vivienda sustentable son: la optimización de los recursos y materiales, la disminución del consumo energético y el fomento de energías renovables, la disminución de residuos y emisiones, la disminución del mantenimiento, explotación y uso de los edificios, y el aumento de la calidad de vida de los ocupantes. ONU. *Declaración de Estocolmo sobre el medio ambiente humano*, de 16 de junio de 1972, recuperado de <http://compromisoambiental.fullblog.com.ar/declaracion-de-estocolmo-1972.html>. Consultado el 25 de mayo de 2020.

⁴⁵³ A finales de la década del año 1980, el término *cohousing*, traducido de la nomenclatura danesa *Bofællesskaber* (comunidades vivas), fue adaptado en los Estados Unidos por los arquitectos Kathryn McCAMANT y Charles DURRETT. SCOTTHANSON, C., y SCOTTHANSON, K. (2004). *The cohousing handbook: building a place for community*, Canadá: New Society Publishers, pág. 3.

un entorno doméstico más práctico y social cuya organización, planificación y gestión está a cargo de las mismas personas que residen en la urbanización⁴⁵⁴. Se debe agregar que, aún cuando el *cohousing* muchas veces esté alineado con la intención de proporcionar una vida amigable con el planeta, el componente ecológico no es un elemento definitorio que delimite o condicione la figura *cohousing* ni en lo conceptual ni en su practicidad⁴⁵⁵.

Prosiguiendo con el análisis de la noción *cohousing*, el rasgo de un entorno doméstico más social, como propósito, hace alusión al vivo deseo de las familias (o la persona) por encontrar apoyo, pertenencia y reconocimiento de la comunidad⁴⁵⁶, perdidos en sus viviendas anteriores⁴⁵⁷, y los cuales encuentran su inspiración en los pueblos pequeños tradicionales que se caracterizaban por encontrarse más conectados y vinculados por un especial interés de compartir recursos⁴⁵⁸. Aquí es cuando nos topamos con el segundo elemento que alude a “un entorno doméstico más práctico”. En concreto, la practicidad radica en los beneficios económicos, humanos, de tiempo y de cualquier otra índole, que conlleva el hecho de compartir recursos; es decir, en el sentido más amplio de la palabra “recursos”, se involucra el uso común de espacios, equipamientos, instalaciones, servicios y la realización conjunta de tareas y actividades del día a día⁴⁵⁹.

Entendiendo que, para este modelo, la interacción directa y continua entre las personas y entre estas con el entorno puede brindar oportunidades para expresar la identidad, fomentar la reciprocidad y desarrollar un mayor sentido de comunidad⁴⁶⁰; resulta lógico que los bienes comunes cobren principalidad en este modelo, entendidos como recursos compartidos, gobernados colectivamente por una comunidad de usuarios finales que mantienen un enfoque de participación ascendente e inclusivo⁴⁶¹. Con miras a ello, en estas

⁴⁵⁴ McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing...* Ob. Cit., págs. 73 y ss.

⁴⁵⁵ De allí que las comunidades *cohousing* no sean equiparables a las ecoaldeas (*ecovillages*) en la medida en que las primeras, aunque originen externalidades medioambientales positivas al compartir recursos, no se acercan al objetivo de las segundas, el cual es establecer una infraestructura sostenible que incluye la agricultura, la actividad comercial y el uso adecuado de la energía y el agua. En resumidas palabras, las ecoaldeas son un movimiento total e integral destinado hacia el ecologismo. SCOTTHANSON, C.; y SCOTTHANSON, K. (2004). *The Cohousing Handbook: Building a Place for Community*, Canadá: New Society Publishers, pág. 5-7.

⁴⁵⁶ Hacemos referencia a la interacción social y continua entre los residentes que crea una atmósfera apta para la cooperación en la satisfacción de las necesidades comunes que, a su vez, provee seguridad a los partícipes, así como un sentido de pertenencia. Todo lo anterior se resume en “el sentido de comunidad”, cuyo elemento es esencial a la hora de evaluar la calidad de vida residencial, definido como “la percepción de similitud con otros, el reconocimiento de la interdependencia con los demás, la voluntad de mantener esa interdependencia dando o haciendo por otros lo que uno espera de ellos y el sentimiento de que uno es una parte de una estructura más amplia, estable y fiable”. SARASON, S. B. (1974). *The psychological sense of community: prospects for a community psychology*, San Francisco: Jossey-Bass, pág. 157.

⁴⁵⁷ Como consecuencia de los procesos de urbanización e industrialización (masificación y desorden de la vida urbana, la televisión, la incorporación de la mujer en el mercado laboral, la extensión del divorcio, la expansión urbana, el internet...), la comunidad se ha deteriorado generando un declive del capital social y el compromiso cívico en las sociedades contemporáneas. Para una mayor profundización sobre este aspecto véase PUTNAM, R. D. (2003). *El declive del capital social. Un estudio internacional sobre las sociedades y el sentido comunitario*, Barcelona: Círculo de lectores.

⁴⁵⁸ McCAMANT, K., y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing...* Ob. Cit., págs. 8 y 9.

⁴⁵⁹ *Ibidem*, págs. 12 y ss.

⁴⁶⁰ THWAITES, K. (2000). “Expressivist landscape architecture: the development of a new conceptual framework for landscape architecture”, *Landsc*, Vol. 19, págs. 201-210.

⁴⁶¹ La tipología de los bienes económicos de Elionor y Vincent OSTROM, basada simultáneamente en los ejes

comunidades es usual priorizar los espacios comunes, reducir los privados y otorgar proximidad entre estos últimos con los comunes, para aumentar la probabilidad de contacto y de interacción social entre los residentes⁴⁶².

En lo que sigue vamos a exponer de forma reducida el desarrollo de la idea *cohousing* en Europa, continente desde donde surgió, para comprender las distintas vertientes que se le ha venido dando, como los rasgos particulares que hacen de este modelo un enfoque de vida singular.

4.1. Evolución del *cohousing* en Europa

El primer intento de construcción de un *cohousing*, en Europa, se entiende que surgió en Dinamarca (*bofællesskaber*) entre los años 1962 y 1966, cuando Jan GUDMAND-HØYER y cinco de sus amigos se reunieron a discutir una nueva forma de vida que resolviera las complejidades de la era industrial (como el hecho de que la mujer danesa desde el año 1950 hubiese empezado a trabajar fuera de casa, lo que conllevaba, entre otras, a buscar un ambiente que pudiera generar mayor seguridad a los niños y en donde la delincuencia juvenil se redujera significativamente ante la observación de los vecinos)⁴⁶³, englobara viviendas que abarcaran las necesidades psicosociales de los seres humanos (viviendas en las que hubiesen lugares donde los niños vivieran cerca de sus compañeros de juego, las personas tuviesen un sentimiento de pertenencia, donde ellos conociesen gente de todas las edades y pudiesen ser capaces de envejecer y continuar contribuyendo positivamente a la comunidad)⁴⁶⁴ y creasen entorno social energético y positivo⁴⁶⁵. Es así como este grupo de daneses buscaban combinar las cualidades de una *village life* con la libertad de perseguir las oportunidades culturales y profesionales de una ciudad cercana, todo en un escenario caracterizado por casas unifamiliares suburbanas o edificios de apartamentos despojados de instalaciones comunes, más allá de las necesarias, que anulaba, para ellos, un verdadero sentido de comunidad⁴⁶⁶.

En el año 1966, el grupo, cada vez mayor, de GUDMAN-HØYER compró un terreno en la tranquila ciudad de Harsekov. El grupo había desarrollado planes para construir 12 casas asentadas alrededor de una casa comunitaria y una piscina. Pese a ello, los vecinos en Harsekov se opusieron al desarrollo del proyecto sobre la base de que el número creciente de

de rivalidad y exclusividad, concluye cuatro tipos de bienes: bienes públicos puros (rivalidad baja y exclusión difícil), bienes comunes o recursos de uso común (rivalidad alta y exclusión difícil), bienes privados puros (rivalidad alta y exclusión fácil), y bienes privados impuros, de club o peaje (rivalidad baja y exclusión fácil). A los que se hace referencia es a los últimos, cuyo régimen es de propiedad común que permite a los miembros de un grupo, claramente demarcado, tener el derecho legal de excluir a las personas que no son miembros. Son bienes de escala comunitaria, acotados y delimitados. La conceptualización de los bienes comunes de Ostrom lleva consigo ocho principios: principio de exclusión (límites definidos), principio de contexto, principio de participación, principio de sanciones justas y graduales, principio de resolución de conflictos, principio de autoorganización, y principio de propiedades multiescala. Al respecto Vid. OSTROM, E. (1990). *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*, México: Fondo de Cultura Económica, págs. 68 y ss. También, OSTROM, V.; y OSTROM, E. (1977). "Public goods and public choices", en E.S. SAVAS (ed.), *Alternatives for delivering public services*, Boulder: Westview Press, págs. 7-49.

⁴⁶² McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing...* Ob. Cit., págs. 14 y ss.

⁴⁶³ Ibidem, pág. 41.

⁴⁶⁴ Ibidem, pág. 7.

⁴⁶⁵ Ibidem, págs. 39 y ss.

⁴⁶⁶ Ibidem.

niños traería excesivo ruido a la urbanización. Años después, durante los cuales se trató de llegar a un acuerdo, el grupo se vio forzado a vender el terreno adquirido y el proyecto de Harsekov nunca se construyó⁴⁶⁷.

En el año 1968, Bodil GRAAE, Jan GUDMAND-HØYER y algunas familias restantes del grupo de Harsekov unieron esfuerzos junto a otros nuevos interesados en la construcción de una comunidad *cohousing*. Sin embargo, por intereses de diseño divergentes, este grupo se dividió en dos. Un primer grupo, que quiso amplios espacios comunes y una abertura lo suficientemente estrecha que pudiera acercar los unos a los otros desde sus ventanas, crearon la comunidad *Skråplanet* en Jonstrup (año 1970). El segundo grupo, cuyos integrantes apostaban por amplias casas con jardines al frente y una pequeña casa comunal, formaron la comunidad *Saettedammen* en la ciudad de Hillerød (año 1972)⁴⁶⁸. Ambas comunidades hoy en día continúan en pie.

Estas familias (familias de dos ingresos) redefinieron el concepto de barrio combinando la autonomía de las viviendas privadas con las ventajas de la vida comunitaria⁴⁶⁹. Su diseño fue pensado para crear oportunidades para la cooperación en las tareas diarias del hogar como las comidas y el cuidado de niños, y enfatizan en el aislamiento de los automóviles respecto de las calles donde la gente camina, habla y juega⁴⁷⁰. Cada vivienda fue diseñada para ser autosuficiente y tiene su propia cocina; más aún, toda unidad de convivencia en una comunidad *cohousing* comparte una gran variedad de instalaciones comunales con sus vecinos, así como una cocina comunal, un comedor colectivo, una sala de juego para niños, espacios para talleres, habitaciones para huéspedes, una lavandería general, entre otras⁴⁷¹. Cuando GUDMAND-HØYER emprendió el *cohousing* en Dinamarca su propósito fue reaccionar a las realidades de finales del siglo XX entre las cuales se incluían: “1. Madres que trabajan fuera de casa, 2. Menos niños por hogar, 3. Más hogares individuales, 4. El deseo creciente por un conveniente, práctico, responsable, económico, interesante y divertido estilo de vida.”⁴⁷²

En el año 1976, un tercer grupo, inspirado por las comunidades *Skåplanet* y *Saettedammen* y guiado por Gudman-Høyer, creó la tercera comunidad de *cohousing* llamada *Nonbo-Hede*, cerca de la ciudad de Viborg en Jutlandia. *Nonbo-Hede* ajustó los conceptos básicos y fundamentales para el logro de una ideal comunidad de *cohousing* tomando decisiones, tales como: hacer las casas más pequeñas, una frente a la otra para permitir a los residentes conocerse los unos a los otros y sentirse cómodos al usar las áreas comunes como una extensión de sus salas, levantar una amplia casa comunal, introducir grandes ventanales en las cocinas privadas, y, en fin, un diseño que propiciara la socialización⁴⁷³.

Subsiguientemente, cada vez más grupos de personas, generalmente profesionales y burócratas, se organizaron para materializar sus proyectos de construir una urbanización *cohousing*⁴⁷⁴. Para el año 1980, 12 comunidades de *cohousing*, ocupadas por propietarios y

⁴⁶⁷ Ibidem, pág. 40.

⁴⁶⁸ Ibidem, pág. 41.

⁴⁶⁹ Ibidem, págs. 5 y ss.

⁴⁷⁰ Ibidem.

⁴⁷¹ Ibidem.

⁴⁷² Ibidem, pág. 6.

⁴⁷³ Ibidem, págs. 41 y 42.

⁴⁷⁴ Ibidem, págs. 44 y 45

variadas en tamaño, fueron construidas en Dinamarca. Entre los años 1980 y 1982 el número de comunidades de *cohousing* incrementaron de 12 a 22, con otras 10 en fase de planeación⁴⁷⁵. La mayoría de las comunidades intergeneracionales de *cohousing* construidas han sido formadas como medios para facilitar:

“...*workforce housing, sparking urban redevelopment, inducing greater density, and fostering more ecological and esthetic town design...*” En otros casos, las familias solo quisieron crear un barrio que fuera “...*as child-friendly, elder-friendly, family-friendly, and pedestrian-friendly as posible*”⁴⁷⁶.

Un aspecto relevante ha destacar es la creación, en el año 1970, de la asociación SAMBO formada por Jan GUDMAND-HØYER y un grupo de científicos sociales, quienes pretendían proveer asesoría y habilidades técnicas a los interesados en formar un nuevo proyecto y dada la complejidad que podían enfrentar aquellos al desarrollarlos⁴⁷⁷.

De otro lado, el Ministerio de Vivienda danés promulgó en el año 1981 una legislación destinada a promover la construcción de vivienda que, debido a las altas tasas de interés, habían caído a su nivel más bajo desde la Segunda Guerra Mundial⁴⁷⁸. Para la concesión de un préstamo en el marco de dicha ley (Ley de Asociación Cooperativa de Vivienda), una comunidad *cohousing* podía calificar siempre y cuando cumpliera con las limitaciones en el costo de la construcción y en el tamaño promedio de la unidad, cuya dimensión no debía sobrepasar los 95 metros cuadrados⁴⁷⁹. Fue así como el *cohousing* se dirigió a rescatar la industria de vivienda ofreciendo a la gente la oportunidad de crear vecindarios de alto funcionamiento en lugar de casas grandes y costosas⁴⁸⁰. Ello, además de pretender posibilitar la asequibilidad del *cohousing*, motivó a sus propietarios a buscar mayor diversidad en la composición de los hogares, ya que para permitir que las familias con niños pudieran construir viviendas un poco más grandes, el grupo tenía que encontrar solteros y/o parejas sin hijos quienes quisieran viviendas más pequeñas⁴⁸¹.

Desde el año 1981, muchas comunidades de *cohousing* han sido estructuradas como cooperativas de capital limitado financiadas con préstamos garantizados por el gobierno. Por su parte, las asociaciones de viviendas sin fines de lucro también construyeron comunidades *cohousing* pero destinadas a ser alquiladas ofreciendo, incluso, subsidios de renta para residentes de bajos ingresos⁴⁸².

Como se ha visto, gran parte de las comunidades iniciales eran comunidades intergeneracionales, es decir, hay una gran variedad de tipos de familias que las ocupan: solteros, parejas con o sin hijos, personas de la tercera edad, etc. sin embargo, pronto fue captando la atención de las personas mayores quienes veían en el *cohousing* una alternativa a las viviendas estandarizadas para uso exclusivo de ancianos, y la mejor opción de vivienda donde pudieran recibir asistencia y atención de otras personas con intereses afines y servicios de profesionales sanitarios cualificados dentro de la misma edificación, manteniendo cierta

⁴⁷⁵ Ibídem, pág. 43.

⁴⁷⁶ Ibídem, pág. 44.

⁴⁷⁷ Dicha asociación fue disuelta en el año 1982. Ibídem, págs. 43 y 44.

⁴⁷⁸ Ibídem, pág. 44.

⁴⁷⁹ Ibídem.

⁴⁸⁰ Ibídem.

⁴⁸¹ Ibídem.

⁴⁸² Ibídem, págs. 44 y 45.

autonomía y privacidad en sus vidas⁴⁸³. En la actualidad, el *cohousing* también ha llamado la atención, además del Estado/municipios, de los desarrolladores de vivienda los cuales, cada vez más, encuentran en el diseño de las comunidades *cohousing* un concepto muy comerciable⁴⁸⁴.

Con relación a otros países europeos pioneros en el tema, los Países Bajos también han establecido comunidades *cohousing* con las mismas características básicas (instalaciones comunales iniciadas y planificadas por los propios residentes, con una completa administración por parte de estos, etc.), pero han adicionado unas pocas características holandesas⁴⁸⁵ (en un principio, mayoritariamente de propiedad de asociaciones de vivienda⁴⁸⁶ y para alquiler bajo un régimen de vivienda social⁴⁸⁷, aunque cada vez más concurra las formas de cooperativas de vivienda⁴⁸⁸ y el régimen de propiedad privada⁴⁸⁹). El primer proyecto *cohousing* en Holanda, año 1977, albergaba 50 unidades divididas en varios grupos de viviendas más pequeños, las cuales fueron diseñadas por Leo de JONGE y Pieter

⁴⁸³ Ibidem, pág. 45

⁴⁸⁴ Ibidem, pag 48.

⁴⁸⁵ Ibidem, págs. 48 y 49.

⁴⁸⁶ La base legal para la vivienda social es la Ley de Vivienda de 1901... Ob. Cit., que estableció los deberes y responsabilidades de las asociaciones de vivienda. El *Besluit Beheer Sociale Huursector* (Decreto de gestión del sector de alquiler social, conocido por su abreviatura holandesa BBSH), cuya versión más reciente entró en vigor en 2001, establece que las asociaciones de vivienda aprobadas tienen seis obligaciones: alojar a aquellas personas que no pueden encontrar una vivienda adecuada por sí mismas, mantener viviendas de calidad decente, consultar con sus inquilinos, dirigir sus asuntos financieros de manera responsable, contribuir a vecindarios habitables (agregado en 1997), proporcionar vivienda (pero no atención) a las personas mayores y discapacitadas (agregado en 2001). A cambio de realizar estas tareas, a las asociaciones se les concede una exención del impuesto de sociedades, el Fondo de Garantía para la Vivienda Social (abreviatura holandesa WSW) puede garantizar sus préstamos, y pueden comprar terrenos municipales a precios reducidos con el fin de construir viviendas sociales. El WSW se creó en la década del año 1980, inicialmente para garantizar préstamos para mejoras de vivienda y luego para todos los préstamos de vivienda social. Este fondo de garantía está financiado por las propias asociaciones y respaldado por el gobierno. Después de muchos años de desregulación del sector del alquiler social, las asociaciones de vivienda se independizaron financieramente en 1995, por lo que se financian mediante alquileres y ventas de propiedades. Al mismo tiempo, el gobierno liberalizó las rentas, permitiendo que las asociaciones sin fines de lucro aumenten las rentas en diferentes cantidades bajo un máximo general del gobierno. En la actualidad, cada vez más disminuyen la cantidad de asociaciones de viviendas y, a su vez, aumenta el número de viviendas en propiedad. ELSINGA, M.; y WASSENBERG, F. (2014). "Social housing in The Netherlands... Ob. Cit., págs. 21-40.

⁴⁸⁷ TUMMERS, L. (2017). "Learning from co-housing initiatives... Ob. Cit., pág. 232.

⁴⁸⁸ La forma en que se organiza una cooperativa de vivienda depende de la idea que desea implementar sus miembros. Hay aproximadamente tres formas: primero, la cooperativa de vivienda es quien compra colectivamente las viviendas o las construye y posteriormente las alquila a los miembros que llevan a cabo la administración conjuntamente. Segundo, los miembros adquieren participaciones sociales en la propiedad colectiva de la cooperativa, con derecho exclusivo de usar una vivienda y administran los bienes comunes de forma conjunta. Finalmente, las casas son y seguirán siendo del propietario actual, por ejemplo, una asociación de viviendas, y la cooperativa de viviendas se hará cargo del alquiler, la administración y el mantenimiento como un colectivo. También se da los casos en que un grupo de personas se organizan en forma cooperativa para construir sus viviendas, para luego ser adjudicadas en propiedad, en cuyo caso se crea una asociación de propietarios (Vve) para la gestión de la edificación (la cooperativa puede coexistir con la Vve: complejos mixtos). En CROOY, I.; y LUPI, T. (2017). *Hoe richt je een wooncoöperatie op? ...* Ob. Cit.

⁴⁸⁹ Según DELGADO, se está produciendo una transformación en el gobierno para hacer más espacio para el mercado inmobiliario especulativo, resultando en un conflicto entre intereses económicos y sociales. DELGADO, G. (2012). "Towards to dialectic Utopias: links and disjunctions between collaborative housing and squatting in The Netherlands", *Built Environment*, Vol. 38, n.º. 3, págs. 430-442.

WEEDA⁴⁹⁰. Después de la mudanza, muchos de sus residentes fueron solicitados para dar información sobre sus comunidades (por parte de ciudadanos interesados), razón por la cual crearon una organización denominada *Vereniging Gemeenschappelijk Wonen* -LVCW- (Asociación de Vivienda Comunitaria) como una organización nacional que agrupa las comunidades existentes y en formación (a la fecha actual registra 74 comunidades)⁴⁹¹, cuyo propósito se resume en: poner a disposición de los grupos interesados información relacionada a la comunidad intencional, representar los intereses de las comunidades que integran, contribuir al desarrollo de políticas en el campo de la vivienda pública, propiciar el intercambio de experiencias entre comunidades afiliadas, y mantener contacto con otras organizaciones relacionadas tanto a nivel nacional como internacional⁴⁹².

En Suecia, el *cohousing* o *Kollektivboende* (terminología sueca) representó en sus orígenes, año 1930, y durante un periodo de tiempo una forma de vida en comunidad dirigida a determinadas élites sociales⁴⁹³, y posteriormente (en la década del año 1970) fue asociado al movimiento *hippie*⁴⁹⁴. Ulteriormente, desde la década del año 1990 hasta la fecha actual, el modelo *cohousing* se adscribe a una serie de grupos principalmente aquellos constituidos por personas mayores de 40 años sin hijos (*Kollektivboende för andra halvan av livet*)⁴⁹⁵, como posible respuesta a dos problemáticas presentes en Suecia: primero, una población envejecida en continuo incremento; y segundo, un problema de acceso a una adecuada vivienda para los mayores⁴⁹⁶.

Retomando los primeros años del *cohousing* en Suecia, este pregonaba el alivio de las cargas y las tareas del hogar por cuenta de la mujer con el fin de facilitarle la realización de otros tipos de actividades. Con esta idea surgió en el año 1905, en el barrio de Östermalms de Estocolmo, el proyecto *Hemgården Centralkök* cuyo edificio compilaba 60 viviendas sin cocina privada, que era remplazada por un *mathissar*, una especie de ascensor de comida, a través del cual, después de ser solicitado, el personal de cocina trasladaba la comida a la vivienda respectiva⁴⁹⁷. Esta idea no tuvo continuidad sino hasta 20 años después por parte de Alva MYRDAL⁴⁹⁸, quien difundía la idea de construir edificios y apartamentos sin cocina,

⁴⁹⁰ McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing...*, pág. 49.

⁴⁹¹ Disponible en la pagina web oficial de *Gemeenschappelijk Wonen voor gemeenschappelijk wonen in al haar vormen*. Recuperado de <http://www.gemeenschappelijkwonen.nl>. Consultado el 12 de marzo del año 2019.

⁴⁹² Ibidem.

⁴⁹³ VALLE COLL, A. (2015). “Desencadenantes, obstáculos y facilitadores del senior co-housing en Suencia: análisis histórico y estudio del caso Färdsnäppen”, *proyecto Movicom*, recuperado de <http://movicom.blogs.uoc.edu/2016/03/13/la-situacion-actual-del-co-housing-en-suecia/>. Consultado el 11 de marzo del año 2019.

⁴⁹⁴ NYBERG, M. (2011). “Cohousing: It’s not for hippies anymore”, *The Local*, recuperado de <https://www.thelocal.se/20110223/32214>. Consultado el 20 de octubre del año 2020. Por otra parte, “Hippie” es un Movimiento de “carácter contracultural y juvenil, surgido en los Estados Unidos de América en la década de 1960 y caracterizado por su pacifismo y su actitud inconformista hacia las estructuras sociales vigentes”. REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario de la lengua española*, ed., recuperado de. Consultado el 22 de junio del año 2020.

⁴⁹⁵ DURRETT argumenta que el *cohousing* para personas mayores gira en torno a vecindarios hechos a medida y organizados por las personas mayores para ajustarse a sus necesidades, deseos y aspiraciones reales de salud, longevidad y calidad de vida. DURRETT, C. (2009). *The Senior Cohousing Handbook: A Community Approach to Independent Living*, Canadá: New Society Publishers.

⁴⁹⁶ VALLE COLL, A. (2015). “Desencadenantes, obstáculos y facilitadores del senior co-housing... Ob. Cit.

⁴⁹⁷ Ibidem.

⁴⁹⁸ Diplomática sueca vinculada al Partido Socialdemócrata Sueco, quien tuvo participación decisiva en la

equipados con los ascensores de comida, una sala de lavar, una sala común para comer y conversar, y salas donde se pudieran realizar diferentes actividades (un ejemplo de estas comunidades es el conocido *Hässelby Familjehotell*)⁴⁹⁹. Durante muchos años, este esquema iba dirigido a élites privilegiadas⁵⁰⁰ como se ha dicho anteriormente y como se detallará, más adelante, en el acápite sobre el enfoque de género como componente capital de la idea de *cohousing*, de la presente tesis doctoral.

A partir de la década del año 1970, gracias a los movimientos estudiantiles de 1968⁵⁰¹, el *cohousing* dejó de dirigirse a las clases privilegiadas y se vinculó al movimiento *hippie*⁵⁰². A finales de esta década, un grupo de mujeres (nombradas *Bo i Gemenskap* –BiG-) basadas en el *cohousing* desarrollado en Dinamarca, proponían el mismo como solución para reducir el tiempo dedicado por parte de las mujeres a las tareas domésticas mediante la colaboración con otros miembros de la comunidad. Para ello, las comunidades debían seguir ciertas pautas: pisos pequeños y zonas comunes amplias que permitieran la socialización. Este modelo hasta la actualidad ha sido acogido y más de la mitad de las comunidades *cohousing* siguen el modelo BiG (*Stacken* en Goteburgo, *Prästgårdshagen* en Estocolmo, *Familjebostäder*, entre otras)⁵⁰³.

Más recientemente, nuevos modelos, promovidos tanto por el sector privado como el público, fueron dirigiéndose a la población de edad más avanzada (de igual forma dirigidos a otro tipo de población como los estudiantes o incluso dirigidas únicamente a mujeres solteras [*Elfvingården*], entre otros). De manera tal, surgió a principio de la década del año 1990 el modelo de *Kollektivboende för andra halvan av livet*, lo que ahora conocemos como senior *cohousing* o *cohousing* para la segunda mitad de la vida destinados a individuos mayores de 40 años sin hijos a cargo. La primera comunidad causada fue *Färdknäppen* en Estocolmo⁵⁰⁴.

En efecto, las condiciones de salud de las personas mayores poco a poco están llamando la atención de los gobiernos, aún más cuando son muchos los investigadores (COOPER y HAGAN, 1999; DORMONT, 2006; KILDEMOES, 2006; BREYER, 2010; TCHOE y NAM, 2010; etc.)⁵⁰⁵ quienes evidencian la relación íntima entre el envejecimiento

legislación social tendiente a reparar injusticias y hacer del bienestar una meta para toda la sociedad. La familia, la educación, las clases trabajadoras y especialmente la lucha contra la discriminación social y laboral de la mujer fueron algunas de sus preocupaciones. RUIZA, M.; y TAMARO, E. (2004). “Bibliografía de Alva Myrdal”, *La enciclopedia biografía en línea*, recuperado de https://www.biografiasyvidas.com/biografia/m/myrdal_alva.htm. Consultado el 30 de junio del año 2020.

⁴⁹⁹ VESTBRO, D. (2014). “Cohousing in Sweden... Ob. Cit., pág. 1. Sobre *Hässelby Familjehotell Vid*. VALLE COLL, A. (2015). “Desencadenantes, obstáculos y facilitadores del senior co-housing... Ob. Cit.

⁵⁰⁰ VALLE COLL, A. (2015). “Desencadenantes, obstáculos y facilitadores del senior co-housing... Ob. Cit.

⁵⁰¹ El año 1968 fue marcado por las protestas estudiantiles a nivel mundial que, en el contexto de una sociedad global políticamente conservadora, se pronunció en favor de mayor libertades democráticas, libertades sexuales, de demandas por la igualdad de la mujer, por una exigencia de mayor cultura y con una cosmovisión de izquierda no dogmática y ecológicamente responsable, anti nuclear y contra las guerras imperialistas y por los movimientos de liberación nacional de los países del “tercer mundo”. GÓMEZ, L. E. (2015). “1968. Demografía y movimientos estudiantiles”, *Papeles de población*, Vol. 21, n.º. 81.

⁵⁰² NYBERG, M. (23 de febrero de 2011). “Cohousing: It is not for hippies anymore... Ob. Cit.

⁵⁰³ VALLE COLL, A. (2015). “Desencadenantes, obstáculos y facilitadores del senior co-housing... Ob. Cit.

⁵⁰⁴ VESTBRO, D. “Kollektivhusens historia”, *Kollektivhus UN*, recuperado de <http://www.kollektivhus.nu/pdf/kollhist.pdf>. Consultado el 22 de junio del año 2020.

⁵⁰⁵ COOPER, C.; y HAGAN, P. (1990). “The ageing Australian population and future health cost: 1996- 2051”, *Department of Health and Aged Care Occasional Papers*, Vol. 7, págs. 1-42. Asimismo, DORMONT, B.;

y el gasto sanitario, y varios los pronósticos que diagnostican el aumento del envejecimiento, el cual implica el replanteamiento de todos los sectores de la sociedad (como del mercado laboral y financiero) y la transformación en la demanda de bienes y servicios, entre ellos la vivienda, así como las estructuras familiares y los lazos intergeneracionales⁵⁰⁶. En este orden de ideas, algunos académicos⁵⁰⁷ se han centrado en modelos innovadores de vivienda como el *cohousing* para personas mayores, con el fin de mejorar la calidad de vida de los residentes, reducir el riesgo de aislamiento y depresión para las personas mayores, entre otros aspectos más⁵⁰⁸.

En suma, en Suecia se observa tres tipos de *cohousing* en función del tipo de propiedad. Primero, encontramos aquellas de propiedad de empresas municipales de vivienda donde los residentes pagan un alquiler social o cooperativo (este último, en el caso en que una asociación cooperativa alquile o compre la edificación de una empresa municipal, y asuma la responsabilidad de subarrendarla)⁵⁰⁹. Segundo, hallamos las comunidades cuyas viviendas son de propiedad privada de los residentes. Por último, se distinguen las comunidades donde la propiedad de las viviendas es de la cooperativa, la cual cede el uso a sus miembros para que vivan allí mediante la adquisición de participaciones sociales y el pago de una cuota mensual⁵¹⁰.

Sobre el particular, otros países como Alemania, Noruega e Reino Unido han integrado el modelo *cohousing* que, aunque son especialmente diversos (una polarización entre *top-down* y *bottom up*, el papel desigual de los profesionales urbanos en su implementación, tenencias y formatos jurídicos diversos, etc.), se basan en un diseño similar y principios organizacionales que promueven formas de vida colaborativas. Como se ha dicho, los primeros proyectos *cohousing* fueron impulsados por un deseo colectivo de aumentar el sentido de comunidad, una ideología feminista para aligerar la carga de trabajo doméstico de las mujeres y, también, mejorar el estilo de vida de ambos padres trabajadores (Dinamarca, Suecia y Holanda); no obstante, la nueva ola de proyectos *cohousing*, aún

GRIGNON, M.; y HUBER, H. (2006). "Health expenditure growth: reassessing the threat of ageing", *Health Economics*, Vol. 15, n.º. 19, págs. 947-963. También, KILDEMOES, H. W.; CHRISTIANSEN, T.; GYRD-HANSEN, D.; KRISTIANSEN, I. S.; y ANDERSEN, M. (2006). "The impact of population ageing of future Danish drug expenditure", *Health Policy*, Vol.75, n.º. 3, págs. 298-311. De igual forma, BREYER, F.; COSTA-FONT, J.; y FELDER, S. (2010). "Ageing health and health care", *Oxford Review of Economic Policy*, Vol. 26, n.º. 4, págs. 674-690. Finalmente, TCHOE, B.; y NAM, S.H. (2010). "Ageing risk and health care expenditure in Korea", *International Journal of Environmental Research and Public Health*, Vol. 7, n.º. 8, págs. 3235-3254.

⁵⁰⁶ ANGIONI, M.; y MUSSO, F. (2020). "News perspectives from technology adoption in senior cohousing facilities", *TQM journal ahead-of-print*, Vol. 32, n.º. 4, págs. 761-777.

⁵⁰⁷ SORKIN, D.; ROOK, K. S.; y LU, J. L. (2002). "Loneliness, lack of emotional support, lack of companionship, and the likelihood of having a heart conditions in an elderly sample", *Society of Behavioural Medicine*, Vol. 2, n.º. 4, págs. 290-298. También, PAUL, C.; AYIS, S.; y EBRAHIM, S. (2006). "Psychological distress, loneliness, and disability in old age", *Psychology Health and Medicine*, Vol. 11, págs. 221-232. Asimismo, GLASS, A. P.; y VANDER, R. S. (2013). "A conceptual model for ageing better together intentionally", *Journal of Ageing Studies*, Vol. 27, págs. 428-442.

⁵⁰⁸ En este sentido, destaca el concepto de "envejecimiento activo" definido por la Organización Mundial de la Salud como "el proceso de optimización de oportunidades de salud, participación y seguridad con el objetivo de mejorar la calidad de vida a medida que las personas envejecen". OMS, 2002; citado en MORÓN MARCHENA, J. (2014). "Educación y personas mayores", *Revista Electrónica Interuniversitaria de Formación del Profesorado*, Vol. 17, n.º. 1, pág. 114.

⁵⁰⁹ LUNDERUP, E (2016). "Kooperativ hyresrätt" ... Ob. Cit.

⁵¹⁰ VALLE COLL, A. (2015). "Desencadenantes, obstáculos y facilitadores del senior co-housing... Ob. Cit.

compartiendo algunas de las ideologías sociales anteriores, igualmente se han propuesto como una respuesta económica pragmática a la inasequibilidad, al mercado inmobiliario, a los problemas medioambientales, entre otras diversas fuerzas impulsoras⁵¹¹. Tal es el caso de Inglaterra, donde el movimiento *cohousing* arribó con un enfoque socioeconómico destinado a garantizar viviendas asequibles en el futuro⁵¹². Esto sugiere que los impulsores y las ideologías en las que se fundamenta el *cohousing* (cuestiones sociales y demográficas, el género, la sostenibilidad, la política y renovación urbana, discursos de diversidad e inclusión, etc.) han pasado por varias iteraciones, evolucionando para adaptarse a los contextos locales y en correspondencia a cada proyecto y punto de vista de los residentes y/o impulsores⁵¹³. Empero, como plantea VESTBRO⁵¹⁴, el *cohousing* puede entenderse sobre la base de tres puntos primarios. El primero, alude a la colaboración entre los residentes como objetivo de vivienda. El segundo, está relacionado a lo comunal que se refiere al diseño de la vivienda con el propósito de crear una comunidad. Finalmente, el tercero apunta al colectivo como organización colectiva de servicios. Así pues, el término proyecta un grupo organizado de personas quienes, mediante actividades colaborativas, actúan conjuntamente hacia el objetivo de provisión de sus viviendas y servicios conexos, enfatizando siempre en la creación y fomento de una comunidad, que implica una fuerte interacción social entre ellos en el día a día.

Más recientemente, desde el año 2007 el modelo *cohousing* se está desarrollando en países como Italia, cuya primera comunidad se implementó en el año 2008 “Castel Merlino”⁵¹⁵, o España donde los primeros movimientos de *cohousing* ocurrieron en el año 2000 con la comunidad “Los milagros”⁵¹⁶ en Málaga. Estos primeros cimientos de comunidades *cohousing* en el sur de Europa nacen mediante grupos de personas que

⁵¹¹ Se puede observar diferentes fuerzas impulsoras que promueven el *cohousing*. En Bélgica, donde el suelo para la urbanización es escaso, el apoyo a las comunidades *cohousing* está involucrado al discurso de mayor densidad y mejor calidad del espacio público, como la arquitectura. VAN HERCK, K.; y DE MEULDER, B. (2009). *Wonen in Meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010* (Viviendo en pluralidad: alojamiento colectivo en Flandes 2000-2010), Amsterdam: SUN Architecture. En Alemania, el cambio demográfico ha producido políticas destinadas para la población mayor. Al mismo tiempo, ha resurgido la tradición de los *Baugruppen* lo que ha implicado políticas de desarrollo urbano basada en las autopromociones o autodesarrollos. KRÄME, S.; y KUHN, G. (2009). *Städte Und Baugemeinschaften* (Ciudades y construcciones de comunidades), Stuttgart/Zürich: Kraemer Karl GmbH. En Francia el acceso a la vivienda se ha convertido en una problemática social, donde los proyectos *cohousing* parecen presentarse como alternativas, aún más cuando las posibilidades legales de cooperativas, abolida en el año 1973, reapareciera en el año 2003. Al mismo tiempo, ha aparecido el concepto de eco-barrios, implementado “de arriba hacia abajo” por las autoridades locales como parte de las estrategias de sostenibilidad. DENÉFLE, S. (2009). “The Alternative of Housing Cooperatives for Sustainable Town”, artículo presentado en el Congreso “Madrid, City Futures”, en el mes de julio.

⁵¹² CHATTERTON, P. (2013). “Towards an agenda for post-carbon cities”, *Int. J. Urban Reg. Res.*, Vol. 37, págs. 1654-1674.

⁵¹³ KROKFORS, K. (2012). “Co-Housing in the Making”, *Built Environment*, Vol. 38, n°. 2, págs. 308-314.

⁵¹⁴ VESTBRO, D. (2010). Citado en KROKFORS, K. (2012). “Co-Housing in the Making”, *Built Environment*, Vol. 38, n°. 2, págs. 309 y 310.

⁵¹⁵ CACCIOLA, G. (2015), “Castel Merlino, cohousing incantato” (Castel Merlino, cohousing encantado), recuperado de <https://www.viviconsapevole.it/articoli/castel-merlino-cohousing-incantato.php#>. Consultado el 30 de junio del año 2020.

⁵¹⁶ Cooperativa Los Milagros, *residencia Santa Clara*, recuperado de <https://residencialsantaclara.es/>. Consultado el 02 de julio del año 2020.

constituyen cooperativas para comenzar con el proceso de búsqueda del solar y la financiación⁵¹⁷.

En España, los proyectos de *cohousing*, en su mayoría, están dirigidos a hacer un cuestionamiento ético y moral de los geriátricos, los cuales usualmente son vistos como entornos deshumanizados que no respetan la dignidad humana de los mayores y contribuye a su marginalización, al no tomar en cuenta el aspecto emocional o la capacidad de decidir de esta población vulnerable. Así es como surgen las comunidades *cohousing*, en formas cooperativas y en respuesta a la desatención, a la soledad y al aislamiento, a los que son susceptible de padecer este particular grupo poblacional⁵¹⁸. Por otro lado, emergen como solución frente al mercado especulativo de vivienda, principalmente en las grandes ciudades, comunidades *cohousing* intergeneracionales como el proyecto “La Borda⁵¹⁹”, en Barcelona. Este último se constituye como el primer barrio intergeneracional en España. En general, actualmente existen en España 12 *senior cohousing* en funcionamiento y 28 proyectos de esta índole en desarrollo; 3 comunidades *cohousing* intergeneracionales y 18 proyectos en desarrollo de la misma categoría; y una comunidad *cohousing* para personas en discapacidad⁵²⁰.

Más recientemente con la Ley 50/2020⁵²¹, de la Comunidad de Cataluña, se configura jurídicamente los “alojamientos con espacios comunes complementarios”, esencialmente en régimen de alquiler, como una tipología más de vivienda, y se pretende promover el acceso a la vivienda a través de las cooperativas en cesión de uso⁵²², la copropiedad, la masovería urbana⁵²³ y la convivencia intergeneracional, ello en línea con la emancipación juvenil, la movilidad laboral y formativa, y la mejoría de las modalidades de residencia para las personas mayores.

En relación con los “alojamientos con espacios comunes complementarios”⁵²⁴, la ley estipula que la suma del espacio privativo (una superficie útil no inferior a 24m)⁵²⁵ y la parte

⁵¹⁷ MONTE, M.; DEL MONTE, J.; y PIQUET, M. A. (2015). “Senior cohousing en España”, en DERRUT, C. (coord.), *El manual del senior cohousing. Autonomía personal a través de la comunidad*, Madrid: Dikynson, págs. 380-402.

⁵¹⁸ LOPÉZ, D.; y ESTRADA, M. (2016). “¿Cómo avanzan las dinámicas de senior cohousing en España?”, en S. EZQUERRA; M.P. SALANOVA; M. PLA; J. SUBIRATS. (Eds.), *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*, Madrid: Ariel, págs. 227-237.

⁵¹⁹ Página web oficial de La Borda, <http://www.laborda.coop/es/>. Consultado el 23 de marzo de 2020.

⁵²⁰ Recuperado de <http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/>. Consultado el 21 de octubre del año 2020. También, Proyecto MOVICOMA, “Mapa de viviendas colaborativas de mayores”, *MOVICOMA*, recuperado de <http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/>. Consultado el 23 de marzo de 2020.

⁵²¹ Decreto Ley 50/2020 de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler, BOE nº. 28 de 2 de febrero.

⁵²² *Vid. Infra*. Capítulo I, acápite 5.3.

⁵²³ Consiste en que el propietario de un edificio o una vivienda desocupada ceda el derecho a vivir en su propiedad a una persona o grupo de personas, a cambio de que estas se comprometen a efectuar las reformas y/o mantenimiento de la vivienda en buenas condiciones (habitabilidad). La masovería urbana está contemplada en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, arts. 3.k, 42.3 y 74, DOGC nº. 5065 de 7 de febrero de 2008.

⁵²⁴ Espacio privativo con una superficie inferior a la establecida hasta ahora en la normatividad de habitabilidad, siempre y cuando disponga de espacios comunes que lo complementen.

⁵²⁵ Disposición transitoria décima 4.c.1, aplicable hasta la adaptación del Decreto 141/2012 al Decreto Ley 50/2020.

proporcional que le corresponde de los espacios comunes (una superficie útil no inferior a 6m² por alojamiento)⁵²⁶ no puede ser inferior a la superficie mínima establecida en la normativa de habitabilidad para viviendas completas (una superficie útil no inferior a 36m²²)⁵²⁷, quiere decir esto que parte de la superficie que anteriormente se exigía como privativa del alojamiento, ahora se puede destinar a espacios comunes. Sin embargo, no está claro si la normatividad establece que dichos espacios complementarios pueden comprender alguno de los elementos obligatorios de la vivienda (como la cocina y el baño) o, por lo contrario, estos deben estar incluidos en los espacios privativos. Lo cierto es que esta normatividad ofrece una buena oportunidad para los promotores inmobiliarios de aumentar el número de viviendas de los edificios (aumentar la densidad sin aumentar la edificabilidad), aún cuando sea en perjuicio del “confort” de la vivienda, e incluso suponiendo situaciones de infravivienda. Por lo demás, la ley prohíbe su división en propiedad horizontal (propiedad privada), como también regula las condiciones de las rentas máximas aplicables.

Podemos condensar lo dicho hasta aquí que, aunque el *cohousing* sigue siendo un fenómeno muy marginal (aún en Dinamarca, considerado el país más avanzado a este respecto)⁵²⁸, cada vez más este modelo de vivienda llama la atención, no sólo de un grupo más amplio de las personas (sociedad civil) quienes ven en ella una alternativa viable que puede responder a las problemáticas que enfrenta la sociedad moderna; sino de igual forma de las autoridades municipales de varios países, a través de sus diferentes políticas públicas, y simultáneamente de los promotores privados de vivienda, en búsqueda de nuevos nichos de mercado. Como resultado, se habrá de plantear, en un futuro próximo, como este tipo de emprendimiento inmobiliario puede interpretarse en la legislación correspondiente, sus modelos de financiación, así como los paradigmas de diseño y producción de este arquetipo de vivienda⁵²⁹, la cual, pese a sus interpretaciones locales, es vista como un movimiento internacional en proceso.

4.2. Características del *cohousing*

Las comunidades de *cohousing* varían en tamaño, tipo de propiedad, diseño, prioridades, entre otros, pero en general existen ciertas características⁵³⁰ que les son comunes, tales como: el proceso participativo, el diseño arquitectónico que facilita las relaciones colectivas, las amplias instalaciones comunes, la gestión completa por parte de los residentes, la estructura no jerárquica y las fuentes de ingresos separadas.

El proceso participativo, como primera característica en común, constituye una clave fundamental del *cohousing* que, en su ideario, empieza desde la temprana etapa de planeación

⁵²⁶ *Ibidem*, 3 y 4.c.1º. La superficie mínima de espacios que integran la zona de estar, el comedor y la cocina no puede ser inferior a 4m² por persona, con un mínimo de 20m² por vivienda.

⁵²⁷ *Ibidem*, 4.c.1. Sobre la habitabilidad *Vid.* Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, Diario Oficial de Cataluña nº. 6245 de 2 de noviembre. En el caso de los “alojamientos dotacionales con espacios comunes complementarios”, el espacio privativo como mínimo deberá tener 24m² y los espacios comunes complementarios un mínimo de 6m² por alojamiento, que en la suma total no debe ser inferior a 30m². Decreto Ley 50/2020... Ob. Cit., disposición transitoria décima, 4.c.3º.

⁵²⁸ El *cohousing* en Dinamarca representa solo el 1% del total de las viviendas existentes en dicho país. KROKFORS, K. (2012). “Co-Housing in the Making... Ob. Cit., págs. 308-314.

⁵²⁹ Como ya ocurre en países como Finlandia. *Ibidem*.

⁵³⁰ McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing...* Ob. Cit., págs. 25 y ss.

de la construcción/rehabilitación donde las mismas familias se encargan de contratar arquitectos, establecer un programa de desarrollo, encontrar el sitio sobre el cual se edificará, buscar los prospectos de residentes que faltasen, etc. La organización y planeación de un *cohousing* requiere de constantes reuniones de grupo, investigación y consenso sobre muchos temas, que, en principio, propiciaría la formación de vínculos entre los residentes, lo que contribuiría mucho al éxito de la comunidad después de la mudanza⁵³¹. A pesar de ello, no todas las comunidades *cohousing* son emprendidas espontáneamente por el grupo de futuros residentes con ideas afines, ni son iniciadas desde la etapa de pre-construcción/rehabilitación. En muchas ocasiones, este tipo de proyectos son promovidos por el mercado inmobiliario o en razón a programas políticos del gobierno en turno, a través de actores públicos y privados del sector de la vivienda (desarrolladores, contratistas, etc.), y no están completamente establecidos y administrados por los propios residentes quienes se ahorran la gigantesca tarea de desarrollo⁵³², por lo que la interacción entre estos (residentes) puede empezar a posteriori de la mudanza y no antes⁵³³.

Seguidamente, el diseño del complejo residencial (edificación de viviendas), como segunda característica, es esencial en la materialización del deseo de vivir en comunidad, dado que con él se logra la creación de un entorno físico que motive un fuerte ambiente de sociabilidad; es decir, la cercanía y proximidad entre los miembros se produce a partir de un contacto intencionado e incitado por la arquitectura de los espacios⁵³⁴. Para la visión *cohousing* es mediante el diseño como se puede o no ayudar a incrementar las posibilidades de un contacto social entre los residentes. Así pues, el aparcamiento de los autos a las afueras del complejo residencial, por ejemplo, permite que la mayoría de la edificación esté orientada a la seguridad de peatones, en especial a la protección de los niños⁵³⁵. Otra forma ilustrativa es la locación de la casa comunal, la cual determinará su uso, de modo que, si los residentes en su camino a casa pasan por ella, es más probable que entren así sea por un momento; y si las áreas de juego de los niños están centralmente ubicadas, los adultos pueden verlos fácilmente desde sus casas o desde los espacios comunales⁵³⁶. En definitiva, para el enfoque *cohousing* el diseño físico facilita una atmósfera social sostenible en el tiempo al presidir el comportamiento de los residentes⁵³⁷. En cuanto a los principios básicos de cómo se proyecta idealmente en diseño una comunidad *cohousing*, de manera general son⁵³⁸: la preeminencia

⁵³¹ *Ibidem*, págs. 26 y ss.

⁵³² Ante la dificultad de desarrollar un proyecto *cohousing* de manera autónoma por parte de los futuros residentes, muchos de estos quienes no poseen los recursos de tiempo ni de energía o no están dispuestos a usarlos para el desarrollo del proyecto, encuentran ventajas en la asunción de la gestión. HUISMAN, C. (2019). "Top-down collaborative housing?", *Col-Lab Research*, recuperado de <https://co-lab-research.net/2019/05/06/1290/>. Consultado el 29 de junio del año 2020.

⁵³³ *Ibidem*. Un ejemplo de top-down *cohousing* puede ser encontrado en CZISCHKE, D.; y HUISMAN, C. (2018), "Integration through collaborative housing... Ob. Cit., págs. 61-63.

⁵³⁴ FERNÁNDEZ, L.; CAMPO, A.; y MORELL, A. (2012). *La casa abierta. Hacia una vivienda variable y sostenible concebida como silábico tanto importar*, Madrid: Universidad politécnica de Madrid, pág. 120 y ss.

⁵³⁵ McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing...* Ob. Cit., págs. 27 y ss.

⁵³⁶ *Ibidem*.

⁵³⁷ *Ibidem*.

⁵³⁸ VIELA CASTRANADO, M. (2018). "Cohousing: ¿utopía o una posible solución a los problemas habitacionales en nuestro país?", en M^a T. ALONZO PÉREZ (dir.), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda: Desde los problemas generados por la vivienda en propiedad ordinaria financiada con créditos hipotecarios a otras modalidades jurídico-reales de acceso a la vivienda*, (2018), Pamplona: Aranzadi, págs. 413-414.

de lo común sobre lo individual (espacios individuales pequeños a favor de amplios y variados espacios comunes), alto grado de eficiencia energética con uso de fuentes de energía renovables y fomento del reciclaje, preeminencia de zonas peatonales, protagonismo de la casa principal en un lugar con relevancia y accesibilidad para todas las viviendas, y presencia de lo comunitario en todos los ámbitos de la vida.

En cuanto a las amplias y diversas instalaciones comunales, su acumulado viene siendo la columna vertebral sobre la que se sustenta toda urbanización *cohousing*. La casa comunal, como el principal espacio de uso común, está pensada para ser el asentamiento donde se celebra las comidas colectivas, las tardes de té, los juegos de los niños, los talleres de todo tipo, las reuniones de toma de decisiones/consenso en temas que incumbe a todos, las fiestas y el lugar para cientos de actividades más⁵³⁹. Es importante subrayar que las instalaciones comunales en un *cohousing* van más allá de la casa comunal y se puede extender a espacios para diversos talleres, áreas para el coworking, estudios de arte, guarderías, una escuela, graneros y cobertizos de animales, invernaderos, un taller de automóviles, una cancha de *basketball*, una piscina, y cualquier otro espacio y/o equipamiento que proporcionen los servicios concretos previstos por los residentes⁵⁴⁰. Dichas instalaciones son concebidas como el modo de obtener los beneficios prácticos y sociales que, en últimas, resulta ser el fin de esta cosmovisión; implicando un provecho económico, ya que muchas de las infraestructuras que proporcionan los servicios y muchos de los bienes que son usados como herramientas (como, por ejemplo, la podadora de pasto) ostentan un costo bastante importante, por lo que se convierten en asequibles cuando muchos hogares comparten los gastos⁵⁴¹. Hoy en día, la tendencia de las comunidades *cohousing* es la de ampliar las instalaciones comunales, a costa de incluso del tamaño de las viviendas privadas o de uso exclusivo⁵⁴².

En lo que concierne a la gestión completa a cargo de los residentes, esta implica la responsabilidad por parte de los miembros del proyecto *cohousing* en la administración continua e indefinida de su comunidad. Por consiguiente, la mayoría de las decisiones son tomadas en las reuniones comunales, donde se discuten las cuestiones y se resuelven los problemas que incumbe a toda la colectividad⁵⁴³, y suelen ser celebradas una o dos veces al mes, pudiendo ser más. En cuanto a las menores decisiones⁵⁴⁴, estas son generadas en las reuniones de comités, como grupos de trabajo reducidos en tamaño y especialistas en un tema en concreto. Dicha división del trabajo mediante los comités, en el ideal del *cohousing*, se debe basar en lo que cada residente sienta que puede contribuir según sus habilidades y/o

⁵³⁹ McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing...* Ob. Cit., págs. 28. También, FERNÁNDEZ, L.; CAMPO, A., y MORELL, A. (2012). *La casa abierta...* Ob. Cit., pág. 120 y ss-287 y ss.

⁵⁴⁰ VIELA CASTRANADO, M. (2018), “Cohousing: ¿utopía o una posible solución... Ob. Cit., págs. 420 y ss.

⁵⁴¹ McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing...* Ob. Cit., págs. 28 y 29.

⁵⁴² Ibidem, pág. 28. También, VARGAS, M^a. A.; RONCANCIO, A.; y CARNODA, O. (2018). “Cohousing: una alternativa comunitaria a la propiedad privada”, *Cuadernos latinoamericanos de administración*, Vol. XV, n^o. 27.

⁵⁴³ Estas decisiones van dirigidas a dos ámbitos: primero, a la esfera exterior, como son las cuestiones sobre materias primas o servicios no producidos o prestados por la propia comunidad y que deben ser contratados con terceros (agua, luz, etc.). Segundo, respecto a las tareas y actividades realizadas por la misma comunidad o contratada por ella. VIELA CASTRANADO, M. (2018). “Cohousing: ¿utopía o una posible solución... Ob. Cit., pág.412.

⁵⁴⁴ Decisiones más cotidianas y urgentes.

afinidad hacia a un ámbito específico, puesto que estamos hablando de tareas voluntarias más que de obligaciones⁵⁴⁵. Como en toda concertación, los procesos de solución de problemas y toma de decisiones en grupo a veces conllevan largas discusiones, pero una vez se llegue a un acuerdo, este se suele respetar. “*Learning how to make decisions as a group takes practice, because most people grow up and work in hierarchical situations. By trial and error the cohousers learn what works*”⁵⁴⁶. En consecuencia, aunque muchos residentes, individualmente tomados, tengan opiniones con respecto a las cuestiones sobre las cuales se debate, toda la comunidad es responsable por sus propias elecciones, considerando que la comunidad no depende de una persona que tenga la dirección y domine las decisiones, y de igual forma no existe ninguna persona que sea más gravada por la comunidad en el proceso⁵⁴⁷.

Lo anterior, nos traslada a la estructura no jerárquica entre los miembros de la comunidad como otra de las características principales, aunque no exclusiva y propiamente singular de estos proyectos (en la mayoría de las comunidades, por ejemplo, aquellas sometidas en régimen de propiedad horizontal, el proceso de toma de decisiones es igualmente democrático)⁵⁴⁸. En las comunidades *cohousing*, no existe una persona que domine las decisiones, de cuya dependencia se encuentre la comunidad, o sea gravada con más obligaciones; no existiendo una estructura jerárquica o de subordinación que genere diferentes grados de responsabilidad⁵⁴⁹. Todos los miembros son responsables de todas las decisiones discutidas y tomadas mediante el debido proceso consensuado, pese a que existan diversas opiniones individuales sobre ciertas cuestiones. Por tanto, al menos de manera ideal o formal, no hay un presidente que imponga obligaciones a sus miembros y aunque puedan existir tareas directivas, estas son equiparadas como una función más, en igualdad a otras que se prestan y que son distribuidas y asumidas de forma voluntaria entre los partícipes, según sus capacidades⁵⁵⁰. Este tipo de distribución de las tareas, como ya veremos, pueden presentar complejidades en el supuesto de una ausencia de voluntariedad por parte de algún miembro o cuando se exige ciertas aptitudes y habilidades de las que se carecen.

Por último, en el *cohousing* no hay un esfuerzo comunitario compartido para producir ingresos distribuibles; es decir, cuando la comunidad provee a los residentes con un ingreso primario (salario), la dinámica entre los residentes cambia de la voluntariedad y espontaneidad a la subordinación y obligación; agregándose otro nivel de recursos

⁵⁴⁵ McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing...* Ob. Cit., pág. 29.

⁵⁴⁶ *Ibidem*.

⁵⁴⁷ *Ibidem*, pág. 30.

⁵⁴⁸ La propiedad horizontal es una forma de organizar las unidades de edificios y otras edificaciones que se caracteriza por: primero, la propiedad privada de cada una de las unidades; segundo, la copropiedad entre los propietarios con respecto de las partes comunes de la edificación. En base a los metros cuadrados de la unidad y su finalidad (para vivienda o con fines comerciales) se determina el derecho a usar las partes comunes y también las obligaciones de mantenimiento. La toma de decisiones sobre la administración y gestión de las partes comunes se hace mediante una junta de propietarios, donde todos los propietarios son miembros, de allí que también implique un proceso democrático en sí mismo. Los propietarios tienen plena libertad en transferir la propiedad de su unidad bajo cualquier título admitido en Derecho (alquiler, venta, etc.). Al respecto *Vid.* Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal, BOE nº. 176 de 23 de julio. Para la Comunidad de Cataluña, Ley 5/2015, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, BOE nº. 130 de 1 de junio.

⁵⁴⁹ McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing...* Ob. Cit., pág. 30.

⁵⁵⁰ *Ibidem*.

compartidos, más allá del alcance del *cohousing*⁵⁵¹. En este entendido, cada residente tiene su propia fuente de ingresos⁵⁵².

Para finalizar, cabe señalar que las anteriores características no son materializadas en un mismo grado de intensidad en las variadas comunidades proyectadas como *cohousing*. En la práctica, su estricto cumplimiento puede variar en la medida en que cada urbanización está personalizada y responde a las particulares necesidades de sus residentes. Sin embargo, la combinación abstracta de todos los 6 anteriores rasgos hace del *cohousing* en sí, una especial forma de vivienda.

Figura 1. Características del *cohousing*. **Fuente:** McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating Cohousing...* Ob. Cit., págs. 25 y ss.



4.3. El enfoque de género como componente capital de la idea de *cohousing*

La lucha de las mujeres en búsqueda de la igualdad de género, que les ha permitido el reconocimiento de una serie de derechos desde la abolición del matrimonio forzado hasta los derechos reproductivos, ha abarcado múltiples y diversos campos tales como: la participación política, el acceso al mercado laboral, el acceso a la educación, la violencia de género, entre otros más. La vivienda desde luego es un ámbito que no escapa de la aplicabilidad de la perspectiva de género, más aún cuando se trata de un área cuya responsabilidad en cuanto a las tareas domésticas y de cuidado ha sido asumida eminentemente por las mujeres, al menos en la cultura occidental.

En efecto, el ámbito de la vivienda tiene un indirecto papel en la reproducción de identidad del género impactando a la persona misma, según pautas temporales (cantidad de tiempo) y espaciales (zona específica de la vivienda) de ciertas actividades que son

⁵⁵¹ *Ibidem*.

⁵⁵² DURRET, C. (2009). *The Senior Cohousing Handbook...* Ob. Cit., pág. 22.

distribuidas tradicionalmente de acuerdo con patrones culturales y patriarcales⁵⁵³. En tal sentido, el tiempo que las mujeres y hombres dedican a las tareas domésticas (por ejemplo, en la cocina o en el garaje) es una variante determinante en la elección de la vivienda. Como resultado de dichos patrones culturales y patriarcales, la distribución tradicional del trabajo doméstico ha sido, y continúa siendo, mucho mayor para las mujeres que para los hombres y la consecuencia de ello es la interpretación femenina de ciertos lugares de la casa como la cocina, destinándose a los hombres los lugares más externos de la vivienda, como el garaje⁵⁵⁴.

Por su parte, el *cohousing* ha pretendido forjar ciertas alteraciones a esos patrones ya mencionados mediante la interacción de espacios, tiempos y lugares de la vivienda; posibilitando el compartimiento de las tareas domésticas entre hombres y mujeres.

Las primeras manifestaciones en pro de la igualdad femenina, o por lo menos las más conocidas, se atisba con la literatura clásica del siglo XVI, tales como *Utopía*⁵⁵⁵ de Thomas Moro, *Instrucciones de la mujer cristiana*⁵⁵⁶ de Juan Luis Vives, *El Cortesano*⁵⁵⁷ de Baltasar Castiglione, entre otros⁵⁵⁸. Sin embargo, estos ideales fueron tratados de forma más contundente con los socialistas utópicos del siglo XIX⁵⁵⁹, a resaltar Charles Fourier⁵⁶⁰,

⁵⁵³ VESTBRO, D. U.; y HORELLI, L. (2012). “Design for gender equality - the history of cohousing ideas and realities”, *Built Environment*, Vol. 38, nº 3. págs. 315-335. También, HORRELLI, L (1995). “Self-planned housing and the reproduction of gender and identity”, en L. OTTES; E. POVENTUD; M. VAN SCHENDELEN; y G. SEGOND VON BANCHET (ed.), *Gender and the Built Environment*, Países Bajos: Royal Van Gorcum, págs. 22-28.

⁵⁵⁴ HETUS (2019), *How do women and men use their time*, recuperado de [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=How do women and men use their time - statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=How_do_women_and_men_use_their_time_-_statistics). También, HETUS (2001) *Harmonised European Time Use Survey*, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5884753/KS-CC-04-007-EN.PDF/03057369-0bfe-47d5-b584-be0868d65f29?version=1.0>. Consultados el 17 de marzo del año 2020.

⁵⁵⁵ Thomas Moro le concede a la mujer cierto paralelismo junto al hombre, comprendidos ambos en el ser humano. En su obra *Utopía*, el autor expresa ideas igualitarias con relación a la educación, el sacerdotismo y la vida militar. A la par, dentro de sus ideas innovadoras y avanzadas se encuentra el divorcio, la eutanasia, la libertad religiosa, la elección de líderes, etc. ACKROYD, P. (2003). *Tomás Moro*, Barcelona: Edhasa.

⁵⁵⁶ Obra en la que se abogó por la educación de las mujeres. VIVES, J. L. (1995). *Instrucciones de la mujer cristiana*, España: Fundación Universitaria Española.

⁵⁵⁷ La obra versa sobre el perfecto hombre de corte y las normas de conducta que atañen a un ideal de hombre tomando en cuenta el canon físico, moral, cultural y literario. En el libro III se aborda el tema de la mujer y su condición natural, destacando sus virtudes y bondades a través de los rostros de la duquesa Elisabetta Gonzaga y su cuñada Emilia Pía, como mujeres intelectuales y cultas. CASTIGLIONE, B. (2008). *El cortesano*, Madrid: Alianza.

⁵⁵⁸ GONZALEZ, FEDERICO. (2004). “La mujer y las utopías del renacimiento”, *Symbolos Revista Internacional de Arte, Cultura y Gnosis*, nº. 27-28.

⁵⁵⁹ Fue el nombre que ENGELS le asignó a FOURIER, OWEN, SAINT-SIMON, PROUDHON y CABET. El punto de partida de todos ellos era la convicción de que el bienestar humano es inconciliable con la lucha social por la conquista de los medios de subsistencia y de que el principio de interés colectivo, sustituyendo al individualismo, debe ser el punto de apoyo para conseguir la transformación del mundo. ENGELS, F. (1968). *Del socialismo utópico al socialismo científico: Ludwig Feuerbach y el fin de la filosofía clásica alemana*, San Sebastián: Equipo Editorial.

⁵⁶⁰ FOURIER abogaba por una propiedad comunal, el orden y la productividad en remplazo del caos y el parasitismo que consideraba un resultado de la apropiación privada de los medios de producción en Europa de ese entonces. Planteaba una educación a la mujer no solo en las tradicionales tareas femeninas de la época, sino también en el trabajo fuera de casa, debiendo ser el trabajo doméstico racionalizado a través de máquinas y cocinas comunitarias. FOURIER, C. (1971). *Disign for utopia, selected writings of Charles of Fourier*, Trans. JULIA FRANKLIN, New York: Shocken Books.

quienes exponían ideales políticos y filosóficos sobre lo que debería basarse la sociedad perfecta y, en esta, un papel más igualitario de la mujer. Así, estos socialistas utópicos sostuvieron un atractivo para las feministas causado por su lucha en cambiar los conceptos tradicionales de poder y propiedad del hogar (abogaban por el establecimiento de una comunidad más igualitaria)⁵⁶¹. En general, creían que la construcción de una comunidad particular, a las afueras de la ciudad, transformarían el mundo a través del poder de su ejemplo, domesticaría la política económica y politizaría la economía doméstica.

Acorde con FOURIER, la vivienda unifamiliar aislada representaba uno de los mayores obstáculos para mejorar la posición de la mujer⁵⁶², en atención a lo cual sus seguidores defendían, como esencial, la socialización o colectivización del trabajo doméstico⁵⁶³. A partir de entonces, muchos socialistas utópicos de los Estados Unidos, la mayoría seguidores de Fourier, buscaron lograr una vivienda ideal para sus sociedades ideales⁵⁶⁴. Algunos buscaban elaborar mansiones comunales, pero frecuentemente involucradas en prácticas sexuales⁵⁶⁵ y religiosas⁵⁶⁶ que aislaron a los miembros de la sociedad en general. Otros pocos grupos construyeron unidades de vivienda familiar apoyadas por servicios comunales, que eliminaban la duplicidad del trabajo doméstico, aunque lamentablemente la mayoría de estos grupos utópicos, quienes poseían una capacidad económica bastante alta, no estaban comprometidos con el progreso de la situación de las mujeres, sino más bien en el desarrollo de apartamentos de cocinas que potenciara la eficiencia del trabajo de la mujer en la cocina. Otros tantos, desarrollaron el compromiso ideológico feminista sin los recursos suficientes para construir un monto considerable de

⁵⁶¹ El sistema burgués de ama de casa era rechazado a favor de la plena participación de la mujer en la producción, aunque “en la mayoría de las comunas del siglo XIX el “trabajo de las mujeres” seguía siendo estereotipado por el sexo, pero los hombres y las mujeres se beneficiaban cuando se cocinaban, limpiaban y cuidaban a los niños”. HAYDEN, D. (1977). *Seven American utopias: the architecture of communitarians socialism, 1790- 1975*, Cambridge, Mass: M.I.T. Press, pág. 25.

⁵⁶² HAYDEN, D. (1978). “Two utopian feminist and their campaigns for kitchenless houses”, *signs*, Vol. 4, n°. 2, págs. 274-290.

⁵⁶³ BEDDALL, T. G. (1976). *Godin’s Familistere, architectural design*, Vol. XLVI (July), págs. 423-427. También, BENEVOLO, L. (1971). *Origins of modern town planning*, Londres: Routledge and Kegan Paul.

⁵⁶⁴ En Europa, las ideas socialistas utópicas fueron prohibidas, por lo que los discípulos de Fourier y otros defensores se vieron obligados a migrar a Los Estados Unidos de América para poder implementar sus ideas. Sin embargo, pocas supuestas comunidades fourieristas siguieron de cerca los principios de Fourier, aún menos los interpretaron de la misma manera. La mayoría involucraba cierto grado de comunalismo, ya sea de forma de trabajo compartido o algo más radical como el acceso sexual a los cónyuges de los demás. HAYDEN, D. (1977). *Seven American Utopias...* Ob. Cit.

⁵⁶⁵ Un ejemplo claro fue la comunidad *Oneida* (entre los años 1848-1881) fundada por John Humphrey Noyes en Nueva York, la cual se dirigió a la salvación (ante el pecado) y perfeccionamiento del hombre (vivir libre de pecado). En esta comunidad, todas las propiedades y bienes, incluso las románticas, eran compartidas por la comunidad. Dentro de los principios que proclamaban, se destacan: el matrimonio complejo (unión sexual abierta entre todas las mujeres y hombres), continencia masculina (no eyaculación) y la estirpicultura (toda pareja que quisiera tener un hijo debía pasar por la revisión de un comité). WAYLAND SMITH, E. (2016). *Oneida: from free love utopia to the well-set table*, Estados Unidos: Picador.

⁵⁶⁶ Un ejemplo fue *Colonias de Amana* en el año 1855, la cual era una comunidad protestante alemana situada en Iowa-Estados Unidos y conformada por siete colonias, donde todos los bienes eran de propiedad común. Es el resultado de un movimiento religioso liderado por Eberhard Ludwig Gruber y Johann Friedrich Rock, cuyo objetivo se centraba en vivir una vida en paz, cooperativamente, con humildad y fe en Dios. Se caracterizaba por la cocina comunal, la dirección por parte de dos grupos: la Junta de Síndicos y el Consejo de Ancianos, la asignación de tareas, etc. HINDS, W. (1902). *American Communities and co-operative colonies*, Chicago: Charles H. Kerr & Co, págs. 301-326.

casas nuevas⁵⁶⁷.

Ulteriormente, en la década del año 1860, arquitectos socialistas comunitarios en alianza con mujeres estadounidenses quienes estaban interesadas en aligerar la labor doméstica en sus vidas⁵⁶⁸, entre ellas FAY PEIRCE⁵⁶⁹ fundadora de “Cambridge Cooperative Housekeeping Society”⁵⁷⁰, se oponían a la separación física del espacio doméstico con el espacio público, como también la separación económica de la economía doméstica con la economía política⁵⁷¹. Para ellas, el entorno construido debía reflejar sistemas de producción y consumo más igualitario y a diferencia de los utopistas socialistas quienes construían sus comunidades a las afueras de la ciudad, la estrategia de las feministas fue, sobre todo, inventar nuevas formas de organizaciones cooperativas en los barrios de las ciudades que hicieran visible el trabajo doméstico⁵⁷². Así, se crearon viviendas sin cocinas propias, cocinas públicas, clubes de comedores comunitarios, hoteles de apartamentos, guarderías, servicios de comidas, y varias cooperativas de producción y consumo⁵⁷³.

Este movimiento, cuyo objetivo consistía en socializar el trabajo doméstico y el cuidado de niños, aún cuando luchaban por una atenuación de las cargas tradicionalmente asumidas por las mujeres (desde la perspectiva de género actual, no hacía más que afianzar el aislamiento de la mujer), no pudieron resolver el problema de la clase o la explotación de mujeres sobre otras, pues consideraban el género mas no la clase⁵⁷⁴. Otro aspecto que destaca es su poca referencia a la equiparación de las tareas domésticas entre hombres y mujeres⁵⁷⁵, en el sentido que para ellas el trabajo doméstico, incluso el pagado, no debía compartirse con los hombres.⁵⁷⁶ Dicho de otro modo, no se cuestionaba el rol de la mujer como encargada

⁵⁶⁷ HAYDEN, D. (1978). “Two utopian feminist and... Ob. Cit., nº. 2, págs. 274-290.

⁵⁶⁸ El movimiento que comenzó en el año 1868, con las primeras demandas de pago de las amas de casa, es denominado como “feministas materiales” ya que exigían una transformación completa del diseño espacial y la cultura material de los hogares, barrios y ciudades de los Estados Unidos. HAYDEN, D. (1982). *The grand domestic revolution. A history of feminist designs for American homes, neighborhoods and cities*, Cambridge, Massachusetts: M.I.T. Press, pág. 3, 67 y ss.

⁵⁶⁹ Melusina Fay planteaba la utilización de nuevas tecnologías y la especialización y división del trabajo para perfeccionar sus habilidades y acortar las horas de trabajo. Del mismo modo, MELUSIANA propuso la creación de cooperativas donde cada grupo de mujeres hacía el lavado, la comida y la costura en un edificio. *Ibidem*. También, ATKINSON, N. P. (1983), *An examination of the life and thought of Zina Fay Peirce. An American reformer and feminist*. tesis doctoral, Ball State University, Muncie-Indiana.

⁵⁷⁰ Sin embargo, este experimento (destinado a la clase media) de centralización de las tareas domésticas duró menos de dos años y no llegó a completarse debido a que requería viviendas sin cocina propia. HAYDEN, D. (1982). *The grand domestic revolution...* Ob. Cit., págs. 80 y ss.

⁵⁷¹ MOLINA PETIT, C. (1995). “La metáfora espacial doméstica en la definición de lo femenino”, en ADRIANA BISQUERT (ed.), *Actas del curso urbanismo y mujer. Nuevas versiones del espacio público y privado*, Málaga: Seminario permanente: ciudad y mujer, pág. 34. También, VESTBRO, D. U.; y HORELLI, L. (2012). “Design for gender equality... Ob. Cit., págs. 315-335.

⁵⁷² HAYDEN, D. (1982). *The Grand Domestic Revolution...* Ob. Cit., pág. 8.

⁵⁷³ *Ibidem*. También, FERRADAS, MARÍA NOVAS (2014). *Arquitectura y género: una reflexión teórica*, trabajo de fin de máster, Universidad Jaume I, Castellón de la Plana.

⁵⁷⁴ *Ibidem*. También, VESTBRO, D. U.; y HORELLI, L. (2012). “Design for gender equality... Ob. Cit., págs. 315-335.

⁵⁷⁵ “En la mayoría de las comunidades de los años noventa, el trabajo de las mujeres seguía siendo un estereotipo sexual, pero los hombres y las mujeres se beneficiaron cuando la elaboración de alimentos, la limpieza y el cuidado de los niños fueron colectivizados”. HAYDEN, D. (1977). *Seven American Utopias...* Ob. Cit., pág. 25.

⁵⁷⁶ VESTBRO, D. U.; y HORELLI, L. (2012). “Design for gender equality... Ob. Cit., págs. 325 y ss.

casi exclusiva del trabajo doméstico. Finalmente, el grupo se disolvió en la medida en que no pudieron hacerle frente al capitalismo monopolista que incluía las promociones de viviendas unifamiliares en suburbios y el consumo de productos de producción masiva⁵⁷⁷.

Considerando el contexto europeo, para finales del siglo XIX se empezó a cuestionar los problemas de contratar empleadas domésticas a un precio asequible por parte de la clase media, incrementada en ese entonces, lo que motivó el surgimiento de la idea de compartir la producción de las comidas entre viviendas de complejos residenciales, mediante la “colectivización de la criada”⁵⁷⁸. La primera construcción que implementaban la idea fue “*central building*” promovida por OTTON FICK en Copenhage en el año 1903. Similares fueron construidas en Estocolmo, Londres, Berlín, Viena y Zúrich. Empero, el propósito no fue el de facilitar a la mujer el trabajo fuera del hogar sino ahorrar costos al emplear menos personal de servicio, a quienes les atañía la tarea de cocinar, lavar ropa, limpiar habitaciones, lustrar zapatos, enviar mensajes, entre otras actividades de similar connotación⁵⁷⁹.

En Suecia (año 1935), y otros países de Europa, arquitectos modernistas como MARKELIUS⁵⁸⁰ y MYRDAL⁵⁸¹ visualizaron e innovaron en modernos proyectos de viviendas con servicios colectivos, llamados “*Kollektivhus*”⁵⁸². Bajo esta visión, la vivienda colectiva era considerada como una herramienta que permitiría a las mujeres combinar el trabajo doméstico y el empleo remunerado fuera de casa (emancipación femenina), además de posibilitar la idea de un entorno socialmente deseables para los niños en una situación en que las familias se hacían más pequeñas y aisladas. Pese a todo, la intención no era un reparto igualitario de las responsabilidades del hogar entre hombres y mujeres, sino en el deseo de la mujer de poder trabajar externamente, lejos de la visión burguesa de mujer ama de casa⁵⁸³.

En Holanda (año 1979), de las conferencias realizadas por la red nórdica de mujeres

⁵⁷⁷ Ibidem.

⁵⁷⁸ Ibidem, págs. 325 y ss.

⁵⁷⁹ Ibidem.

⁵⁸⁰ Fue un arquitecto moderno sueco y uno de los principales representantes del funcionalismo. Art Market, *Sven Markelius Biography*, recuperado de <http://www.sven-markelius.com/> consultado el 16 de marzo de 2020.

⁵⁸¹ Reformadora social, más tarde ministra y negociadora de la paz en la ONU y ganadora del premio Nobel de la Paz en el año 1982, quien abogó por los servicios de guardería y limpieza para familias de clase media con madres empleadas, y pretendió que la casa colectiva fuera un medio asequible para que los inquilinos recibieran estos servicios. A medida que más mujeres asumían trabajos administrativos y profesionales, Myrdal señaló a la vivienda cooperativa, que brindaba servicios domésticos, como “una necesidad imperiosa”. Como madre, Myrdal buscó crear un equilibrio para las mujeres entre la crianza y el trabajo. VACCARINO, G (2016). *Architectures of collectivity: Swedish cooperative housing in Stockholm, 1935-1945*, Presentado en cumplimiento parcial del grado de Bachillerato en Artes en Historia del Arte, Universidad de Chicago, Chicago, pág. 11.

⁵⁸² Las casas colectivas fueron un experimento social cuya premisa principal, al diseñar el edificio, fue la libertad de las mujeres casadas y trabajadoras de las tareas domésticas, sobre todo si tenían hijos. Esto se llevó a cabo mediante la proporción de servicios domésticos contratados conjuntamente por la comunidad (empleo de un personal común), además de otros servicios más suntuosos (gimnasio, peluquerías, salas de meditación, etc.). La noción de vivienda colectiva que desarrollaron Markelius y Myrdal se basó en la financiación colectiva de servicios domésticos que de otro modo serían costoso. Sin embargo, lejos de atraer a la clase trabajadora, fueron los intelectuales quienes participaron en este tipo de proyectos, aunque más tarde, debido al tamaño reducido y a los requisitos mínimos de las viviendas, muchos residentes optaron por mudarse a otros inmuebles más amplios. Para la década del año 1970, se empezó a involucrar jóvenes, feministas, y otros impulsores de estilos de vida alternativa; quienes después de un proceso de recorte en el presupuesto de las comunidades, empezaron a realizar las tareas domésticas colectivamente entre ellos. Ibidem.

⁵⁸³ VESTBRO, D. U.; y HORELLI, L. (2012). “Design for gender equality... Ob. Cit., pág. 315-335.

sobre vivienda y construcción, dentro de la cual participaban activamente miembros del grupo “Bo i Gemenskap” (BIG)⁵⁸⁴, surgió la idea de una mejor vida diaria en donde la infraestructura de un nivel intermedio jugaría un papel sustancial⁵⁸⁵. La idea convertida en un proyecto “**The New Everyday Life**” proporcionó una crítica a las difíciles condiciones en las que se ven inmersa las mujeres para equilibrar el trabajo (esfera pública) con la vida familiar (esfera privada), siendo necesario el establecimiento de un nivel intermedio (entre los hogares, las instituciones públicas y el sector privado; que se encargasen de resolver los problemas de servicio de niñera, cuidado de adultos y demás problemas, con el objetivo de lograr una compaginación entre la vivienda, el empleo y el barrio), localizado en el vecindario⁵⁸⁶. El proyecto planteaba llevar al vecindario algunas tareas diarias que usualmente eran llevadas en diferentes sectores y lugares⁵⁸⁷. Así, por ejemplo, el cuidado de los niños y las tareas domésticas podrían ser transferidas de las casas privadas a los espacios comunes mediante las comunidades *cohousing*; y la planificación y gestión ambiental, como el cuidado de personas mayores, se debía realizar en el vecindario en lugar de las instituciones centralizadas del sector público. Como resultado, nacieron muchas actividades llamadas *local housework*, *local care*, *local production* y *local planning and management*⁵⁸⁸.

A modo de cierre y para resumir, tenemos que aunque las fuerzas motivadoras de las comunidades *cohousing* han ido variando y no siempre fueron las mismas en todos los proyectos (todavía menos cuando se hace una comparativa internacional), la perspectiva de género ha tomado un papel notorio, en menor o mayor grado, para algunos de los modelos reseñados, donde la reducción de las tareas domésticas ha sido un eje básico; aunque insuficiente el reparto equitativo de las responsabilidades domésticas entre hombres y mujeres (aspecto que sólo ha sido valioso en el modelo “*The New Everyday Life*” del cual toma influencia el *cohousing* moderno)⁵⁸⁹. La dinámica de vida que entraña el *cohousing* (sin exclusión a otras modalidades colaborativas) puede ofrecer un soporte a la igualdad de género o de alguna manera contribuir a ello, al hacer más visibles las tareas domésticas que posteriormente favorezca su compartimiento de forma más equitativa (en contraste a cualquier otra comunidad tradicional), y al incorporar a las mujeres en el diseño de sus viviendas (barrios y ciudades), añadiendo sus necesidades, expectativas, prioridades e

⁵⁸⁴ A finales de la década del año 1970, un grupo de mujeres, la mayoría arquitectas, viajaron a Dinamarca y a otros países interesadas por la idea de *cohousing* que allí se había desarrollado. Entre ellas estaba Kerstin Kärnekull. Este grupo de mujeres (nombrado *Bo i Gemenskap -BiG-*), conscientes del papel de la mujer en las tareas de la casa y en el cuidado de la familia, proponían el *cohousing* como solución para reducir el tiempo que aquellas dedican a las tareas domésticas mediante la colaboración con los otros miembros de la comunidad. Para ello, las comunidades se tenían que construir siguiendo unas pautas determinadas, pisos pequeños y zonas comunes que permitiesen compartir estas tareas. Este modelo en seguida tuvo aceptación y, hasta la actualidad, más de la mitad de las comunidades *cohousing* en Suecia siguen el modelo BiG. BiG GRUPPEN. (1982). *Det lilla kollektivhuset: en modell för praktisk tillämpning* (La pequeña casa colectiva: un modelo para la aplicación práctica), Estocolmo: Byggnadsrådet. También, HORELLIL, L.; y VEPSÄK, K. (1994). “In search of supportive structures for Everyday Life”, en ALTMANL y CHURCHMANA (ed.), *Women and the environment: human behavior and environment*, Vol. 13, Nueva York: Plenum, págs. 201-226.

⁵⁸⁵ VESTBRO, D. U.; y HORELLI, L. (2012). “Design for gender equality... Ob. Cit., pág. 315-335.

⁵⁸⁶ *Ibidem*. También, Forskargruppen för det Nya Vardagslivet. (1987). *Veier till det nye vardagslivet* (El camino hacia La Nueva Vida Cotidiana), Oslo: Nord.

⁵⁸⁷ The Research Group for the New Everyday Life (1991). *The New Everyday Life – Ways and means*. Copenhage: Nord.

⁵⁸⁸ *Ibidem*.

⁵⁸⁹ VESTBRO, D. U.; y HORELLI, L. (2012). “Design for gender equality... Ob. Cit., pág. 315-335.

intereses. De suerte que suponga, cuando menos, un recorte de las tareas que le permita a las mujeres participar en otras actividades dentro o fuera de la vivienda y una amplitud en el número de actividades para el hombre; modificando con ello, si bien a paso lánguido, su papel tradicional. Con todo, no significa que las mujeres y los hombres se apropien de los espacios de la vivienda de la misma manera⁵⁹⁰, como tampoco quiere esto decir que la perspectiva de género juegue un pilar básico decisivo para todos los grupos de comunidades *cohousing*.

4.4. *Cohousing* intergeneracional y *senior cohousing*

El *cohousing* intergeneracional y el *senior cohousing* son dos modalidades o subcategorías que se pueden hallar en el género *cohousing*, los cuales se distinguen básicamente en cuanto a la etapa de la vida en que se está, en consideración a la razón por las que las personas se mudan a este tipo de comunidades y en lo tocante a la pertenencia y acceso al grupo que interpela.

Durante la década del año 1970⁵⁹¹ se moldea un nuevo modelo de *cohousing* (*senior cohousing*) diseñado para las personas que han alcanzado la segunda mitad de vida (aproximadamente desde los cincuenta y cinco años en adelante y sin niños, pues los hijos ya se encuentran emancipados)⁵⁹², bajo la premisa de que las nuevas generaciones de personas mayores muestra mayor dinamismo, disfrutan de un mejor y prolongado estado de salud, han logrado una mayor formación y cualificación profesional, y, por consiguiente, desean seguir siendo miembros activos de la sociedad, para continuar contribuyendo al sostenimiento y la mejora de los contextos familiares (por ejemplo, liberando a las familias de la responsabilidad de cuidado)⁵⁹³ y comunitarios en los que estén implicados⁵⁹⁴. Lo anterior, lejos de la concepción tradicional de la vejez en términos de déficit y de involución (deterioro, dependencia, enfermedad, inactividad, improductividad, etc.)⁵⁹⁵.

⁵⁹⁰ VESTBRO, D. U. (2010). *Living Together...* Ob. Cit., pág. 202 y ss.

⁵⁹¹ Cuando en Dinamarca diversas asociaciones trabajan con el Estado para impulsar la independencia de los mayores y solucionar los problemas de soledad y residencia. CASTILLA, M^a.; y GUMMÁ, E. (2017). “¿Qué es *senior cohousing*?”, *Revista TSDifusión*, n^o. 123, págs. 11-14.

⁵⁹² En términos de edad, por ley en Dinamarca un residente debe tener al menos 55 años o más para ser beneficiario de un subsidio individual de alquiler para vivienda *cohousing*, o 50 años o más en los Países Bajos. En Suecia, había sido igual a Dinamarca, pero cambió a 40 años o más en lugar de +55 *cohousing*. CHOI, J. S.; y PAULSSON, J. (2011), “Evaluation of common activity and life in Swedish *cohousing* units”, *International Journal of Human Ecology*, Vol. 12, n^o 2, págs.133-146. No obstante, la edad mínima es fluctuante y puede depender de la legislación de cada país sobre subsidio de vivienda para personas mayores. CHOI, J. S. (2004). “Evaluation of community planning and life of *senior cohousing* projects in northern European countries”, *European Planning Studies*, Vol. 8, n^o. 12, pág. 1190, 1193 y 1200.

⁵⁹³ Sobrecarga familiar, remarcado mayoritariamente por las mujeres. MOGOLLÓN, I.; y FERNÁNDEZ, A. (2016). *Viviendas colaborativas para personas mayores. Un acercamiento al contexto vasco y a las realidades europeas*, País Vasco: EMAKUNDE y Gobierno Vasco, págs. 19-20.

⁵⁹⁴ COMELLAS i CARBÓ, M^a. J. (2017). *Generación sénior y mentoría. Construir conocimiento mediante relaciones multigeneracionales*, Barcelona: Octaedro, pág. 45.

⁵⁹⁵ MIRALLES, I. (2010). “Vejez productiva. El reconocimiento de las personas mayores como un recurso indispensable en la sociedad”, *Kairos. Revista de temas sociales*, Vol. 26, págs. 1-14. El envejecimiento ha cambiado de un proceso que alguna vez se describió como el de “dependencia estructurada” a un ámbito de tercera edad (se define a través de aquellos que disfrutan una fase de jubilación sana y activa), donde siempre se espera la agencia y el esfuerzo, no tanto a través de un empleo remunerado, sino más bien trabajando en un mejor estilo de vida, el ocio y el consumo. Dicha transición se encuentra respaldada por cambios en la esperanza

En cuanto a la etapa de vida en el *senior cohousing*, los residentes son personas de edad superior, quienes están aún saludables y activos⁵⁹⁶. De allí que muchos insistan en modificar el nombre de la tipología por *The +40cohousing*, contexto en el cual es más fácil encontrar un apoyo mutuo entre residentes con diferentes condiciones: los adultos más jóvenes que aún trabajan pueden recibir el apoyo de los jubilados (quienes gozan de más tiempo libre) con las tareas de cuidado de la casa, mientras ellos aumentan en mucho la sostenibilidad del *cohousing*⁵⁹⁷.

En consideración a las motivaciones de elección de una comunidad *cohousing* para personas mayores, como una alternativa a los formatos de convivencia usuales (establecimientos residenciales, centros gerontológicos o la vivienda tradicional)⁵⁹⁸, estas reposan en el objetivo de servir las necesidades propias de la edad⁵⁹⁹: proporcionar viviendas y espacios compartidos diseñados para residentes de edad avanzada (espacios adaptados y libres de barreras arquitectónicas); permitir a los residentes aportar habilidades a su comunidad (vejez activa); crear redes sociales más fuertes entre los residentes (reduciendo el aislamiento social, la soledad, la inseguridad y el aburrimiento que generalmente experimentan las personas mayores); brindar oportunidades para el aprendizaje a través de actividades e iniciativas compartidas; promover la capacidad de decisión y de gestión de su vecindario; reducir los costos de vida, de provisión de atención y cuidado profesional indispensable para proveerles una vida digna; la eventualidad de paliar la desnutrición de los

de vida y la salud de las personas mayores, el aumento continuo de los niveles de vida que han experimentado los que se jubilan (generación del *baby boom*: los nacidos en un pico demográfico desde el final de la Segunda Guerra Mundial y el período inmediatamente posterior, cuyas edades abarcan desde la jubilación hasta los 70 años), el rápido envejecimiento de la población, la baja tasa de natalidad, entre los más importantes. HIGGS, P. (2013). “Disturbances in the field: the challenge of changes in ageing and later life for social theory and health”, *Social Theory & Health*, Vol.11, pags, 272 y ss.

⁵⁹⁶ Desde finales de la década del año 1990 la Organización Mundial de la Salud (OMS) adoptó el término de “envejecimiento activo” para definir lo que se consideraría envejecer de manera positiva. Este concepto sustituye el concepto de “envejecimiento saludable” incluyendo más factores a parte de los relacionados con la salud y que de igual manera afectan al proceso de envejecer. La OMS define el envejecimiento activo como “el proceso de optimización de oportunidades de salud, participación y seguridad con el objetivo de mejorar la calidad de vida a medida que las personas envejecen”. OMS. “Informe mundial sobre el envejecimiento y la salud”, recuperado de https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/186466/9789240694873_spa.pdf?sequence=1. Consultado el 29 de julio del año 2020.

⁵⁹⁷ CHOI, J. S.; y PAULSSON, J. (2011), “Evaluation of common activity and life in Swedish... Ob. Cit., págs.133-146. Al respecto Vid. SANDSTEDT, E.; y WESTIN, S. (2015). “Beyond gemeinschaft and gesellschaft. Cohousing life in the contemporary Sweden”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 32, nº. 2, págs. 131-150.

⁵⁹⁸ La institucionalización en establecimientos residenciales a menudo es criticada en razón a los efectos adversos que conlleva la alienación, el despojamiento del “yo”, una menor independencia, la pérdida de intimidad, entre otros. TORÍO LÓPEZ, S.; y GARCÍA PÉREZ, O. (2018). “Experiencia de vejez vital. Senior cohousing: autonomía y participación”, *Aula Abierta*, Vol, 47, nº. 1, págs. 79-89.

⁵⁹⁹ HCA. (2009). *Housing our Ageing Population: Panel for Innovation (HAPPY)*, Home & Communities Agency, Reino Unido.

lazos familiares⁶⁰⁰ o liberar a la familia de las cargas de cuidado⁶⁰¹; entre los más destacados.

Por último, la pertenencia y acceso a una comunidad *senior cohousing* o *The+40cohousing* es dada a la edad y a los servicios vinculados a las personas mayores. No obstante, ha de aclararse que lo óptimo para estas comunidades es que los sujetos destinatarios aún se encuentren en un buen estado de salud, con lo cual los servicios vinculados responderán a las necesidades de personas mayores energéticas⁶⁰². Las comunidades *cohousing* para mayores no logran, a la fecha actual, ser un sustitutivo directo de la atención organizada, sino que, a través de la interacción social, los participantes se evitan la necesidad de un tipo de atención médica vinculada a lo social (cuidado mutuo y posiblemente evite la dependencia de atención profesional o la atención brindada por los familiares), en lugar de deficiencias médicas⁶⁰³. Desde luego, estas comunidades no son las adecuadas para hacer frente a las dificultades reales de la vejez (grave deterioro físico y mental como lo puede ser, en un sentido ilustrativo, la demencia).

En el ámbito del *cohousing* intergeneracional, a diferencia del *senior*, no hay un límite de edad que se exija a los residentes, por lo que cualquier tipo de familia puede mudarse a vivir allí, encontrándose desde personas quienes aún están trabajando hasta personas que ya están jubiladas, desde niños que comienzan o están cursando la escuela hasta jóvenes que se preparan en sus estudios de pregrado, etc.

Para finalizar, habría que decir también, que siendo el *cohousing* una modalidad de vivienda colaborativa, este igualmente ostenta un grado amplio de variabilidad que no se limita al *senior cohousing* o al intergeneracional. Así, por ejemplo: en cuanto al lugar, existen los *cohousing* urbanos y rurales; con respecto a los sujetos destinatarios, existen además de los intergeneracionales y los *seniors*, aquellos reservados sólo a las mujeres o jóvenes y otros grupos poblacionales específicos; según el grado de colaboración, hallamos desde los que se basan en una economía compartida amplia, hasta los que únicamente comparten servicios mínimos (lavandería, almacenamiento, etc.); conforme al sistema de gobernanza acogido, se observan estructuras democráticas directas o más delegadas y representativas. En efecto, cada comunidad se adapta en función de sus necesidades, objetivos, recursos y experiencias⁶⁰⁴.

⁶⁰⁰ Aunque durante mucho tiempo el apoyo basado en el parentesco en la edad adulta era la base sobre la cual se estructuraba el cuidado en la adultez, los desafíos del envejecimiento de la población y la disminución de las tasas de natalidad en el mundo desarrollado ha volcado la atención en explorar el apoyo informal no familiar, entre amigos y vecinos. BROWNING, C; STEWART, J.; y SIMS, J. (2015). “Civic socialising: a revealing new theory about older people’s social relationships”, *Ageing and Society*, Vol. 35, n.º. 4, págs. 750 y 64.

⁶⁰¹ LANG, R.; CARRIOU, C.; y CZISCHKE, D. (2020). “Collaborative housing research (1990–2017): a systematic review and thematic analysis of the field”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 37, n.º. 1, pág. 16-17.

⁶⁰² No debe verse como una alternativa a las residencias geriátricas o clínicas de reposo, pues, aunque los residentes puedan brindar cierto apoyo a los vecinos cuando lo necesiten, nunca puede ser una alternativa permanente a la vivienda con atención profesional. En los países del norte de Europa, de hecho, es posible recibir ayuda a domicilio y servicios de cuidado de enfermería a domicilio las 24 horas, tanto si se vive en una comunidad *cohousing*, como si no. JENSEN, citado en CHOI, J. S. (2004). “Evaluation of community planning... Ob. Cit., pág. 1190.

⁶⁰³ BRENTON, M. (2013). *Senior cohousing communities- an alternative approach for the UK?*, Nueva York: Joseph Rowntree Foundation, pág. 13. También, GLASS, A. P.; y VENDER PLAATS, R. S. (2013). “A conceptual model for aging better... Ob. Cit., págs. 428-442.

⁶⁰⁴ FERNÁNDEZ CUBERO, A. (2015). *Cuerpo, género y vejez en la Vivienda colaborativas para las personas mayores*, trabajo de fin de máster en Estudios Feministas y de Género, Universidad del País Vasco, País Vasco, págs. 74, 78-79 y 162.

4.5. Utilidades del *cohousing*

Muchos son los argumentos que respaldan el modelo *cohousing*, en tanto manifiestan una mejoría en la calidad de vida de los residentes con respecto a la que gozaban cuando vivían en sus anteriores viviendas. A continuación, expondremos las utilidades que supone ofrecer esta llamativa forma de vivienda.

4.5.1. Practicidad económica

El compartimiento de recursos (espacios, instalaciones, equipamientos y actividades) proporciona a todos los residentes el acceso a una amplia variedad de beneficios a un bajo costo, que quizás de otra manera no hubiesen podido acceder⁶⁰⁵. La cobertura de las utilidades aborda desde el préstamo de revistas, periódicos e ingredientes culinarios (mínimos), pasando al compartimiento del automóvil, equipos y herramientas de todo tipo (lavadoras, podadoras, electrodomésticos, etc.); hasta la auxiliaría misma de los vecinos con sus propios conocimientos y habilidades (pongamos por caso la obtención de la ayuda médica de un vecino profesional en las ciencias de la salud); y los beneficios propios de compartir gastos en los servicios colectivos (baste, como muestra el servicio de alimentos, de guardería y cuidado, los talleres de diferente índole, las actividades recreativas, etc.) que hayan determinado el grupo en específico⁶⁰⁶. Aparte de las ventajas meramente económicas, también ocupa importancia el ahorro para cada familia o persona del esfuerzo físico, mental y de tiempo que suponen las actividades del día a día, es decir, las tareas domésticas y de cuidado, cuando estas son desarrolladas de forma colectiva (a destacar la elaboración conjunta de alimentos por turnos y en grupos más reducidos)⁶⁰⁷.

4.5.2. Ayuda mutua y red de apoyo

Tanto la relación próxima entre las residencias y entre estas con las áreas comunes (disposición física y la orientación de las viviendas), como la colectivización de los espacios de la vivienda (la cocina, baños, cuartos, etc.) y las actividades del día a día (ejes básicos del *cohousing*), permite muchos tipos de socialización y facilita estrechas relaciones de vecindad que contribuye a una mayor atmósfera social y a la creación de un sentido de comunidad y pertenencia por parte de los miembros⁶⁰⁸.

En este orden de ideas, para los niños nunca habrá ausencia de compañeros y se beneficiarán de espacios dedicados exclusivamente a la recreación (piscinas, columpios, una casa de juego, espacios para el desarrollo de talleres recreativos, etc.). Los padres, por su parte, gozarán del cuidado compartido de sus hijos entre sus vecinos y de su seguridad (el de los niños), en cuanto a la provisión de espacios seguros, aptos y libres de tránsito vehicular. Importante también es, para todo miembro, el hecho de contar con mayores posibilidades para buscar apoyo, entretenimiento o una simple conversación con sus vecinos, quienes, en razón al carácter voluntario de la cosmovisión *cohousing*, poseen una fuerte predisposición de prestar ese soporte social⁶⁰⁹.

⁶⁰⁵ McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating cohousing*, Canadá: New Society Publishers, pág. 15.

⁶⁰⁶ *Ibidem*, pag 20.

⁶⁰⁷ *Ibidem*.

⁶⁰⁸ *Ibidem*, págs. 20 y ss.

⁶⁰⁹ *Ibidem*.

En estas condiciones, la interacción, los vínculos y las dinámicas que se generen en los intercambios entre los sujetos a diario van gestando relaciones de confianza y reciprocidad que implica obligaciones subjetivas, tales como el reconocimiento mutuo, el respeto, la amistad, la gratitud, el compromiso, etc.⁶¹⁰

Con todo, aunque es indudable el mayor grado de interacción entre vecinos en las comunidades *cohousing* que genera relaciones de otro nivel, una red de apoyo vecinal no es un ámbito exclusivo de estas, pudiéndose fomentar a partir de otras organizaciones a nivel de vecindario, barrio o comunidad. De hecho, actualmente con la crisis sanitaria se han venido creando diversas redes de apoyo que engloba voluntarios (vecinos, particulares, fundaciones, empresas, etc.), las cuales ofrecen servicios de atención a personas mayores, compras de primera necesidad, adquisición de medicamentos, apoyo a familias vulnerables, ayudas alimentarias, llamadas amigables, banco de recursos, y otros más⁶¹¹.

4.5.3. Fomento de la democracia participativa

Continuando con la enunciación de las prerrogativas supuestas en razón a la dinámica de vida dentro de una comunidad *cohousing*, se pretende que sus residentes, al tener toda la gestión y administración continua de la comunidad, se involucren en un constante proceso de aprendizaje respecto al debate, la discusión, el consenso, el respeto por las opiniones y puntos de vistas que distan de la propia, el trabajo en equipo, el reconocimiento a los otros y demás valores cívicos; volviéndose más efectivos en el trabajo grupal y aplicando las enseñanzas en casa y en su vida laboral. Lo anterior con miras de enriquecer y contribuir a la mejora de la democracia participativa⁶¹² que no sólo cobra partida en el ámbito político, sino también en el privado y comunitario, de donde debe realmente emerger para lograr trascendencia pública⁶¹³.

A propósito del proceso democrático de toma de decisiones, debemos apuntar que este no difiere con otras formas de organización de viviendas, como aquellas sujetas al régimen de propiedad horizontal⁶¹⁴ donde también se decide con base al consenso sujeto a regulación. Existe así, en la propiedad horizontal, un órgano de gobierno compuesto por todos los propietarios quienes tienen derecho al voto, en proporción a la cuota de

⁶¹⁰ CAPDEVIELLE, J. (2014). “Capital social: debates y reflexiones en torno a un concepto polémico”, *Revista de sociología e política*, Vol. 22, n.º. 51, págs. 3-14. También, BOURDIEU, P. (1980). “Le capital social” (el capital social), *Actas de la Recherche en Ciencias Sociales*, Vol. 31, págs. 2-3.

⁶¹¹ Al respecto *Vid.* <https://dinamizatuarentena.wordpress.com>. También, MARTÍNEZ, I. (2020). “Mapa: una oleada de iniciativas de apoyo mutuo desde los barrios desborda la inacción institucional”, *El Salto*, recuperado de <https://www.elsalodiario.com/coronavirus/mapa-ola-iniciativas-apoyo-cuidado-mutuo-barrios-autogestion-desborda-inaccion-institucional>. De igual forma, AA.VV. <https://aavvmadrid.org/>. Consultados el 26 de abril de 2021.

⁶¹² Según la literatura de la sociedad cívica, la participación en asociaciones y organizaciones no políticas constituye una formación para la participación en la política democrática. Al respecto *Vid.* ALMOND, G.; y VERBA, S. (1963). *The civic culture*, Princeton: PUP. Igualmente, AYALA, L. (2000). “Trained for democracy: the differing effects of voluntary and involuntary organizations on political participation”, *Political Research Quarterly*, Vol. 53, n.º.1, págs. 99-115. También, BACHRACH, P. (1967). *The theory of democratic elitism: A critique*, Boston: Little Brown. Finalmente, BARBER. B. (1984). *Strong democracy: participatory politics for a new age*, Berkeley: Universidad de California.

⁶¹³ BERGGREN, H. (2016). “Cohousing as civic society: Cohousing involvement and political participation in the United States”, *Social Science*, Vol. 98, n.º. 1, págs. 57-72.

⁶¹⁴ Ley 49/1960... Ob. Cit., arts. 3.b, 9.e y 9.f, 17

participación del respectivo bien privado (porcentaje que el inmueble privado representa respecto del total y que sirve para determinar las cargas y beneficios que cada propietario tendrá en la edificación), que, junto a las exigencias de determinadas mayorías y quórum (según el grado de relevancia del tema a decidir: de unanimidad, mayoría calificada y mayoría simple), evita que minorías de grandes propietarios logren dominar las decisiones de la comunidad; implicando en sí mismo un proceso democrático.

En tanto a las formas de propiedad colectiva (como aquella propia de las cooperativas en cesión de uso, donde las viviendas pertenecen a la cooperativa)⁶¹⁵, frecuentemente adoptadas por las comunidades *cohousing*, se ha entendido⁶¹⁶ que estas implican en sí mismas una dimensión democrática de carácter radical, al existir limitaciones en la venta libre e independiente del derecho sobre las viviendas (además de poder establecerse restricciones al precio de mercado, el derecho sobre la vivienda está sujeto a la membresía), lo que a nuestro juicio no siempre resulta compatible con el acceso igualitario a la vivienda, como se ahondará con posterioridad.

Por último, el *cohousing* como política de gobernanza en el sector de la vivienda 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. Dicha participación⁶¹⁷, que está orientada a empoderar a la ciudadanía⁶¹⁸, se considera que tiene una estrecha correlación con la movilización del capital social⁶¹⁹, y este con el

⁶¹⁵ *Vid. Infra.* capítulo I, acápite 5.3.

⁶¹⁶ 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, n°. 5, pág. 931.

⁶¹⁷ La participación ciudadana es definida como “el proceso de activación que conducen los ciudadanos en la lucha por la preservación, consolidación y expansión de sus derechos civiles, políticos, culturales y económicos”. TORRES, J.; y PÉREZ, Y. (2017). “Reafirmación del capital social a partir de los procesos de participación ciudadana y empoderamiento”, *Revista Caribeña de Ciencias Sociales*, recuperado de <https://www.eumed.net/rev/caribe/2017/08/capital-social.html>. Asimismo, encontramos la participación ciudadana como “un proceso de activación de los ciudadanos en busca, en primer lugar, de un beneficio individual; en segundo lugar, se trata de un beneficio colectivo; y tercero, la ocupación de un espacio político que facilite influenciar en las políticas y decisiones públicas”. OHMER, M (2010). “How theory and research inform citizen participation in poor communities: the ecological perspective and theories on self- and collective efficacy and sense of community”, *Journal of Human Behavior in the Social Environment*, Vol. 20, n°. 1, págs. 1-19.

⁶¹⁸ El empoderamiento puede ser referido a tres niveles. El individual, hace referencia al individuo consciente de su capacidad de actuar en su entorno. El organizacional, indica las redes y conexiones entre los ciudadanos para multiplicar sus posibilidades de actuación política. Por último, el comunitario indica el proceso por el que una comunidad gana poder y por tanto habilidad y posibilidad para crear el cambio. En general, el contenido que dota el concepto de empoderamiento es el de poder y toma de conciencia. En RODRÍGUEZ BELTRÁN, M. (2002). “Empoderamiento y participación: papel de la educación para la salud”, en M. PARRILLA, y M. V. CAÑADA, *La participación en la salud*, Zaragoza: Asociación Española de Trabajo Social y Salud, págs. 44-52.

⁶¹⁹ A pesar del uso del concepto de “capital social” por parte de los científicos sociales, el desarrollo del concepto está todavía lejos de alcanzar un significado unívoco. Podemos agrupar distintas investigaciones (COLMAN 1987, 1988, 1990; PUTNAM 1993, 1995; WOOLCOCK y NARAYAN 2000) sobre el capital social en cuatro visiones: la comunitaria, la de las redes, la institucional y la sinérgica. La visión comunitaria, asocia el capital social con la capacidad de la sociedad de auto-gestionarse a través de organizaciones locales, tales como clubes, asociaciones, grupos cívicos; y su presencia tiene siempre efecto positivo en el bienestar de la comunidad. La visión de redes resalta la importancia que tiene el fortalecimiento de los lazos intracomunitarios como dadores de un fuerte sentimiento identidad (capital social que une); y, por otro, la necesidad de construir lazos

mejoramiento de la calidad democrática de la región, como quiera que la fragilidad de los lazos sociales puede aumentar el riesgo de estancamiento económico (el capital humano es uno de los recursos más importantes de la actividad empresarial, por lo que su calidad tiene un gran impacto en la productividad) y debilidad política⁶²⁰ (ausencia de espacios que fomenten la participación en temas del ámbito público, formando redes que ejerzan un control social sobre los representantes políticos y sus decisiones, otorgándoles legitimidad)⁶²¹.

intercomunitarios susceptibles de traspasar barreras étnicas, de género, de status socio-económicos, etc. (capital social que produce puentes). La visión institucional, sostiene que la vitalidad de las redes comunitarias y de la sociedad civil es, en gran parte, el resultado de su contexto político, legal e institucional. De esta manera, la capacidad de los grupos sociales para movilizarse por intereses colectivos depende de la calidad de las instituciones formales con las cuales funcionan. Por último, la visión sinérgica, unifica la institucional con la de redes; es decir, lo importante es buscar las condiciones que estimulen sinergias de desarrollo: alianzas profesionales dinámicas y relaciones entre y dentro de burocracias estatales y diversos actores de la sociedad civil. En este orden de ideas, para Coleman el capital social es un recurso que: facilita a los individuos la consecución de sus propios intereses; es inherente a la estructura de las relaciones sociales; y, a partir de la realización de favores, el capital social adopta la figura de obligación, a través de la cual el individuo logra sus propios objetivos. Putnam, plantea el capital social como un atributo de las comunidades y no como un recurso de carácter individual. Desde esta perspectiva, el capital social es definido como aspectos de la organización social, tales como la confianza, normas de reciprocidad, redes y el compromiso cívico que pueden mejorar la eficiencia de una sociedad al facilitar la acción coordinada. Para el autor, estos aspectos organizacionales logran explicar por qué ciertas comunidades alcanzan mayores niveles de desarrollo económico y democrático. Finalmente, para el Banco Mundial y el Banco Interamericano el concepto de capital social se proyecta en las posibilidades de una sociedad para auto-organizarse y autorregularse y resolver las fallas del mercado, sin necesidad de una intervención estatal. Para terminar, la noción de capital social de Pierre Bourdieu, quien contempla las relaciones de poder y conflicto, se construye como el conjunto de recursos actuales o potenciales (como recurso puede ser acumulado, invertirse, perderse y reconvertirse en otras especies de capital) ligado a una red o un grupo unidos por lazos permanentes y útiles, que actúa como multiplicador de rendimientos (de otras especies de capital) y fuente de poder; pero, a su vez, genera el reconocimiento mutuo de los agentes y el sentimiento de pertenencia al grupo. CAPDEVIELLE, J. (2014). “Capital social... Ob. Cit., págs. 3-14. También, BOURDIEU, P. (1980). “Le capital social... Ob. Cit., págs. 2-3. Asimismo, COLEMAN, J. (1987). “Norms as social capital”, en G, RADNITZKY.; y P, BERNOHOLZ. (ed.), *Economic imperialism: the economic method applied outside the field of economic*, Nueva York: Paragon House Publisher, págs. 133-155.

⁶²⁰ Investigación empírica ha indicado que la participación en grupos no políticos (sindicatos, organizaciones fraternales, asociaciones de padres y maestros, organizaciones deportivas, etc.), tiene efectos indirectos positivos en la participación de los ciudadanos en la política, pues, entre otras, desarrollan las actitudes individuales y las cualidades psicológicas necesarias para que se produzca una participación efectiva en las instituciones políticas representativas. ALOMON, G. A.; y VERBA, S. (1963). *The civic culture...* Ob. Cit. También, AYALA, L. J. (2000). “Trained for democracy... Ob. Cit., págs. 99-115. De igual forma, PUTNAM, R.D. (2000). *Bowling alone: the collapse and revival of American community*, Nueva York: Simon & Schuster.

⁶²¹ CASTELLANOS, J., *El empoderamiento y participación local: bases para un papel activo del ciudadano en la mejora de la democracia*, Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, recuperado de <https://www.dival.es/sites/default/files/portal-de-transparencia/03%20Castellanos%20Jorge.pdf>. Consultado el 12 de agosto del año 2020. Una de las muchas razones está sustentada en la idea de que el capital social ayuda a fortalecer la responsabilidad democrática, en la medida en que permite a los ciudadanos informarse y debatir sobre asuntos colectivos, con miras a influir en las decisiones políticas públicas que afecten sus vidas. Muchos científicos proponen ese arte asociativo como marco común para entender los mecanismos a través de los cuales se producen resultados como gobiernos más efectivos o un desarrollo económico más rápido. Quiere esto decir que las conexiones sociales (redes de interacción) y el compromiso cívico influyen en la eficiencia y rendimiento de la economía (sin recursos físicos no funciona la economía, pero tampoco sin recursos humanos y sociales), de las instituciones y de la comunidad civil en general. Al respecto *Vid.* CORTINA, A. (2005). *Alianza y contrato...* Ob. Cit., págs. 87-95.

4.5.4. Instrumento para una posible mejoría del contexto social y cultural

El *cohousing* en los últimos años ha venido ocupando mayor interés por parte de las autoridades públicas, quienes ha venido formulándolo como un posible instrumento de contención y respuesta a problemas sociales, tales como: el envejecimiento de la población y la calidad de vida de los adultos mayores (*senior cohousing*)⁶²², la despoblación rural⁶²³, la crisis del Estado de Bienestar en materia de vivienda con sistemas de transferencia menos generosos (impulsando sistemas de gobernanza y participación en el sector de la vivienda)⁶²⁴, la crisis económica⁶²⁵, la recuperación de barrios⁶²⁶, la necesidad de inclusión, integración y

⁶²²En los Países Bajos es frecuente que el modelo *senior cohousing* sea desarrollado y gestionado por asociaciones de viviendas, como proveedores de vivienda social, existiendo con ello un sistema institucional de apoyo de arriba hacia abajo (*top-down*). Al respecto Vid. SCANLON, K., y FERNANDÉZ, M. (2015). “Development of the new cohousing: lesson from London scheme for the over-50s”, *Urban Research & Practice*, Vol. 8, nº. 1, págs. 106-121. En España, el ayuntamiento de Antequera (Málaga) cedió, en octubre del año 2015, una parcela de 7000 m² por 99 años para uso residencial a la “cooperativa residencial Antequera 51”, la cual el 1 de febrero de 2019 inauguró el proyecto de 40 habitaciones dobles y espacios comunes. Además, ha recibido una subvención de la Junta de Andalucía de 543.000. Cohousing Spain (2019). “Algo se mueve en las administraciones públicas en favor del cohousing senior en España”, recuperado de <https://cohousingpain.org/algo-se-mueve-en-las-administraciones-publicas-en-favor-del-cohousing-senior-en-espana/>. Consultado el 12 de agosto del año 2020.

⁶²³ EL DIARIO, “Cohousing, viviendas colaborativas para repoblar la zona rural”, recuperado de <https://navarracapital.es/un-uber-rural-y-proyectos-de-cohousing-para-combatir-la-despoblacion/>. Consultado el 3 de agosto del año 2020. En Dinamarca, por ejemplo, el gobierno central ha encargado una serie de informes destinados a promover el *cohousing* (Dansk Bygningsarv 2016; Second City 2016; Urgent Agency y LB Analyze 2016) y varios municipios están tratando activamente de promover esta forma de vivienda en gran medida como instrumento de desarrollo regional, sobre todo para atraer personas a las áreas despobladas periféricas a las prósperas regiones metropolitanas, lo que se conoce como “la Dinamarca exterior”. LARSEN, H. (2020). “Denmark: Anti-urbanism and segregation... Ob. Cit., pág. 31.

⁶²⁴ A destacar la introducción de asociaciones entre organizaciones públicas, privadas y voluntarias organizadas para la co-regulación, un proceso que en un contexto urbano ha sido conceptualizado por David Harvey como un cambio del “gerencialismo” al “emprendedurismo”. Este modo de gobernanza implica una nueva forma de responsabilidad, que hace incursión en el autogobierno y la participación de la sociedad civil y las empresas en la responsabilidad política previamente asociadas con las entidades estatales. Se trata en definitiva de alentar u ofrecer participación a colectivos en acciones tendientes a resolver problemas que se consideraban eran de responsabilidad de las agencias gubernamentales. Ello también está muy relacionado con la fuerte tendencia a delegar poderes del Estado nación a niveles regionales y/o locales, lo que ha resultado en experimentos políticos, innovación social y nuevas formas de participación directa de los ciudadanos (dado a que tienen una margen mayor para el desarrollo de nuevas políticas de vivienda), y, desde luego, en una mayor heterogeneidad de las políticas de vivienda regionales y locales. LANG, R.; y STOEGER, H. (2018). “The role of the local institutional context... Ob. Cit., págs. 35-54. También, BRENNER, N.; y THEODORE, N. (2002). “Preface: from the new localism to spaces of neoliberalism”, *Antipode*, Vol. 34, nº.3, págs. 341-347. Asimismo, OBINGER, H.; LEIBFRIED, S.; y CASTLES, F. (2005). *Federalism and the Welfare State. New world and European experiences*, Cambridge: CUP.

⁶²⁵ En La Floresta, barrio de San Cugat de Vallés (Barcelona), el edificio *Les Casetes dels Mestres* había sido objeto de okupación desde el año 2005, pero en junio del año 2014 el grupo, que se convirtió en *6 Claus*, aprovechó una oportunidad bajo el concepto de masovería urbana (implica que el propietario de una propiedad permite que una persona o grupo de personas use la propiedad a cambio de, por ejemplo, su mantenimiento o reforma). Los activistas y el municipio en el año 2015 llegaron a un acuerdo en el que los activistas (a través de Sostre Cívic) formarían una cooperativa de vivienda con derecho de uso de la propiedad durante 75 años. Este es un ejemplo del uso de la okupación como instrumento para llegar a un acuerdo legal con el Estado/municipio para el desarrollo de un proyecto de vivienda colaborativo. SCHELLER, D.; y GUTZON, H. (2020). “Urban activism and co-housing”, en PERNILLA, H.; HENRIK, L.; HÅKAN, T.; y CATHRIN, W., *Contemporary co-housing in Europe*, Londres: Routledge, págs. 120 y ss.

⁶²⁶ Como ejemplo, podemos citar al municipio de Hamburgo que en el año 2003 inició un programa especial

mezcla social⁶²⁷, entre otras problemáticas sociales⁶²⁸. En vista que, el 25 de septiembre de 2015, las Naciones Unidas adoptaron su nueva Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, la cual comprende 17 objetivos de sostenibilidad para acabar con la pobreza, proteger el planeta y garantizar la prosperidad para todos; y cuyo objetivo 11 se dirige específicamente a ciudades y comunidades sostenibles, abordando aspectos sociales y ecológicos, incluido el acceso a “viviendas adecuadas, seguras y asequibles”, la planificación y gestión participativa y la reducción del “impacto ambiental adverso per cápita de las ciudades”⁶²⁹. La gobernanza urbana por parte de los municipios, en efecto, cada vez está más enfocada en los objetivos de

para apoyar a las comunidades de vivienda, entre ellas las comunidades *cohousing* de autopromoción, cuando el Departamento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente creó la Agencia de Hamburgo para Comunidades de Vivienda (*Agentur für Baugemeinschaften*), como autoridad municipal específica para apoyar grupos de autoconstrucción con asesoramiento y asignación de terrenos de propiedad de la ciudad. En el proceso de asignación de tierras, es el comité de representantes (compuesto por la Agencia de Hamburgo, el Ministerio de Finanzas y los respectivos distritos de la ciudad) el que selecciona el grupo (en función de unos criterios de selección, basados en la agenda de sostenibilidad social y ecológica), el cual obtiene un precontrato para la tierra (*Anhandgabe*) con el fin de desarrollar planes de financiación y construcción para sus viviendas. Las comunidades *cohousing* de autoconstrucción supone ser, a efectos de su promoción, grupos que asumen la responsabilidad de garantizar que el proceso urbano cumpla con los objetivos de sostenibilidad, mezcla social, inclusión de poblaciones vulnerables (discapacitados, personas mayores, emigrantes, etc.), efectos positivos en los vecindarios circundantes, entre los más importantes. *Central Altona* es el segundo proyecto de desarrollo de la ciudad más grande de Hamburgo, parte de planes de desarrollo más grandes para albergar entre 10.000 y 12.000 personas en el distrito de Altona, en sitios que incluyen una antigua estación de ferrocarril y la antigua cervecería “Holsten”. SCHELLER, D.; y THÖRN, H. (2018). “Governing sustainable urban development... Ob. Cit., págs. 914-933.

⁶²⁷ Al respecto *Vid.* CZISCHKE, D. (2018). “Integration through collaborative housing... Ob. Cit., págs. 156-165 Sobre un proyecto piloto del municipio de Ámsterdam desarrollado en el año 2016, en el cual, a través de una vivienda colaborativa, se pretende integrar socialmente a refugiados adultos jóvenes mediante su interacción con adultos jóvenes holandeses (mezcla social). Asimismo, encontramos otro proyecto con sede en Amberes-Bélgica, denominado “CURANT”, el cual alberga jóvenes refugiados de 17 a 21 años con jóvenes flamencos de entre 20 a 30 años quienes se presentan en calidad de voluntarios para actuar como compañeros de piso de los refugiados, durante al menos un año, ayudándoles a integrarse en la sociedad. Comisión Europea (2017). “CURANT: House sharing for unaccompanied young refugees with local youngsters in Antwerp”, recuperado de https://ec.europa.eu/regional_policy/en/projects/belgium/curant-house-sharing-for-unaccompanied-young-refugees-with-local-youngsters-in-antwerp. Consultado el 03 de agosto del año 2020.

⁶²⁸ En España, el ayuntamiento de Barcelona, en el contexto de la acentuación del derecho a la vivienda y en un plan decenal (ayuntamiento de Barcelona 2018), ha apoyado iniciativas de *cohousing*, adaptadas bajo la fórmula de cooperativas en cesión de uso, poniendo a disposición terrenos de propiedad municipal para este tipo de iniciativas (mediante contrato de arrendamiento del suelo). El municipio en octubre del año 2016 puso a disposición 7 parcelas de suelo municipal para proyectos de *cohousing*. Se presentaron un total de 19 proyectos y, en mayo del año 2017, se seleccionaron 5 proyectos para su posterior desarrollo. En el proceso de selección se hizo especial énfasis en los criterios ambientales y sociales, así como en la promoción de espacios comunitarios e infraestructura compartida. Poco antes de las elecciones municipales del año 2019, el Ayuntamiento de Barcelona aprobó una segunda ronda de licitaciones para cooperativas de vivienda en cesión de uso. Esta ronda incluyó tres parcelas, una de ellas en Can Batlló, zona donde se encuentra “La Borda” (*cohousing* intergeneracional). Al respecto *Vid.* Ayuntamiento de Barcelona, “Construcción de 110 pisos en 5 solares municipales según la fórmula de covivienda”; y “Luz verde a cuatro nuevas promociones de covivienda”, recuperados de <https://www.habitatge.barcelona/es/acceso-a-vivienda/covivienda>. Consultado el 05 de agosto de 2020.

⁶²⁹ ONU: Asamblea General, *Agenda 2030*, de 25 de septiembre de 2015, recuperado de <https://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>. Consultado el 05 de agosto del año 2020.

sostenibilidad y de allí su atención hacia la promoción de nuevas formas de viviendas novedosas como aquellas catalogadas en la denominación *cohousing*⁶³⁰.

Dentro del discurso de sostenibilidad⁶³¹, se ha dicho, se abarca, además del ámbito ecológico, de igual forma el aspecto de sostenibilidad económica como de sostenibilidad social⁶³². En ese sentido, en la esfera de la gobernanza urbana, se ha venido introduciendo el concepto de “crecimiento inteligente” como una estrategia para integrar la sostenibilidad económica, social y ecológica⁶³³. Así pues, desde la primera conferencia internacional sobre *cohousing*, celebrada en Estocolmo en el año 2010, y a partir de las investigaciones en el campo de la materia (*cohousing*), se ha desatado un interés creciente entre los políticos, urbanistas y arquitectos por este tipo de comunidades⁶³⁴ en términos de suponer un estilo de vida sostenible (prioridad por el uso de tecnología ecoeficiente, principios de economía circular, menor ocupación y uso del suelo, etc.)⁶³⁵, comunidades asequibles (propiedad cooperativa, alquiler social, alquiler ofertado por sociedades sin ánimo de lucro, combinación de tenencias, etc.)⁶³⁶, viviendas autogestionadas (participación activa de la sociedad civil en la configuración y gestión del entorno de su vivienda)⁶³⁷, un mayor capital social (cohesión social y mezcla social a través de, por ejemplo, la combinación de viviendas de varios tipos, tamaños, formas de tenencia, etc., que respondan a las diferentes necesidades y posibilidades)⁶³⁸, un diseño para la promoción de la igualdad de género⁶³⁹, una oportunidad para que los municipios fomenten el desarrollo urbano socialmente inclusivo (la gobernanza urbana y colaboración entre actores públicos, privados y cívicos)⁶⁴⁰, una alternativa deseable para las personas mayores (mejora las condiciones de salud, bienestar y atención de cuidado), y una nueva forma de fortalecer el vecindario (la inclusión de espacios públicos, oficinas y locales comerciales próximos a las instalaciones comunales, así como el uso de la comunidad como plataforma en la cual se desarrollen actividades sociales y culturales abiertas al vecindario) y la participación asociativa (por ejemplo, la colaboración entre el gobierno local,

⁶³⁰ SCHELLER, D.; y THÖRN, H. (2018). “Governing sustainable urban development... Ob. Cit., págs. 914-933.

⁶³¹ MARCUSE, P. (1998). “Sustainability is not enough”, *Environment and Urbanization*, Vol. 10, n.º 2, págs. 103-11. También, DAVIDSON, M. (2010). “Social sustainability and the city”, *Geography Compass*, Vol. 4, n.º 7, págs. 872-880. Asimismo, METZGER, J.; y RADER, A. (2013). *Sustainability Stockholm: exploring urban sustainability through the lens of Europe’s greenest city*, Nueva York: Routledge.

⁶³² DAVIDSON, en su estudio sobre la sostenibilidad social, argumenta que dicho concepto funciona como el significativo vacío contemporáneo de la planificación urbana (en el entendido de que no existe un significado fijo). Un significativo vacío funciona para abarcar una multiplicidad de diferentes enunciados y ser un punto de identificación de una variedad heterogénea de actores, para abarcar estrategias diversas y, a veces, contradictorias. DAVIDSON, M. (2010). “Social sustainability... Ob. Cit., págs. 872-880. También, LACLAU, E. (2005). *On populist reason*, Londres: Verso.

⁶³³ KRUEGER, R.; y GIBBS, D. (2008). “Third wave’ sustainability?” *Smart growth and regional development in USA*, *Regional Studies*, Vol. 42, n.º 9, págs. 1263-1274.

⁶³⁴ SCHELLER, D.; y THÖRN, H. (2018). “Governing sustainable urban development, págs. 914-933.

⁶³⁵ VESTBRO, D. (2010). *Living together...* Ob. Cit., pág. 21.

⁶³⁶ CHATTERTON, P. (2013). “Towards an agenda for post-carbon cities... Ob. Cit., págs. 1654-1674.

⁶³⁷ TUMMERS, L. (2016). “The re-emergence of self-managed co-housing... Ob. Cit., págs. 2023-2040.

⁶³⁸ RUIU, M. L. (2016). “The social capital of cohousing communities”, *Sociology*, Vol. 50, n.º 2, págs. 400-415.

⁶³⁹ VESTBRO, D.; y HORELLO, L. (2012). “Design for gender equality... Ob. Cit., págs. 315-135.

⁶⁴⁰ DROSTE, C. (2015). “German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?”, *Urban Research & Practice*, Vol. 8, n.º.1, págs. 79-92.

el capital privado y las organizaciones cívicas en asociaciones)⁶⁴¹.

Con todo, aunque el conocimiento de *cohousing* se está diversificando y se pueda hallar más información al respecto, como lo afirma TUMMES⁶⁴², la investigación científica, la comparación y contextualización de esta modalidad de vivienda, es todavía escasa y mucha de la literatura se centra en su promoción, lo que, junto a la heterogeneidad de su conceptualización (objeto de estudio no delimitado) y su reciente y aún exigua representación en el total del stock de vivienda⁶⁴³, obstaculiza la correcta interpretación de los casos de estudio, siendo también necesario analizar y calcular su impacto y fluctuación a lo largo de la vida útil de los proyectos. Así, por ejemplo, algunos de los núcleos de dificultad de estos proyectos precisamente son: el desarrollo de una estructura que les permita ser viables y asequibles para todos los grupos poblacionales (cuando se busca el formato jurídico de cooperativas, en tanto propiedad colectiva, estas, como lo veremos, encuentran resistencias en la financiación colectiva por parte de bancos, dependencia de financiación pública, etc.⁶⁴⁴); el discurso de la perspectiva de género resulta muchas veces ajeno y extraño a los proyectos, y no es garantía de una ruptura con los roles y los estereotipos de género⁶⁴⁵; su implementación puede generar efectos colaterales de segregación y fragmentación⁶⁴⁶; su

⁶⁴¹ KEHL, K.; y THEN, V. (2013). “Community and civil society return of multi-generation cohousing in Germany”, *Journal of Civil Society*, Vol. 9, nº. 1, págs. 41-57.

⁶⁴² TUMMERS, L. (2017). “Learning from co-housing initiatives... Ob. Cit., pág. 91.

⁶⁴³ Las comunidades de *cohousing* no son registradas sistemáticamente por ninguna entidad pública o privada. Según la lista compilada de la página de internet *bofællesskab.dk*, que ofrece el registro más completo de estas comunidades en Dinamarca, hay aproximadamente 112 comunidades (de tenencias diferentes). Este dato coincide con el estudio de LARSEN, H. G. (2020). “Denmark: Anti-urbanism and segregation... Ob. Cit. En Suecia, según Kollektivhus UN y CALDENBY, C. ([2020]. “Sweden between co-housing and public housing... Ob. Cit. pág. 54) existen aproximadamente 50 comunidades de *cohousing* (diferentes tenencias), para el año 2019. En España, la cifra es aún más pequeña. En general, fuera de Dinamarca, el *cohousing* rara vez supera el 5% o incluso el 1% del stock de vivienda total. TUMMERS, L (2015).

⁶⁴⁴ TUMMERS, L. (2017). “Learning from co-housing... Ob. Cit., págs. 227 y 228. FENSTER (1999). Community by covenant, process, and design: cohousing and the contemporary common interest community, *Journal of Land Use and Environmental Law*, Vol. 15, nº. 1, págs. 3-54. También, JARVIS, H.; SCANLON, K.; y FERNÁNDEZ, M. (2016). “Cohousing: shared futures”, Newcastle Upon Tyne: Newcastle University, págs. 1-24.

⁶⁴⁵ TUMMERS, “Learning from co-housing... Ob. Cit., pág. 217 y 258. También, METCALF, W. (2004). *The Findhorn book of community living*, Reino Unido: Findhorn Press, pág. 100. De igual forma, PICKERILL, J. (2015). “Bodies, building and bricks. Women architects and builders in eight eco-communities in Argentina, Britain, Spain, Thailand and USA”, *Gender, Place and Culture*, Vol. 7, nº. 22, págs. 901-919.

⁶⁴⁶ Según TUMMERS, las iniciativas de *cohousing*, en las condiciones institucionales actuales, deben movilizar un capital social y cultural considerable para culminar el proyecto de planificación con éxito. Esto quiere decir que los miembros de estos proyectos deben tener cierto nivel de educación y ciertas capacidades para interactuar (además de cierta capacidad económica), lo que genera el riesgo de segregación. TUMMERS, L. (2017). “Learning from co-housing... Ob. Cit., págs. 63 y 64. De igual forma esto se reitera en BRESSON, S.; y DENEFLÉ, S. (2015). “Diversity of self-managed cohousing initiatives in France”, *Journal of Urban Research and Practice*, Vol. 8, nº. 1, págs. 5-16. Por otro lado, las autoridades locales perciben estos grupos como una oportunidad para áreas vulnerables de los centros de las ciudades (al respecto *Vid.* FROM, D. (2012) “Seeding community... Ob. Cit., págs. 364-394). Sin embargo, si no se acompañan con criterios objetivos de selección, apoyo de las administraciones (subsídios para el acceso y permanencia en las viviendas), medidas que eviten la expulsión de los residentes iniciales o circundantes al barrio, se genera igualmente el riesgo de segregación. Otros autores insisten en la interacción y la apertura de estos proyectos con el barrio subyacente (para contrarrestar la idea de “oasis cerrados”) a través de espacios semipúblicos y servicios abiertos a personas ajenas (terceros no miembros), más aún esto también presenta complejidades en lo que se refiere a la seguridad (control y vigilancia), esfuerzos continuos de comunicación (conflictos en el uso de los espacios) y puede comprometer

formulación como medida para paliar la problemática de disminución de la población en las áreas rurales se encuentra en una etapa de desarrollo un tanto incipiente, por lo que el impacto en el tejido urbano (ya en sí misma lenta) es mínimo⁶⁴⁷. De allí que las afirmaciones de las cualidades de las comunidades *cohousing* requieran respaldarse con un análisis más sistemático y exhaustivo, con base a evidencias y datos cuantitativos (más allá de casos individuales) que permitan visualizar su impacto más amplio y duradero (estudio longitudinal).

4.5.5. Externalidades ambientales

Como ya se ha dicho, las comunidades *cohousing*, a pesar de no poderse asimilar como iguales a las ecoaldeas o *ecovillages*⁶⁴⁸, son consideradas propensas a generar externalidades medioambientales favorecedoras cuando se comparte el uso de bienes y servicios (por ejemplo, los electrodomésticos, la lavandería, el automóvil, etc.). La instalación y la operación de dichos bienes compartidos supone un ahorro del costo medioambiental que pudiese generar cada vivienda tomada individualmente (consumo privado)⁶⁴⁹. Adicionalmente, es particular que en este tipo de comunidades las viviendas se asienten en un terreno más reducido, dado el deseo de motivar la proximidad de los residentes, por lo que se genera un uso menor de este recurso, al menos en comparación con viviendas unifamiliares. Sumado a lo anterior, al compartir recursos y gastos los residentes pueden permitirse artículos de alto costo, tales como paneles solares y sistemas de enfriamiento y calefacción de alta eficiencia, cuyas novedades se materializan en importantes ventajas medioambientales⁶⁵⁰.

En agregación a los mencionados ahorros significativos en el campo ambiental propios del *cohousing*, se halla la tendencia, cada vez mayor, por parte de las personas que se agrupan a formar una comunidad *cohousing*, generalmente personas con mayor conciencia social y ambiental (ciudadanos más comprometidos, lo que crea dudas respecto al carácter elitista y la aceptación más amplia del modelo), de incursionar intencionalmente (ya no desde la perspectiva de una utilidad netamente económica) en el diseño viviendas sostenibles a través de materiales de aislamiento térmico eficientes, sistema de autoconsumo y de producción de energías renovables, una mejor integración de la vivienda con el entorno para optimizar la entrada de luz natural y ventilación, la integración de huertos y jardines,

incluso la responsabilidad civil de los miembros (por daños generados en la prestación de servicios). *Vid. Infra*. Capítulo I, acápite 5.3.3.3.

⁶⁴⁷ Al respecto *Vid.* SPELLERBERG, A.; y GERHARDS, P. (2014). “Cooperatives and co-housing of older people. German case studies in Rhine-land-Palatinate”, *AESOP*, Delf. De igual forma, WANKIEWIZC, H. (2015). “The potential of co-housing for rural Austria”, *Journal of Urban Research and Practice*, Vol. 8, n°. 1, págs. 46-63. En la mayoría de los artículos la ubicación no se considera esencial. En las zonas rurales de Austria, la planificación y provisión de vivienda a través de comunidades *cohousing* se encuentra en sus primeras etapas.

⁶⁴⁸ las comunidades *cohousing* no son equiparables a las ecoaldeas (*ecovillages*) en la medida en que las primeras, aunque originen externalidades medioambientales positivas al compartir recursos, no se acercan al objetivo de las segundas, el cual es establecer una infraestructura sostenible que incluye la agricultura, la actividad comercial y el uso adecuado de la energía y el agua. En resumidas palabras, las ecoaldeas son un movimiento total e integral destinado hacia el ecologismo. SCOTTHANSON, C.; y SCOTTHANSON, K. (2004). *The cohousing handbook...* Ob. Cit., pág. 5-7.

⁶⁴⁹ LIETAERT, M. (2010). “Cohousing's relevance to degrowth theories”, *Journal of Cleaner Production*, Vol. 18, n°. 6, págs. 576-580.

⁶⁵⁰ McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (2011). *Creating cohousing...* Ob. Cit., págs. 34 y ss.

etc.⁶⁵¹ Del mismo modo, la reivindicación de sostenibilidad ambiental del *cohousing* también debe entenderse en relación a la “modernización ecológica” predominante en la gobernanza urbana contemporánea, en donde el uso de la ciencia y la tecnología pueden enfrentar los retos ambientales y el llamado a la acción climática bajo la apariencia de conceptos como “crecimiento verde” o “desarrollo urbano sostenible”, que supone la orientación de la producción y consumo a una menos perjudicial para el medio ambiente⁶⁵².

Dicho lo anterior, nos parece importante recalcar que, aún cuando los estudios sobre *cohousing* generalmente ponen el foco, entre otras, en las prácticas de sostenibilidad ambiental, la construcción o rehabilitación de viviendas con miras a una mayor sostenibilidad no sólo puede propugnarse a partir de las comunidades *cohousing*, sino también podría y debería ser objetivo de cualquier otra tipología de vivienda través de las juntas de propietarios o comunidades de vecinos, y para ello se requiere correctas políticas públicas que la fomenten a través de apoyo financiero y técnico, mediante fórmulas innovadoras, tales como la sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda a cargo del inquilino (como opción habitacional para la población con recursos económicos limitados)⁶⁵³, entre otras. Por lo demás, sería deseable una mayor investigación que generen una evaluación cuantitativa adecuada del rendimiento energético o del impacto medioambiental basado en las características específicas del diseño y el funcionamiento de las viviendas *cohousing* (no está claro en qué medida estas comunidades contribuyen de facto a ciudades sostenibles)⁶⁵⁴, así como el impacto del uso de este tipo de tecnología en la asequibilidad misma de las viviendas (justicia económica)⁶⁵⁵.

4.6. Problemáticas en el ámbito del *cohousing*

⁶⁵¹ Esto se puede ilustrar en la vivienda compartida sueca *Stacken* en Gotemburgo, un edificio antiguo de gran altura que se ha sometido a una importante renovación de eficiencia energética para cumplir con los estándares de las casas pasivas, y una instalación de paneles solares fotovoltaicos en la fachada y el techo, lo que reduce la necesidad de energía comprada para la calefacción (de calefacción urbana) en un 70%, y proporcionar un excedente de producción de electricidad vendida a la red. HAGBERT, P. (2020). “Co-housing as social-ecologically sustainable alternative”, en PERNILLA, H.; HENRIK, G.; LARSEN, H.; HÅKAN, T.; y CATHRIN, W. (ed.), *Contemporary co-housing in Europe*, Londres: Routledge, págs. 183 y ss.

⁶⁵² *Ibidem*.

⁶⁵³ Al respecto *Vid.* TERUEL, R. M^a. (2019). *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*, Valencia: Tirant lo Blanch.

⁶⁵⁴ La ausencia de datos cuantitativos en parte es debido a la naturaleza dinámica del *cohousing* (diversificación del concepto). TUMMERS, L. (2017). “Learning from co-housing... Ob. Cit., págs. 70-72.

⁶⁵⁵ A forma ilustrativa, encontramos el proyecto “Lilac”, en Leeds, descrito como “el primero de un nuevo concepto post-carbono que integra un bajo impacto ambiental con justicia económica”. No obstante, la *straw-bale construction* sólo fue posible después de recibir una subvención de £ 4.5k. La justicia social es cuestionable cuando en razón a los ingresos netos para vivir en el proyecto, la mayoría de los miembros tienen empleo. El proyecto aborda, entonces, la brecha de ingresos. Además, el estudio de BABORSKA NAROZNY, M.; FIONN, S.; y CHATTERTON, P. ([2014]. “A social learning too- barriers and opportunities for collective occupant learning in low-carbon housing”, *Sustainability in Energy and Buildings*, Vol. 10, págs. 492-501) encontró que los residentes no pudieron explotar completamente las características bajas de carbono de los hogares de “Lilac”, debido a los estilos de vida, la variedad de niveles de autoconciencia en el consumo de agua y energía en los hogares (en tal sentido, el potencial para reducir las facturas es cuestionado por los miembros), la no comprensión clara de los usos de la tecnología para miembros no técnicos, etc. Al respecto *Vid.* CHATTERTON, P. (2013), “Towards and agenda for post-carbon cities... Ob. Cit., págs. 1660 y ss. Casi ningún estudio evalúa la eco-ingeniería y el rendimiento energético de las viviendas. Al respecto *Vid.* TUMMERS, L. (2017). “Learning from co-housing... Ob. Cit., págs. 49, 55, 70 y ss.

4.6.1. Pertenencia al grupo

La comunidad de intereses como uno de los elementos fundamentales del *cohousing*, de la cual se deriva la raíz de la comunidad y su perdurabilidad, está representada en la pertenencia del miembro al grupo. En principio, dicha pertenencia, que implica el acceso a esta organización, se genera a través de dos valores. Primero, las relaciones de amistad entre sus fundadores, tradicionalmente propia de las comunidades de *cohousing* de la primera ola. Segundo, posteriormente con el surgimiento de otro tipo de comunidades de *cohousing*, la pertenencia deriva de una serie de necesidades específicas de un grupo social en particular, tal es el caso del *senior cohousing* o aquellos destinados a las personas con cierta condición o discapacidad. La problemática aquí se encasilla en la ruta a seguir cuando culmina la pertenencia ya sea por el fallecimiento del integrante, la transmisión de su posición jurídica o la superación de la necesidad en común; para lo cual resulta importante la aducida pertenencia por parte del nuevo adquirente o el sucesor del integrante de la comunidad que ha fallecido⁶⁵⁶.

Sería oportuno y necesario la regulación de la transmisión del derecho y sus limitaciones por vía legal o estatutaria que de solución a situaciones como, por ejemplo, las siguientes: la autorización del grupo con respecto a la transmisión inter vivos del derecho; la selección de los futuros miembros; las opciones que tendría los causahabientes de quien pertenecía a una comunidad *senior cohousing* o un *cohousing* para personas con discapacidad, y respecto del cual no deviene la pertenencia al grupo (por ser joven o no padecer la discapacidad requerida); la posibilidad de un derecho de adquisición preferente a favor de la comunidad (como persona jurídica que le permita ostentar la propiedad o uso de la vivienda, incluso de manera transitoria mientras sea adjudicada a un nuevo miembro) y a sus miembros; entre muchas otras cuestiones más⁶⁵⁷.

Debemos tener en cuenta que la selección que realicen los integrantes de la comunidad, en relación con la admisión de un nuevo miembro, podría divergir de la accesibilidad universal e igualitaria de la vivienda en la medida en que esta podría no ser inclusiva, dejando entrever factores económicos y sociales (criterios subjetivos) los cuales, en últimas, se convierten en barreras de entrada⁶⁵⁸. En esta dirección, son varias las investigaciones⁶⁵⁹ y datos de estudios que encuentran que la mayoría de los proyectos de *cohousing* tienen una población homogénea y una falta de diversidad sociocultural y económica interna. Se ha observado que, la mayoría de los proyectos tienen precios unitarios inasequibles para poblaciones con capacidad económica limitada y dependen del

⁶⁵⁶ VIELA CASTRANADO, M. (2018). “Cohousing: ¿utopía o una posible solución a los problemas habitacionales en nuestro país?... Ob. Cit., págs. 440 y ss.

⁶⁵⁷ *Ibidem*.

⁶⁵⁸ GARCIANO, J. (2011). “Affordable cohousing: challenges and opportunities for supportive relational networks in mixed-income housing”, *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, Vol. 20, n°. 2, págs. 169.

⁶⁵⁹ KLÄSER, S. (2006). “Selbstorganisiertes wohnen” (vida autoorganizada), *Arch Plus*, Vol. 196, págs. 90-96. Igualmente, 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, n°. 1, págs. 1-4. También, DENÉFLE, S. (2016). *Repenser la propriété* (“Repensar la propiedad”), Rennes: PU Rennes. De igual forma, CHIODELLI, F.; y BAGLIONE, V. (2014). “Living together privately: for a cautious reading of cohousing”, *Urban Research and Practice*, Vol. 7, n°. 1, pág. 20. Asimismo, ACHE, P.; y FEDROWITZ, M. (2012). “The development of co-housing initiatives in Germany”, *Built Environment*, Vol. 38, n°. 3, págs. 395-412.

financiamiento privado con fondos públicos específicos. En el campo de la financiación privada, es importante tener la calidad de propietario privado para obtener préstamos; y en el ámbito público de régimen de alquiler social, las personas con ingresos más altos generalmente están excluidos. Más adelante se entrará más a fondo con la cuestión de asequibilidad de este tipo de proyectos. Lo que es importante destacar es que la culminación con éxito de la ardua trayectoria del proceso de planificación de estas comunidades usualmente requiere de sus miembros un conjunto de elementos o recursos de naturaleza económica, humana, cultural y social (capacidad económica estable, ciertos atributos/habilidades/actitudes, disponibilidad de tiempo, etc.) de sus miembros, que contrastan con su propósito de inclusión y mezcla social, degenerando en procesos de exclusión.

Con referencia a la pertenencia, en el ámbito de una comunidad *senior cohousing* o destinada a quienes sobrellevan alguna discapacidad⁶⁶⁰ o situación de vulnerabilidad (adultos mayores, mujeres, menores, etc.)⁶⁶¹, los límites en la transmisión de la posición jurídica sobre la vivienda, condicionada a las particularidades requeridas por el nuevo miembro (el diagnóstico de la discapacidad en concreto o el cumplimiento de la edad mínima, entre otros), posiblemente puedan dotarse de razonabilidad jurídica sobre la base de la acción positiva⁶⁶²

⁶⁶⁰ Son personas con discapacidad "...aquellas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás." Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre Derechos de las Personas con Discapacidad, art. 2, BOE nº. 184, de 02/08/2011. En este instrumento internacional (la Convención sobre los Derechos de las Personas con discapacidad), la lucha contra la discriminación y a favor de la igualdad efectiva de las personas con discapacidad se configura ahora como un conjunto de derechos exigibles en el marco jurídico actual, e invocables por los ciudadanos con discapacidad ante los poderes públicos y los Tribunales. El art. 28, de dicha convención, estableció el derecho a las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado que incluye "alimentación, vestido y vivienda adecuados" y a la mejora de sus condiciones de vida, para lo cual los Estados ratificantes adoptarán las medidas destinadas a, entre otras, "asegurar el acceso de las personas con discapacidad a programas de vivienda pública" y garantizar el acceso a "los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo" (art. 9.a).

⁶⁶¹ La situación de vulnerabilidad representa una desigualdad de hecho en razón a circunstancias culturales, sociales, económicas, administrativas o de exposición de riesgo que deben corregirse desde la óptica de los derechos humanos (función tutelar), ya que limita la capacidad de goce pleno de los derechos generalmente reconocidos. MARTÍNEZ QUES, A. (2015). "La protección jurídica de las personas mayores desde la perspectiva de los derechos humanos", *Revista de Derecho UNED*, nº. 17, págs. 1067-1102. Respecto de las mujeres *Vid.* ONU: CEDAW. (1979). *Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer*, Resolución 34/180, de 18 de diciembre del año 1979. También, Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, BOE nº. 71, de 23 de marzo de 2007.

⁶⁶² Concepto que se utiliza para describir una política social, que se dirija a mejorar la vida de algunos grupos vulnerables con el fin de obtener un mayor equilibrio de sus condiciones con respecto a la población en general; es decir, lo que se pretende es restablecer la igualdad. PECES BARBA, G. (1994). "La universalidad de los derechos humanos", *Doxa. Cuadernos de Filosofía del Derecho*, Vol, II, nº. 15-16, págs. 613-633. La base constitucional de dicho concepto de acción positiva se encuentra en los artículos 1.1 (igualdad como valor superior del ordenamiento jurídico), 14 (igualdad formal), 9.2 (igualdad material) y 50 (deber de promoción, por parte de los poderes públicos, del bienestar social de los adultos de la tercera edad) de la CE. En lo referente a la discriminación por edad, este es un concepto relativamente nuevo construido socialmente, acuñado en el año 1969 por Robert BUTLER, el cual se define como "...cualquier actitud, acción o estructura institucional que subordine a una persona o a un grupo puramente en base a la mayor edad. La discriminación por edad incluye una amplia gama de estereotipos y una constelación de actitudes que de forma sistemática impiden a las personas mayores responder a los problemas sociales y poder disfrutar plenamente sus derechos, del mismo

y el cumplimiento de los fines estatales (mejorar el bienestar de las personas, garantizar la igualdad⁶⁶³, proteger a los más vulnerables...); y hace factible la formulación, implementación y evaluación de políticas públicas que justifique el uso de partidas presupuestarias orientadas a proveer ayudas efectivas, que mejoren las condiciones de vida de las personas o grupos sociales desfavorecidos. Por esta vía, el *cohousing* realmente podría ser una alternativa de acceso a la vivienda exigible del Estado, siempre que se corrija los inconvenientes que pueden surgir con la autogestión que podría estar limitada por la discapacidad física de sus miembros, el coste económico de la comunidad (derivado de la necesidad de asistencia de determinados profesionales cualificados y servicios específicos), el progresivo deterioro físico y psíquico derivado del transcurso del tiempo que provoca dificultades en las tareas por parte de los residentes, entre los aspectos más relevantes que le hacen oposición⁶⁶⁴.

Con todo, para los demás casos, no resulta congruente un sistema de selección que base la elegibilidad según la afinidad que tenga el candidato a miembro con la comunidad

modo que el racismo y el sexismo lo hacen con el color de piel y el género”. En ese sentido, la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer, en la que se proscribe la discriminación en su acceso a la seguridad social en caso de vejez, está considerada como el primer convenio de la ONU sobre derechos humanos en el que se prohibió explícitamente la edad como un motivo de discriminación. En relación con esto, la decisión del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de septiembre del año 2011, por la que se proclamó el año 2012 “Año Europeo del Envejecimiento Activo y de la Solidaridad Intergeneracional”, señala como uno de sus objetivos el de promover actividades que sirvan para la lucha contra la discriminación por razón de edad, superar los estereotipos relacionados con la edad y eliminar barreras. Del mismo modo, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas declaró que “el principio de no discriminación por razón de la edad debe ser considerado como un principio general del Derecho Comunitario”. MARTÍNEZ QUES, A. (2015). “La protección jurídica de las personas mayores... Ob. Cit., págs. 1067-1102. Igualmente, UE: Parlamento Europeo y Consejo, Decisión nº. 940/2011/EU, de 14 de septiembre del año 2011, DO L nº. 246 de 23/09/2011. Asimismo, STJUE, de 22 de noviembre del año 2005, *Mangold y Helms*, C-144/04. En lo que se refiere a las personas con discapacidad, el TFUE estipula que la Unión, en la definición y ejecución de sus políticas y acciones, tratará de luchar contra toda discriminación por razón de discapacidad (art.10) y podrá adaptar acciones adecuadas para luchar contra la discriminación por motivo de discapacidad (art.19). Importante también es UE: Parlamento Europeo y Consejo, Estrategia Europea sobre Discapacidad 2010-2020, de 15 de noviembre de 2010, COM/2010/0636/final, que se centra en la supresión de las barreras y en ámbitos primordiales de actuación, tales como: accesibilidad, participación, igualdad, empleo, educación, formación, protección social, sanidad y acción exterior.

⁶⁶³ El art. 14 CE presenta los dos planos que constituye el principio de igualdad formal: la igualdad en la ley (“frente al legislador y/o poder reglamentario, impidiendo que uno u otro puedan configurar los supuestos de hecho de la norma de modo que se de trato distinto a las personas”) y la igualdad ante la ley (“obliga a que la ley se aplique de modo igual a todos aquellos que se encuentren en la misma situación, sin que el aplicador pueda establecer diferencia alguna en razón de las personas, o de circunstancias que no estén presentes en la norma”). El mismo artículo cita expresamente entre esas circunstancias o condiciones personales o sociales el nacimiento, la raza, el sexo, la religión y la opinión. Asimismo, art. 9.2 consiste en un mandato a los poderes públicos para la promoción de condiciones para que la libertad y la igualdad de individuos y grupos sean reales y efectivas. De este modo, se vincula la necesidad de llevar acciones que favorezcan la igualdad material como característica de un Estado Social y Democrático de Derecho y sobre la base de juicios de proporcionalidad y razonabilidad. STC, sala 1ª, de 12 julio de 1988, nº. 144/1988, Rec. 737/87. Del mismo modo, DE ASÍS ROIG, R.; CAMPOY CERVERA, I.; y BENGOCHEA GIL, Mª. A. (2007). “Derecho a la igualdad y a la diferencia: análisis de los principios de no discriminación, diversidad y acción positiva”, en R. DE LORENZO GARCÍA; y L. PÉREZ BUENO (dir.), *Tratado sobre discapacidad*, Pamplona: Aranzadi, págs. 115.

⁶⁶⁴ CHOI, J. S.; y PAULSSON, J. (2011), “Evaluation of common activity... Ob. Cit., págs.133-146. Al respecto *Vid.* SANDSTEDT, E.; y WESTIN, S. (2015). “Beyond Gemeinschaft and Gesellschaft... Ob. Cit., págs. 131-150.

cohousing. Cuestiones difíciles y contradictorias surgen aquí, pues muy a pesar de las barreras sociales y económicas que implica un sistema de elección, la compenetración con el aspirante a miembro resulta de vital importancia en el éxito de una comunidad *cohousing*, donde los intereses deben ser análogos con el fin de evitar una alta conflictividad que pueda obstruir la funcionalidad del sistema⁶⁶⁵.

4.6.2. El propósito como dogma

a En cuanto al propósito de la comunidad, cuyo significado responde a las preguntas ¿qué es?, ¿qué se hace?, ¿dónde?, y ¿quiénes?; es el elemento que da cohesión al grupo. Se genera entonces un espacio en el interior de la comunidad donde se comparten ideas, actividades y relaciones personales en concordancia con el propósito, quedando en el exterior todos aquellos que no concuerdan con los elementos definidos en el interior de la comunidad. Esta posibilidad de inclusión y exclusión otorga una identidad y estabilidad a la colectividad.

“El grupo comunitario se presenta cohesionado, desarrolla conciencia del Nosotros, sus contornos están bien definidos y pueden ser identificados por los otros. El grupo comunitario necesita al Otro, así asegura el reconocimiento exterior que produce y reproduce la conciencia del Nosotros manteniendo la cohesión interna {...} La cohesión dota de identidad y proporciona sentimientos de pertenencia al grupo generando un nosotros”⁶⁶⁶.

Es esta esfera interna de la comunidad que se diferencia de la externa, la que otorga una función protectora y generativa, es decir, provee un espacio seguro de sobrevivencia del modelo comunitario, al estar limitada en pro de su defensa. Sin embargo, puede ser a la vez tóxica cuando el propósito es asumido como un dogma, es decir, cuando las diversas formas en que se despliega el propósito del grupo son encarnadas y representadas como los parámetros fijos acerca de cómo se deben relacionar los seres humanos internamente (dentro de la comunidad: interacción que se desarrolla entre los miembros a partir de una serie de actividades de la vida diaria altamente pautadas y que excede las reglas mínimas de comportamiento social) y externamente (con los actores sociales externos: mínima apertura con la sociedad y con modos heterogéneos de relacionarse, donde los espacios de interacción con otros son limitados o nulos); funcionando de manera constrictiva, pues adquieren una cualidad de incuestionable (no hay posibilidad de generar inferencias interpretativas divergentes) y a la vez sería impositivo de un modo de comprender los procesos individuales y las relaciones⁶⁶⁷.

BAUMAN⁶⁶⁸ formula un dilema que se presenta al vivir en común. La posibilidad de habitar estos espacios concedería seguridad, pero esta supondría una pérdida de libertad, entendida de diversas formas como: autonomía, derecho a la autoafirmación o derecho a ser

⁶⁶⁵ VIELA CASTRANADO, M. (2018). “Cohousing: ¿utopía o una posible solución... Ob. Cit., págs. 440 y ss.

⁶⁶⁶ GURRUTXAGA. (2010). “La innovación de la comunidad: hogar, santuario y vínculo social”, en MARINIS, P.; GATTI, G.; y IRAZUZTA I (ed.), *La comunidad como pretexto. En torno al (re)surgimiento de las solidaridades comunitarias.*, Barcelona: Anthropos, pág. 53.

⁶⁶⁷ SLOTERDIJK, P. (2006). *Esferas III. Espumas*, Traducción de I. REGUERA, Madrid: Siruela, pág. 193 y ss. También, SILVESTRI LOMBARDO, L. (2015). *El propósito de vida en la Comunidad Intencional. La transformación personal para el cambio micro-social*, tesis doctoral, directores: MARISELA MONTENEGRO y FRANCISCO ANTAR MARTÍNEZ, Universidad Autónoma de Barcelona. Departamento de Psicología Social, pág. 182 y ss.

⁶⁶⁸ BAUMAN, Z. (2009). *Comunidad*, 3ª ed., Madrid: Siglo XXI.

uno mismo. Según el autor, estos dos valores no pueden coexistir sin fricciones dentro de la comunidad (no hay reconciliación entre ellos); más aún, plantea que no se debe dejar de tener la aspiración de que su coexistencia sea posible.

De otra parte, SLOTERDIJK⁶⁶⁹ estima la imposibilidad del ser humano de vivir en la intemperie, por lo que siempre construirá un campo que lo cobije y lo proteja. En consecuencia, no se podría elegir por la seguridad o la libertad, a diferencia de BAUMAN, sino que ambas serían condición de un mismo espacio. Resulta entonces necesario no dejar de intentar su coexistencia a pesar de las fricciones. Para SLOTERDIJK (en oposición de BAUMAN) las relaciones son siempre de complementariedad (dúplices), con lo cual, las personas aún viviendo solas, tienen sus elementos de complementariedad por medios *egotécnicos*⁶⁷⁰ que pueden ser: la escritura, la lectura, etc. Éstas cumplen la función de establecer una relación y a la vez mantienen la fricción con la autonomía. Del mismo modo para el autor, la pérdida de la libertad se puede predicar en el individuo-dual, así entonces, tanto la comunidad o el individuo-dual (este último en su relación de complementariedad con modos *egotécnicos*) se enfrentan al dilema de seguridad/libertad, no pudiéndose resolver con la elección de uno de los dos valores, sino como tensión y fricción permanente de ambos en el espacio habitado. Lo que se propone entonces es el ejercicio reflexivo y crítico del espacio construido y habitado en este tipo de comunidades. En ese sentido, entendemos que una comunidad debe ofrecer la posibilidad de exponer formas de vidas propias, como también la oportunidad de participar en redes sociales, lo que sería opuesto en un contexto de asunción del propósito como dogma.

Cuando el propósito adquiere la cualidad de dogma, se convierte en inflexible e incuestionable, dando la sensación de seguridad y protección en detrimento de la autonomía personal y colectiva. Aquí, las relaciones con otros serían limitadas, impidiendo el desarrollo de diálogos constructivos con otras cosmovisiones (el “nosotros” y “ellos”) que haga posible cuestionar y modificar las prácticas y los significados impuestos a estas, así que la reacción ante lo nuevo o diferente es el rechazo en pro de proporcionar estabilidad al sistema (seguridad). En atención a lo anterior, sería mejor asumir el propósito (que es necesario para la estabilidad y cohesión del grupo) y sus métodos (las formas en las que se materializa), como dinámico y actualizable; de lo contrario el grupo tiene el riesgo de caducar⁶⁷¹. De esta manera (con un propósito flexible, actualizable y cuestionable), el propósito no sería tóxico o perjudicial, sino funcionaría como un potencial de creación y no de constricción; es decir, un dinamizador para el cambio de las personas y el grupo permitiendo la construcción de una forma de vida anhelada, estando para ello en continua evaluación de las prácticas y significados en relación con los cambios micro-sociales que se van gestando y creando⁶⁷².

Por consiguiente, comprendiendo que la naturaleza misma de las comunidades *cohousing*, previstas a cuestionar el *estatus quo* de la sociedad, por ejemplo, cuestionando valores y modos de producción asociados al capitalismo, y constituir modelos de

⁶⁶⁹ SLOTERDIJK, P. (2003). *Esfera I. Burbujas*, Traducción de I. REGUERA, Madrid: Siruela, pág. 192 y ss., 330 y ss.

⁶⁷⁰ Para el autor, los medios “egotécnicos” “... son soportes mediadores usuales de la auto-complementación, que permite a sus usuarios un regreso permanente a sí mismos y eo ipso la formación de la pareja consigo mismo como sorprendente compañero interior”. SLOTERDIJK, P. (2006). *Esferas III*... Ob. Cit., pág. 445.

⁶⁷¹ SILVESTRI LOMBARDO, L. (2015). *El propósito de vida en la Comunidad Intencional*... Ob. Cit., págs. 182 y ss.

⁶⁷² *Ibidem*.

transformación social, suponemos que estaría en contradicción con esta naturaleza el establecerse en comunidades cerradas y apartadas a la sociedad compleja, cambiante e impredecible que le es adyacente. La interacción con el tejido social les sería oportuno en su objetivo, si esperan repercutir de alguna manera en ella y, además sobrevivir en el tiempo. Cabe recordad aquí, de forma ilustrativa, la necesidad de muchos *kibutz*⁶⁷³ de evolucionar mediante la modificación de sus bases ideológicas y estructurales que les permitieron alternativas y estrategias de adaptación dentro de un contexto globalizado, interdependiente y competitivo, que les permitió su subsistencia en contraposición a aquellos que mantuvieron sus bases radicales inalterables (permeabilidad y flexibilidad, que permitan integrar nuevos significados y prácticas que pueden aportar a la comunidad y a su vigencia continua). Ahora, algunos autores⁶⁷⁴ señalan que, para que las comunidades *cohousing* jueguen un papel importante en el barrio, deben ofrecer espacios y servicios a los no residentes. Esto no deja de ser complejo en la medida en que, por ejemplo, estos proyectos requieren de vallas o supervisión de sus espacios (alguno de los cuales son más vulnerables, como es el caso de los parques infantiles)⁶⁷⁵; implican mayor esfuerzo y compromiso de los miembros en tanto el uso y el mantenimiento de estos espacios “semi-públicos”, como de la seguridad en ellos, pueden generar ambientes controversiales (mayores gastos de mantenimiento, daños por el uso descuidado por terceros, inconvenientes en la convivencia, etc.); así como también pueden comprometer la responsabilidad de la comunidad y sus miembros por la generación de daños en la prestación de los servicios (responsabilidad civil)⁶⁷⁶. Estos aspectos, desde luego debe ser objeto de análisis en estos tipos de proyectos, si los miembros no quieren versen obligados a asumir más cargas de las deseadas.

Al igual, sería interesante respecto a las comunidades *cohousing* intergeneracionales, donde llegará un momento en que las continuas transmisiones (especialmente la hereditarias, ya que la transmisión inter vivos puede estar condicionada a la autorización del grupo) desnaturalicen las relaciones con los miembros más antiguos (entre fundadores y los nuevos integrantes), precaver la situación, permitiendo la permeabilidad y flexibilidad de los límites puestos para establecer un *nosotros-otros*⁶⁷⁷. Los fundadores, por ejemplo, pueden funcionar como cuidadores del proyecto original, mientras que los nuevos, podrían estar interesados a la vez en incluir sus expectativas y visiones⁶⁷⁸. Debe poderse conciliar (en lo mayormente posible) los intereses, evitando en todo caso la exclusión de personas y perspectivas de vida.

Finalmente, en la dinámica de la vida interna de la comunidad, importa señalar que la rigidez en el uso de los espacios propios de la vivienda que se encuentren colectivizado y la interacción impositiva entre los miembros a través de diferentes actividades propiamente de la esfera privada/doméstica, puede contravenir derechos humanos (libertad, intimidad, etc.)

⁶⁷³ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 2.2.

⁶⁷⁴ RUIU, M. (2014). “Differences between cohousing and gated communities. A literature review”, *Sociological Inquiry*, Vol. 84, nº. 2, págs. 316-335. También, FROMM, D. (2012). “Seeding community... Ob. Cit., págs. 364-394.

⁶⁷⁵ TUMMERS, L. (2016). “The re-emergence of self-managed co-housing... Ob. Cit., pág. 2023-2040.

⁶⁷⁶ NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., pág. 624. *Vid. Infra*. Capítulo I, acápite 5.3.3.3.

⁶⁷⁷ GURRUTXAGA (2010) “La innovación de la comunidad... Ob. Cit., págs. 53 y ss.

⁶⁷⁸ SILVESTRI LOMBARDO, L. (2015). *El propósito de vida en la Comunidad Intencional...* Ob. Cit., págs. 182 y ss.

de los propios miembros⁶⁷⁹.

4.6.3. Inasequibilidad del proyecto

Tomando en cuenta que la fórmula cooperativa es objeto de estudio en un apartado especial de la presente investigación⁶⁸⁰, consideraremos a continuación el aspecto de la financiación en las comunidades *cohousing* donde la tenencia de las viviendas es de propiedad privada.

Las comunidades *cohousing* de la primera ola⁶⁸¹ se caracterizaban por ser proyectos iniciados y desarrollados por personas con un interés de vida en común, generalmente vinculadas por lazos de amistad (o familiaridad), y quienes poseían una sólida capacidad económica que les permitía costear los importes significativos que se debían sufragar desde la etapa previa de la ejecución del proyecto, donde se requiere invertir en apoyo profesional (asesoramiento jurídico, financiero, técnico, arquitectónico, etc.) para realizar todo el estudio previo de la inversión y la viabilidad del proyecto⁶⁸².

Indudablemente cuando las personas que integran el grupo tienen una sólida capacidad económica, el proyecto no presta mayor obstáculo de asequibilidad en tanto sus miembros pueden cubrir los gastos de asesoramiento, del suelo, de la construcción/rehabilitación, de los equipamientos, etc. Sin embargo, en los demás casos, cuando la economía individual es insuficiente, escasa o irrisoria; el problema de la financiación entorpece la consecución del proyecto haciéndolo inasequibles para la gran mayoría de la población.

En este mismo orden y dirección, en el supuesto de grupos quienes pueden costear una parte del proyecto con los recursos individuales propios y, además, cuentan con las suficientes garantías individuales que les permita acceder a una financiación privada para sufragar lo carente, la asequibilidad se torna subsanable; más aún inquieta la cuestión de seguridad en la tenencia de la vivienda⁶⁸³ y la estabilidad de la comunidad *cohousing* en dos escenarios hipotéticos: en una situación de imposibilidad de pago de algún integrante del grupo respecto a las obligaciones crediticias y, como derivación de ello, en la posibilidad de incursión por parte del acreedor, un tercero, una entidad de crédito o un fondo de inversión, en una factible adjudicación de la vivienda, en razón a un proceso de ejecución⁶⁸⁴. Visto que, la participación del acreedor hipotecario es ajena a la comunidad, a sus intereses y propósito (advértase los intereses de una entidad crediticia o fondo de inversión); la estabilidad y continuidad de la comunidad *cohousing* es puesta en una evidente situación de riesgo de

⁶⁷⁹ *Vid. Infra.* Capítulo I, acápite 4.6.5.

⁶⁸⁰ *Vid. Infra.* Capítulo I, acápite 5.

⁶⁸¹ Comunidades *cohousing* de Dinamarca de la década del año 1970, donde la tenencia general fue mediante la propiedad privada. *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 1.2.

⁶⁸² VIELA CASTRANADO, M. (2018). “Cohousing: ¿utopía o una posible solución... Ob. Cit., págs. 440 y ss. También, Byggeriets Udviklingsråd (1983). *Veje til bofællesskab...* Ob. Cit., pág. 13. Igualmente, LARSEN, H. G. (2019). “Three phases of Danish cohousing... Ob. Cit., págs. 1356-1357.

⁶⁸³ Protección legal contra el desalojo, el hostigamiento u otras amenazas a la permanencia pacífica de la persona/familia en su vivienda. Al respecto *Vid.* Comité DESC, *Observación General n.º 4: el derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)*, de 13 de diciembre de 1991, artículo 8 (a), Doc. E/1992/23.

⁶⁸⁴ VIELA CASTRANADO, M. (2018). “Cohousing: ¿utopía o una posible solución... Ob. Cit., págs. 440 y ss.

conflicto. Una solución posible puede ser el establecimiento de un derecho de tanteo y retracto vía estatutos para las enajenaciones forzosas de las viviendas a favor de la comunidad, lo que, en España, sólo es posible para la fórmula cooperativa (a la que nos referiremos posteriormente, aunque por lo pronto señalaremos que esto también implicaría un obstáculo para los integrantes en su búsqueda de obtención de financiación privada, ya que esta puede ser concebida como una traba para las entidades crediticias que a menudo la clasifican como una inversión de mayor riesgo, además de poder estar fuera del alcance económico de la cooperativa y sus miembros) y no para las viviendas en régimen de propiedad horizontal⁶⁸⁵.

Por último, en el escenario situado por aquellos desprovistos de una suficiente capacidad económica, necesaria para involucrarse en un proyecto *cohousing*, y sin garantías individuales para obtener una financiación privada, la situación es aún más dificultosa. En dichos casos, resultaría vital la ayuda conjunta tanto del ámbito público, como el privado y el colaborativo.

A propósito del ámbito privado, la financiación privada, se ha dicho, puede repercutir delicadamente en el desarrollo del sistema *cohousing* para las comunidades de titularidad privada, debido a una posible dificultad de pago que implique la adjudicación de la vivienda a un tercero, una entidad financiera o fondo de inversión, cuyos intereses pueden ser cuestionables a la luz de la naturaleza y esencia del *cohousing*⁶⁸⁶.

En cuanto al ámbito público, donde el apoyo económico viene de las administraciones públicas mediante la adjudicación de créditos, la cesión de suelos o de edificaciones antiguas para su rehabilitación, a través de garantías crediticias o subvenciones, entre otras ayudas directas o indirectas. Las problemáticas aquí pueden ser varias.

1. Teniendo en cuenta lo que implica el *cohousing*: espacios de uso exclusivo o de propiedad privada y una gran variedad de amplios equipamientos comunitarios que van más allá de los necesarios⁶⁸⁷, este modelo en principio acarrea una cuantiosa inyección de capital. Ante este hecho, las administraciones siempre aduciendo escasez de sus recursos, probablemente buscarán maximizar su peculio eligiendo proyectos más modestos que puedan llegar a un número mayor de personas (viviendas tradicionales, sin tantas ventajas, para una mayor cantidad de personas)⁶⁸⁸.

2. La elección administrativa por un proyecto *cohousing* puede tornarse más factible, como se ha expuesto anteriormente, cuando sus destinatarios son personas

⁶⁸⁵ *Ibidem*. Al respecto *Vid.* Ley 49/1960... Ob. Cit., preámbulo y disposición transitoria segunda. También, Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, art. 553-1.4, BOE n.º. 148 de 22 de junio de 2006.

⁶⁸⁶ VIELA CASTRANADO, M. (2018). “Cohousing: ¿utopía o una posible solución... Ob. Cit., págs. 440 y ss.

⁶⁸⁷ Cuando hablamos de los equipamientos comunitarios, hacemos referencia a instalaciones y servicios comunes un tanto opulentos como, por ejemplo, un spa, diversos espacios deportivos, áreas verdes, lugares de ocio y esparcimiento, servicios asistenciales congruentes con las necesidades del grupo de miembros (piénsese en una comunidad *cohousing* para personas mayores o discapacitados que debe contar con todos los elementos arquitectónicos, servicios asistenciales, de educación y muchísimos otros más en correspondencia a la necesidad de que se trate y con destino a prestar un servicio íntegro), equipamientos de sostenibilidad ambiental (aunque suponga un ahorro en última instancia, su precio de adquisición es alto) y un diversidad de equipos adicionales. *Ibidem*.

⁶⁸⁸ *Ibidem*.

vulnerables o en situación de riesgo (personas mayores, personas con discapacidad, etc.), teniendo en cuenta el principio constitucional de igualdad, dignidad humana, solidaridad y el marco propio de un Estado Social y Democrático de Derecho. La factibilidad también podría darse en correspondencia a políticas públicas que fomenten la “migración” de personas desde el ámbito urbano al rural, con la finalidad de reavivar las entidades territoriales rurales que estén despobladas y atenuar la densidad urbana que comporta un trascendental problema habitacional y urbano de las principales ciudades⁶⁸⁹. Sin embargo, no se puede obviar que se trata de una decisión política, es decir, discrecional y condicionada a los vaivenes y a las limitaciones presupuestarias, por lo que la presente opción se cuestionará de acuerdo con la actitud del gobierno hacia este tipo de comunidades⁶⁹⁰.

3. Siendo la financiación pública esencial para el éxito y la replicabilidad de este modelo de vivienda, se debe cuestionar, como así lo estima SIMÓN⁶⁹¹, hasta qué punto la administración debe apoyar económicamente a comunidades *cohousing* que no tengan un carácter social, esto es, destinadas únicamente a personas con pocos recursos que cumplan con los requisitos para acceder a vivienda social, sino por el contrario el acceso se base en la pertenencia y afinidad con el conjunto de miembros y la singular cosmovisión que esta promueve. La dinámica de vida en estos proyectos puede conllevar a discriminar por segmentos de población, ante la ausencia de carácter social donde los lineamientos de selección están supervisados y controlados por las administraciones públicas.

En síntesis, se advierte una gran dificultad de asequibilidad que presenta la puesta en marcha de la cosmovisión arrojada por el modelo de vivienda colaborativa *cohousing*, debido a su limitado alcance a un abreviado sector de la población, cuya condición económica hace posible la consecución de estos proyectos⁶⁹². La financiación privada depende de las garantías individuales de los miembros y el apoyo público, en principio, debe estar destinado a la vivienda social, cuyos criterios objetivos de selección no es propiamente congruente con la condición de pertenencia, como elemento base para el éxito de la comunidad *cohousing*, y su particular cosmovisión.

*“A lot of people see co-housing as a very white and very middle-class thing. I agree to a certain extent, and the reason why, is because the successful pioneers had two things: money and skills. There was no help available at all. The ones who succeeded were those with money and skills. That doesn't make co-housing white middle class, it means it's the only way how to live there (...)”*⁶⁹³.

⁶⁸⁹ Podría pensarse entonces, en el establecimiento de comunidades *cohousing* en el ámbito rural mediante la construcción o rehabilitación de comunidades, que cuenten con los servicios propios del sistema (*cohousing*), los cuales permitan solventar las limitaciones de servicios que el Estado no podría proporcionar. *Ibidem*, pág. 444.

⁶⁹⁰ *Ibidem*, pág. 424.

⁶⁹¹ 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*, Vol. 134, pág. 12.

⁶⁹² GARCIANO, J. (2011). “Affordable cohousing... Ob. Cit., págs. 169. También, ARRIGOITIA, M.; y SCANLON, K. (2015). “Development of new cohousing: lessons from a London scheme for the over-50s”, *Urban Research & Practice*, Vol. 8, n.º. 1, pág.119.

⁶⁹³ Anna KEAR, (directora ejecutiva de UK Cohousing Network -UNKCN-), citada en FOGLE, B. (2016). *Social-technical transitions: a case study of co-housing in London*, trabajo final de máster, Departamento de

4.6.4. Imposibilidad del *cohousing* para conciliar diferentes personalidades, prioridades y estilos de vida

Uno de los factores a tomar en cuenta en una sociedad, aún más por aquella inspirada en principios democráticos propios de un Estado Social de Derecho, es la integración social que implica una gran dosis de apertura y tolerancia por parte de la comunidad hacia grupos poblacionales desfavorecidos, tales como las minorías étnicas y raciales, la población LGBTI, inmigrantes, ancianos, personas en situación de exclusión o riesgo social, entre los más destacados⁶⁹⁴, con vista a su incorporación en la estructura socio-económica de la comunidad y su participación en la vida pública y política en igualdad de condiciones, que les permita ver garantizados sus derechos como ciudadanos plenos⁶⁹⁵. En ese sentido, de acuerdo con PALOMARES⁶⁹⁶, los objetivos que persigue la integración social son: el fomento de la participación desde la sociedad de todos los colectivos que la integran; un ambiente de igualdad de oportunidades y de respeto a las diferencias de género, procedencia, edad y condición física y psíquica; y la prevención de una polarización de la sociedad.

Así pues, la vivienda, aunque de manera limitada (ya que existen otros factores importantes que se deben coordinar junto a esta como el empleo, la educación, la sanidad, etc.), es un claro factor potenciador de integración, que puede y debe destinarse a remediar los problemas de los procesos de fragmentación y segregación espacial (guetos urbanos, zonificación, gentrificación, etc.)⁶⁹⁷, así como potenciar el deber de tolerancia⁶⁹⁸ evitando cualquier comportamiento contrario que suponga poner en práctica antivalores como lo es la discriminación.

Importantes es recalcar, al respecto de la vivienda como factor de integración y de

Geografía, Universidad de Londres, Reino Unido, pág. 33. Recuperado de https://www.academia.edu/34422591/Baiba_Fogele_cohousing_pdf?email_work_card=view-paper.

Consultado el 17 de agosto del año 2020.

⁶⁹⁴ FLORIDA, R. (2009). *Las ciudades creativas*, Trad. A, MONTSERRAT, Barcelona: Paidós Ibérica.

⁶⁹⁵ GARRETA BOCHACA, J. (2003). *La integración sociocultural de las minorías étnicas*, Barcelona: Editorial Anthopos.

⁶⁹⁶ CALVO PALOMARES, R. (2008). "Políticas de integración social a nivel local", *Documentación Social*, Vol. 151, págs. 123-146.

⁶⁹⁷ La importancia de la vivienda radica en su papel de anclaje social, sobre el que se sustenta una parte esencial de cotidianidad de cada individuo y de sus posibilidades de acceso al conjunto de servicios y bienes públicos que la sociedad tiene organizado para para lograr los niveles básicos de bienestar. CORTÉS ALCALÁ, L.; y ANTÓN ALONSO, F. (2007). "La exclusión residencial", *Revista Bimestral de la FSG*, Vol. 40-41, págs. 62-69.

⁶⁹⁸ Sobre tolerancia *Vid.* PECES-BARBA, G. (1989). *Curso de derechos fundamentales*, Madrid: Eudema, págs. 245 y ss. Igualmente, PECES-BARBA, G.; y PRIETO SANCHIS, L. (1998). "La filosofía de la tolerancia", en G. PECES-BARBA; y E. FERNÁNDEZ GARCÍA (dirs.), *Historia de los derechos fundamentales*, Madrid: Dykinson, págs. 265-374. También, GARZÓN VALDÉS, E. (1997). "Algunas observaciones sobre el concepto de tolerancia", *Ratio Juri*, Vol. 10, n.º. 2, págs. 127-138. Asimismo, De LUCAS, J. (1992). *Europa, ¿convivir con la diferencia?*, Madrid: Tecnos, págs. 103. De igual forma, De LUCAS, J. (1996). "Tolerancia y Derecho. ¿Tiene sentido hablar de tolerancia como principio jurídico?", *Isegoría*, Vol. 14, págs. 152-163.

exclusión⁶⁹⁹, que estudios⁷⁰⁰ sobre ubicación y felicidad hallan una correlación alta entre un mayor grado de dosis de inclusión y mezcla social en las comunidades/barrios con la satisfacción de las personas en lo que a vivienda se refiere, puesto que les proporciona espacios para expresarse con libertad, desarrollar su descubrimiento personal y alcanzar la realización individual (aspectos básicos para la percepción de felicidad y plenitud)⁷⁰¹, además de fomentar el intercambio de conocimientos y creencias (el contraste de perspectivas) que promueve una atmosfera multicultural (tolerante, incluyente, multiétnico, interracial, etc.)⁷⁰².

Por otra parte, pero en complementariedad con comunidades inclusivas y mixtas, hay que asumir el hecho que no todos queremos lo mismo en relación con la vivienda y el entorno urbano adyacente a esta, ni basamos nuestra elección en factores motivacionales idénticos durante todas las etapas de nuestras vidas⁷⁰³. La clave, pues, está en identificar nuestras prioridades y buscar un equilibrio entre lo que queremos y necesitamos y lo que las comunidades pueden ofrecer, alejándonos de cualquier utopía (no hay comunidad perfecta)⁷⁰⁴. Pensar en un único lugar que se adapte a todas y cada una de las facetas de la vida de la persona, que además sea acorde a las diferentes personalidades y sea visualizado desde el contexto de la globalización que hace cada vez más necesaria la flexibilidad o movilidad de las personas; es probablemente difícil de encontrar. En tal sentido, el tipo de lugar que es deseado por un soltero joven en búsqueda de crear amistades y encontrar diversión, puede no ser el mejor para una pareja de casados con hijos o para las personas de la tercera edad. Hay tantos factores detrás de la decisión de donde vivir, tan diferentes y cambiantes durante el ciclo de la vida, que muchas veces se contraponen y son difíciles de conciliar en un único lugar⁷⁰⁵; al menos sin que medie normatividad alguna, factor que en el *cohousing* es buscado y de allí que la pertenencia se base en lazos de amistad o necesidad

⁶⁹⁹ La inclusión social implica la plena participación en el ámbito económico, social, cultural y político; que le permite a la persona disfrutar de un nivel de vida adecuado, una mayor participación en las decisiones que afecten su vida y el acceso a sus derechos fundamentales. En este sentido, el acceso a un empleo estable, a la educación, a la vivienda, a la sanidad, a los servicios sociales, entre otros, es condición necesaria para la inclusión social. A la inversa, la imposibilidad de acceder a alguno de ellos (aunque generalmente todos están entrelazados) es factor de riesgo asociado a la exclusión social. En particular, una de las causas que origina y mantienen a las personas en situación de exclusión social es la que se refiere a la estructura y la disponibilidad de la vivienda, resultando de ello las personas sin techo, alojadas en infraviviendas o con dificultades para acceder o mantenerse en la vivienda (de alquiler, propiedad, etc.). En efecto, la vivienda adecuada, a precio razonable con respecto a los ingresos, situada en un entorno seguro y con la disponibilidad de servicios básicos constituye un elemento fundamental contra la lucha de la exclusión social. Al respecto *Vid.* Comisión Europea (2003). “Informe conjunto sobre la inclusión social en el que se resumen los resultados del examen de los planes nacionales de acción a favor de la inclusión social 2003-2005”, 12 de diciembre de 2003, COM(2003)773final, pág. 9, 56, 80.

⁷⁰⁰ FLORIDA, R. (2009). *Las ciudades creativas...* Ob. Cit.

⁷⁰¹ *Ibidem*.

⁷⁰² FLORIDA, R. (2010). *La clase creativa*, Madrid: Paidós, pág. 23.

⁷⁰³ FLORIDA, R. (2009). *Las ciudades creativas...* Ob. Cit., págs. 285-302.

⁷⁰⁴ *Ibidem*.

⁷⁰⁵ Se distinguen, por ejemplo: los recién licenciados que acaban de independizarse generalmente solteros y en búsqueda de amistades, diversión y pareja, con recursos limitados; los profesionales jóvenes con o sin parejas y sin hijos, con mayores recursos; las parejas casadas o no, con hijos cuya prioridad son las escuelas (cercas y de calidad), el cuidado de sus hijos y la seguridad en las calles; las parejas casadas o no, con hijos emancipados quienes buscan nuevas maneras de entretenimiento; y los jubilados quienes buscan seguridad física y acceso a asistencia sanitaria de buena calidad. *Ibidem*, págs. 218 y ss.

común, evitando cualquier imposición coercitiva⁷⁰⁶.

El *cohousing* por su parte, interpela preponderantemente a ciertos rasgos y cualidades que naturalmente deben estar insertados en las personas que lo acojan como enfoque de vida, con miras a proporcionar un ambiente doméstico funcional con una permanente experiencia social entre sus miembros. En consecuencia, es necesario que las personas se cuestionen a sí mismas si⁷⁰⁷: ¿las prácticas de la comunidad le gusta?, ¿le atrae la energía elevada y los niveles altos de actividad o prefiere un ritmo más apacible?, ¿comparte los valores y la visión que pregona la comunidad?, ¿se puede integrar con facilidad o con mucha resistencia?, ¿necesita estar rodeado de gente o disfruta de su soledad?, ¿los miembros de la comunidad es el tipo de gente que quiere y necesita que lo circunde?, ¿la comunidad fomenta la autoexpresión que requiere?, ¿la individualidad tiene un papel relevante en su vida cotidiana?, entre otras cuestiones análogas e ineludibles para determinar si realmente la comunidad *cohousing* es acorde a la persona y a su familia, en caso de tenerla. Al final, lo que es seguro es que no se puede predicar un sólo concepto de comunidad y a un menos una única cosmovisión de vida (como aquella propia y determinada por el enfoque *cohousing*) para todas y cada una de las personas y perfiles de familias⁷⁰⁸.

La cuestión problemática radica en que las comunidades *cohousing* al implementar una única cosmovisión valedera, puede generar el riesgo de segregación (discrimina otros estilos de vida) o, en caso contrario (al incluir individuos con personalidades, prioridades y estilos de vidas diferentes), alcanzar situaciones que comprometan la plena realización de los derechos de libertad de aquellos miembros con un enfoque de vida discordante que no logra integrarse al “nosotros” de la comunidad. Esto desde luego dificulta la integración social en un contexto de una sociedad multicultural, eventualmente reforzando la exclusión estructural que padecen algunos colectivos y grupos sociales (más que funcionar como anclaje social, puede acentuar, por ejemplo, las diferencias culturales), así como también puede perturbar la satisfacción plena de los miembros con su comunidad cuando discrepan con las bases del modo de vida colectivo, cuya interacción social vaya más allá de su estándar deseado, condicionando su cotidianidad.

Luego, creemos que la tolerancia que proyecta el concepto *cohousing* es respecto a

⁷⁰⁶ Con ello no se quiere decir que sea posible prescindir de estas reglas de conducta que son siempre necesarias; sin embargo, en una comunidad *cohousing* se motiva es a la voluntariedad, a esperar de sus miembros el desarrollo de conductas acordes a la cosmovisión basándose en su querer, en su designio y evitando cualquier constreñimiento que pervierta el funcionamiento de la comunidad. De allí la importancia de que todos los miembros caminen hacia la misma dirección, evitando graves conflictos que amenace la funcionalidad de la comunidad.

⁷⁰⁷ FLORIDA, R. (2009). *Las ciudades creativas...* Ob. Cit., págs. 350 y ss.

⁷⁰⁸ Cuando el *cohousing* se enfoca, por ejemplo, a crear un hábitat propicio para estudiantes con viviendas acordes a los recursos de este tipo de población (que suelen ser limitados); cerca de instituciones educativas superiores; dentro de un barrio multicultural; con ofertas musicales, bares y cafeterías; que recree un ambiente de apoyo entre los miembros tendiente a impulsar la expresión y realización de cada uno; con mayor receptividad a la diversidad; que sobre todo comprenda el carácter móvil y flexible que caracteriza a este grupo de población (con tendencias a trasladarse de ciudad una vez culminen sus estudios en búsqueda de iniciar y consolidar sus carreras profesionales, por lo que tener casa propia no es una necesidad); y con mayores tendencias a conocer gente y entablar amistades (pues cuentan con una mayor implicación colectiva y un papel altamente activo), la satisfacción con la vivienda y el entorno será bastante aceptable lo que se traduce en felicidad y plenitud. Similar a los estudiantes, las comunidades *cohousing* para personas adultas y con discapacidad en proporción a sus necesidades (con prioridad en servicios y atención sanitaria).

un estilo de vida, que, como algunos estudios⁷⁰⁹ lo evidencia, es propio de una población caracterizada por “un buen nivel educativo, ingresos medios y con capacidades de establecimiento de redes de contacto”. Lo que resulta en generar pautas de inclusión, pero entre iguales (una clase social) y no coherente con el creciente pluralismo de formas de vida y las desigualdades económicas, educativas, culturales, etc. de las sociedades actuales.

4.6.5. La excesiva determinación de los espacios y usos

Como se ha dicho, el *cohousing* insiste en un estilo de vida propio y diferenciado, que si bien resulta una buena opción para quien comparta su enfoque (predeterminado para los miembros que entren a vincularse a la comunidad de forma a posteriori), podría cuestionarse su orientación a la satisfacción del lugar donde se vive por parte de otros muchos que no se manifiestan en el mismo sentido con esta idea preconcebida.

Estas comunidades pueden llegar a imponer a sus habitantes el modo de habitarlas, comprometiéndolos a participar en una serie de interrelaciones altamente sociables pudiendo, incluso, obstaculizar el uso de los espacios y el tiempo de uso de un modo diferente y personal. A modo de ejemplo, podemos imaginar una comunidad *cohousing* que haya limitado la instalación de cocinas individuales para cada una de las unidades de vivienda, remplazándolas por una cocina comunitaria que, aunque sea más grande, con más y mejores enseres y mayor capacidad (suponiendo que debe ser así), no le permite a la familia o a la persona desarrollar libremente actividades culinarias en el momento y de la manera que lo desee. El ¿qué se cocina?, ¿cuándo se cocina?, ¿cómo se cocina?, ¿qué ingredientes elegir? y todo lo relacionado a algo tan elemental y básico como la alimentación, queda supeditado a la comunidad.

La cocina es una herramienta fundamental del hogar, pues no sólo permite garantizar el derecho a una alimentación adecuada (vinculado con el derecho a la vida y a la integridad física), sino que también es un espacio que puede permitir la convivencia íntima de la unidad familiar (si es el caso), o la intimidad personal. Más aún, hay estudios⁷¹⁰ concernientes a los beneficios que se encuentran al comer en familia (habilita un canal de comunicación, optimiza los vínculos familiares, mejora la alimentación de los integrantes, reduce la incidencia de trastornos alimentarios, hay un mejor aprovechamiento de la familia como apoyo psicológico –contar vivencias o pedir consejos sobre un problema–, etc.) y la importancia del uso de la cocina desde el hogar, que evidencian un impacto positivo desde el punto de vista nutricional (dietas más equilibradas), desde el aspecto de la salud pública (como una estrategia contra enfermedades como la obesidad), desde la institución familiar (promueve valores a favor de la unidad familiar además de sembrar la identidad y herencia familiar), desde el ámbito psicológico (menos casos de síntomas depresivos y de adicciones, así como una mayor seguridad emocional y de autoestima), hasta en otros campos más. Importante también es el aspecto cultural⁷¹¹ que no sólo debe ser respetado en el derecho a

⁷⁰⁹ BRESSON, S.; y DENEFFLE, S. (2015). “Diversity of self-managed cohousing... Ob. Cit., págs. 5-16.

⁷¹⁰ LAWRENCE, S.; y PLISCO, M. (2017). “Family mealtimes and family functioning”, *The American Journal of Family Therapy*, Vol. 45, nº. 4, págs. 195-205. Asimismo, BOLES, R.; y GUNNARSDOTTIR, T. (2015). “Family meals protect against obesity: exploring the mechanisms”, *The Journal of Pediatrics*, Vol. 166, nº. 2, págs. 220-221. También, VAZQUEZ, A.; y RAICH, R. (1997). “El papel de la familia en los trastornos alimentarios”, *Psicología conductual*, Vol. 5, nº. 3, págs. 391-407.

⁷¹¹ El contenido del derecho a la cultura es bastante complejo y multidisciplinar, abarca desde los derechos de autor y de propiedad, hasta los derechos a la identificación y participación cultural: “la cultura debe ser

una alimentación adecuada, sino también forma parte del derecho a una vivienda digna y adecuada.

El aspecto de la logística por parte de la comunidad *cohousing* sobre la duración de las comidas, acerca de quien está presente en esas comidas, qué es lo que se come, el entorno en el que se desarrolla las mismas, el proceso de su elaboración, etc.; puede coartar la libertad, en tanto pone límites a la libre disposición del uso del espacio, del tiempo que se dedica en él, y la forma como se lleva a cabo las actividades alimentarias y todas las demás que se asocian a ella, además de poder vulnerar el derecho a una alimentación adecuada y a la intimidad, tal y como se acaba de señalar. Incluso la libertad puede quedar coartada o limitada cuando las comidas comunitarias se convierten en imposiciones, contrariando la naturaleza espontánea y voluntaria que precisamente quiere proyectar la visión *cohousing*.

Cierto es que habrá otros modelos de *cohousing* donde se provee a cada unidad de vivienda de una cocina propia, pero luego la duda resulta con respecto a la imposición de las comidas comunitarias que le son propias y tan esenciales a la tipología de *cohousing*, con el fin de mantener una alta interacción social entre sus miembros que sea perdurable en el tiempo. Habrá de tener especial atención el carácter vinculante de las actividades altamente sociales.

De igual modo que sucede con la cocina, otros elementos, espacios y servicios propios de la vivienda tendientes a satisfacer las necesidades⁷¹² fisiológicas (comer, dormir e higiene) y psicológicas⁷¹³ (protección, refugio, seguridad, estética, orgullo, reflejo, realización, identidad⁷¹⁴, los sentimientos y las expresiones de valores y creencias) pueden llegar a ser limitados y/o suplidos por la comunidad; unos favorables y otros puede que no tanto, esto dependerá de la visión que cada quien tenga respecto al mejor modo de vida, de hogar (“los hogares son definidos como: espacios de conducta, control, reflejo de identidad y valores, personalización, continuidad, relaciones sociales, actividades, refugio, imagen social,

considerada como el conjunto de rasgos distintivos espirituales y materiales, intelectuales y emocionales que caracterizan a una sociedad o un grupo social; abarca, además de las artes y las letras, formas de vida, formas de vivir juntos, sistemas de valores, tradiciones y creencias”. ONU: UNESCO (1982). *Conferencia Mundial sobre las Políticas Culturales*, 6 de agosto del año 1982, recuperado de <http://www.unesco.org/new/es/Mexico/work-areas/culture>. Consultado el 1 de agosto de 2020. Sin embargo, lo importante para el presente tema de estudio es su relación con el uso compartido (por parte de un grupo social) de unas formas culturales (propias) y no de otras. Estos usos y significados que se le dan a esas formas culturales se convierten en los elementos de identificación del grupo, de allí la importancia de su protección. Así, por ejemplo y para el caso en concreto, una persona que sigue la religión islámica no come carne de cerdo, por tanto, una cocina comunitaria debe ser respetuosa con la identidad cultural y/o religiosa de las personas.

⁷¹² Sobre necesidades básicas, *Vid.* AÑÓN ROIG, M. J.; y DE LUCAS, J. (1990). “Necesidades, razones y derechos”, *DOXA*, n.º. 7, págs. 55-82.

⁷¹³ SCANNELL y GIFFORD propone un modelo multidimensional acerca del concepto de apego al lugar (vivienda). Dicho modelo estaría compuesto por tres dimensiones: la persona, el lugar y los procesos psicológicos. En lo referente a los procesos psicológicos, estos se componen por tres aspectos que son la cognición, el afecto y el comportamiento. Por cogniciones se entiende el significado que tiene el lugar para las personas, así como sus conocimientos y recuerdos acerca del mismo. Por afecto se entienden las emociones positivas como la felicidad, el orgullo y el amor. Finalmente, por comportamiento se incluyen las expresiones del apego como la proximidad y mantenimiento de los lugares. SCANNELL, L.; y GIFFORD, R. (2010). “Defining place attachment: A tripartite organizing framework,” *Journal of Environmental Psychology*, n.º. 30, págs. 1-10.

⁷¹⁴ La casa deja de ser una estructura física en la que se satisfacen las necesidades primarias, para convertirse en un espacio ligado a sentimientos de identidad y autorrealización. *Vid. Infra.* Capítulo II, acápite 3.1.

libertad de acción y estructura física”)⁷¹⁵ y de nivel adecuado de socialización y compartimiento con los vecinos. El cuidado de los niños, el jardín y la jardinería, el garaje, los baños y duchas, el lavadero, la terraza, las habitaciones de huéspedes, la sala, y cualquier otro equipamiento y/o servicio inherente o accesorio a la vivienda, así como las actividades de la vida diaria que se llevan en ella (aspectos conductuales), pueden ser objeto de colectivización por parte de la tipología *cohousing*. En tal caso, podemos cuestionarnos dónde queda la libertad de uso y la posible evolución de los espacios que la vivienda debe proporcionar a sus habitantes.

Esta manera de ver e interpretar el hogar (netamente subjetivo. “Mucho más que un refugio, es un mundo en el cual una persona puede crear un ambiente que abarca lo que él o ella considera significativo”)⁷¹⁶ hace poco factible la promoción pública por parte del Estado de este tipo de comunidades que enfatizan en un sólo modelo de “vida buena” y proyecto de “vida feliz” (concepciones morales entran aquí en juego), que a la mirada de sus promotores es la preferible por ser para ellos la que mejor desarrolla sus perspectivas de vida. En ese sentido, este tipo de comunidad debe venir de la sociedad civil que la elija y no del Estado que la imponga, cuyo papel debe asumir una postura de respeto hacia los diferentes y variados conceptos morales privados de “proyecto de vida feliz” (las tradiciones, creencias y valores influyen y se reflejan tanto en la forma de las viviendas como en el patrón de conductas llevadas a cabo en ellas) y no está legitimado para intentar anular alguno de ellos, o promover uno sobre los demás, en incumplimiento del criterio de imparcialidad con respecto a la esfera netamente privada de los ciudadanos.

Se hace mención a la noción de proyecto de vida porque es precisamente un plan de cómo la persona desarrollará su forma de vida (como desea vivirla), lo que intenta cometer en muchos aspectos el *cohousing* con sus miembros: preestableciendo dinámicas del día a día, exaltando ciertos valores y comportamientos sobre otros, indicando el cómo, el cuándo y el dónde de las tareas domésticas y familiares, empujando a la persona a ceder control sobre los espacios y los actos que se pueden llevar en ellos, etc. Cosa distinta sucede cuando lo que se quiere promover es la mejora de la calidad de vida, pero en términos de hacer más cómoda (dócil, sencilla, gustosa, manejable) la vida de ciertos grupos de población, que por sus características particulares presentan mayor complejidad a la hora de proveerles una vivienda digna y óptima acorde a sus necesidades y/ situaciones especiales (*senior cohousing*, para personas en condición de discapacidad, entre otros).

Como corolario, creemos que la determinación de los espacios y usos que de ellos se haga en una comunidad *cohousing* (especialmente aquellos esenciales en un hogar y que pueden ser objetos de colectivizar en la comunidad) deben ser consensuados, admitidos por cada uno de sus miembros, no forzosos y proporcionales a la individualidad y libertad de la persona. Por lo tanto, una de las problemáticas a analizar es la toma de decisiones consensuada y libre sobre la determinación de los usos de los espacios colectivos,

⁷¹⁵ DESPRÉS, C. (1991). “The meaning of home: literature review and directions for future research and theoretical development”, *Journal of Architectural Research*, Vol. 8, págs. 96-155.

⁷¹⁶ CSIKSZENTMIHALYI, M.; y ROCHBERG-HALTON, E. (1981). *The meaning of things, domestic symbols and the self*, Nueva York: Cambridge University Press, pág. 123. Respecto al concepto de vivienda y su elemento simbólico Vid. CABALLÉ FABRA, G. (2021). *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 187, 267 y ss.

especialmente los que puedan vulnerar los derechos a la libertad, al honor o a la intimidad⁷¹⁷; así como también garantizar la satisfacción de las necesidades básicas de los habitantes de este tipo de vivienda, es decir, que la compartición de espacios no restrinja la satisfacción de necesidades básicas o situaciones de vulnerabilidad⁷¹⁸. Finalmente, otro tema que va vinculado y que resulta necesario determinar es la gestión y resolución de conflictos que pueda ocasionar la convivencia en este tipo de viviendas.

4.6.6. Conflictividad

Antedicho, cada comunidad tiene sus propias ideas particulares sobre lo que es una “buena vida” y como se debe vivirla, no obstante, hallarse temas universales para todas ellas, como lo son las comidas y las tareas domésticas. Las primeras, debido a que las decisiones sobre la comida a menudo revelan cosas importantes sobre el grupo, y, las segundas, porque forma parte de la visión utópica de la comunidad, revela jerarquías internas, conflictos y otros detalles a saber⁷¹⁹. MADDEN y FINCH⁷²⁰ identifican cuatro aspectos del papel de los alimentos en lo que denominan “comunidades utópicas”:

*“Their foodways, in fact, help members continuously create a particular world and define their relations to the larger world in which they live. In such utopian communities, food functions in at least four ways: symbolically, as a means for representing and communicating group values; functionally, as a primary factor in the construction of bonds within and boundaries around a community and as a means of material and ideological negotiation with the outside world; memorically, as a memory device connecting past, present, and future; and dynamically, as a means of enacting and reflecting changing social values”*⁷²¹.

En el ámbito de la alimentación, la comida adquiere un estatus simbólico, pues las actividades cotidianas como el comer están conectadas a una crítica política más amplia (temas como el cambio climático, el ambientalismo y la economía) y esto refuerza e incorpora valores de grupo. De igual forma, comer se convierte en un acto de actividad política compartida como práctica pre-figurativa, que permite que las actividades cotidianas adquieran un significado más amplio, reafirmando las creencias y objetivos colectivos. Se combina, entonces, la parte crítica con la imaginación, y la creación de alternativas coherentes con los valores y la visión compartida del grupo⁷²².

⁷¹⁷ Vid. *Infra*. Capítulo III.

⁷¹⁸ Se hace referencia a las afectaciones negativas generadas por las condiciones del medio en que el individuo vulnerable, quien tiene una mayor susceptibilidad de afectación, desarrolla su vida. Piénsese en las mujeres embarazadas, niños o ancianos quienes, por ejemplo y en cuanto a la alimentación se refiere, tienen necesidades nutricionales complejas y, por tanto, requieren una alimentación especial (las mujeres embarazada y niños necesitan una alimentación complementaria y congruente con el adecuado desarrollo de los menores, el feto y la misma salud de la madre; también los ancianos, cuya dificultad en digerir los alimentos es evidente, requerirán de una alimentación blanda, menos calórica, más densa, con mayor aportación de vitaminas, etc. —a modo ilustrativo—).

⁷¹⁹ MADDEN ETTA M.; y FINCH, MARTHA L. (2006), *Eating in Eden: food and American utopias*, Londres: University of Nebraska Press, pág. 14.

⁷²⁰ *Ibidem*.

⁷²¹ *Ibidem*.

⁷²² SARGISSON, L.; y TOWER SARGENT, L. (2017), Lived utopianism: everyday life and intentional communities, *Communal Societies, Journal of the Communal Studies Association*, Vol. 1, n.º. 37, pág. 12 y ss.

En el terreno de las tareas domésticas, estas igualmente constituyen una cuestión que toda comunidad debe considerar. Preguntas como: ¿Qué hay que hacer?, ¿Quién deberá hacerlo?, ¿Cómo deben tomarse las decisiones?, etc. revela tanto la narrativa o realización del concepto de buena vida de la comunidad (reforzando y reflejando los objetivos y creencias del grupo), como aspectos problemáticos en su interior⁷²³.

El conflicto sobre la comida y las tareas domésticas se presentan en las comunidades, tal como ocurre en cualquier hogar; sin embargo, a diferencia del hogar, estos conflictos pueden obtener un estatus simbólico y una toxicidad que difiere de los conflictos de los hogares familiares, dado que, en principio, el grado de tolerancia y el vínculo emocional suele ser mayor entre los miembros del mismo núcleo familiar⁷²⁴. Existe pues una relación de dualidad entre ideales y realidad, expectativas y experiencias en todo este proceso.

Como bien lo expone HILDUR⁷²⁵, el conflicto es el mayor desafío que deben enfrentar las comunidades intencionales. De suerte que, gran parte de la organización de estas colectividades deba estar focalizada en la planificación de estrategias con las que se prevenga alcanzar cualquier crisis que entorpezca el buen funcionamiento del sistema de convivencia, propia del *cohousing*. Dentro del campo de la investigación se ha sugerido múltiples técnicas, tales como la evaluación periódica de la comunidad para identificar, según HACKMAN y OLDHAM⁷²⁶, tres cualidades cruciales en el éxito del grupo: la calidad y cantidad del trabajo producido; la experiencia debe ser más positiva que negativa; las estructuras existentes mejoran, no obstaculizan, la capacidad del grupo para trabajar en conjunto. Igualmente, se ha reiterado en la necesidad del establecimiento de convenios legales entre sus miembros para prevenir conflictos⁷²⁷, como también el empleo de amplios procesos de selección de nuevos miembros que incluye entrevistas, fases exploratorias o provisionales, orientaciones, mentores, visitas regulares al sitio y educación sobre los procesos de toma de decisiones y resolución de conflictos⁷²⁸.

Los problemas internos y los conflictos interpersonales dentro de la comunidad (de mayor envergadura que los que acontece en las viviendas convencionales), a menudo relacionados con la carga de trabajo y el apoyo voluntario demandado (y por tanto, el tiempo requerido), las discrepancias en las personalidades, las diferencias filosóficas, los desacuerdos sobre iniciativas y proyectos dentro de la misma comunidad, el cambio de visión con las nuevas generaciones (la coherencia del grupo puede cambiar durante el transcurso del tiempo⁷²⁹), etc.; plantea incógnitas respecto a los métodos como la comunidad misma asiste a los conflictos, y, en el supuesto de ser estos insuficientes, la cuestión se plantea respecto a las medidas últimas acometidas como, por ejemplo, la posibilidad de que la

⁷²³ *Ibidem*, págs. 1-23.

⁷²⁴ *Ibidem*.

⁷²⁵ HILDUR, J. (1999). *Creating harmony: conflict resolution in community*, Dinamarca: Gaia Trust, pág. 6.

⁷²⁶ HACKMAN, R.; y OLDHAM, G. (1980). *Work Redesign*, Estados Unidos: Addison-Wesley.

⁷²⁷ FENSTER, M. (1999). "Community by covenant... Ob. Cit., págs. 3-54.

⁷²⁸ GYOROG, S. (2004). *Lessons from community: embracing and engaging in constructive conflict*, tesis, Universidad de Massachusetts, Boston.

⁷²⁹ Es igualmente importante prestar atención al factor tiempo en dos aspectos. Primero, las situaciones cambian y el éxito mismo de los esfuerzos colectivos para alcanzar ciertas metas hoy puede cambiar o disminuir la motivación futura de los participantes. En segundo lugar, con el tiempo, las estructuras de liderazgo pueden afianzarse transformando los elevados objetivos originales en justificaciones para jefes (singular o plural) mezquinos egoístas.

comunidad rescinda del miembro “conflictivo” cuando la controversia se ha vuelto crítica y ponga en riesgo la funcionalidad del sistema, teniendo en cuenta que, como es el caso de España, a veces no se cuenta con un marco jurídico suficiente que regule este tipo de comunidades⁷³⁰.

El énfasis que se pone en el modelo *cohousing* es la necesaria cohesión del grupo, que en teoría debería implicar menos probabilidades de perturbación en la convivencia interna de la comunidad⁷³¹. Empero, ello requiere de un alto grado de esfuerzo personal por parte de los miembros y, en ese sentido, nos cuestionamos la exigibilidad de este esfuerzo, el cual puede rebasar en mucho las consideraciones legales respecto a las normas básicas de convivencia. Así, verbigracia, en el régimen de propiedad horizontal⁷³², el reglamento interno se ciñe a regular la utilización de los espacios y servicios comunes (horario de funcionamiento de la piscina, calefacción, recogida de basura, etc.) y conductas que causen molestias (el excesivo ruido, el manejo de la tenencia de mascotas, etc.). Entendemos que una comunidad *cohousing* implica, entre otras, una división de una serie de tareas domésticas voluntarias, como pudiese ser la elaboración de alimentos, el cuidado de niños y niñas y/o adultos mayores, labores de jardinería, responsabilidades de eventos y talleres, etc. que no pueden concebirse jurídicamente vinculantes, a menos que medie una relación jurídica (contrato laboral o de prestación de servicios). El impacto a corto o largo plazo de este sobreesfuerzo (que genera fatiga)⁷³³, como también la intensificación del uso compartido de los espacios, y los desacuerdos que se deriven de la división de tareas, en caso de no ser atenuados por correctos mecanismos de negociación de conflictos (lo que ya es por sí mismo complejo), puede presentar la principal fuente de tensiones interpersonales y, ciertamente, resultar en el fracaso de la comunidad (a corto plazo impacta negativamente en la interacción social)⁷³⁴.

En efecto, los aspectos personales (actitudes, personalidades y voluntad de los miembros), la dinámica social (proceso de interacción entre los miembros), la organización de los espacios comunes (diseño, mantenimiento y gestión) y de las actividades (participación de los residentes) y el proceso de toma de decisiones (de forma ilustrativa, el gran volumen de reuniones puede crear agotamiento más que interacción social)⁷³⁵, son factores claves que influyen en la convivencia interna de las comunidades *cohousing* y que en el peor de los casos, llevará a que los residentes se retiren de la comunidad (perturbación de la vida privada y familiar) y, en el mejor de los casos, reducirá la interacción social⁷³⁶. Los mecanismos de

⁷³⁰ Así pues, cuando se aborda la dinámica social y la vida dentro del sistema de convivencia propio del *cohousing*, es evidente advertir un alto nivel de susceptibilidad por parte de estas comunidades en exponerse a controversias complejas como, por ejemplo, el sobrecargo de tareas y compromisos diarios de apoyo y cuidado; la falta de voluntariedad, motivación o tiempo para participar en la vida comunitaria; diferentes niveles de conexión social deseado, variables en el tiempo; el deseo por obtener rendimientos económicos de la vivienda (alquiler, venta, derechos de herencia, etc.); y muchas otras más.

⁷³¹ SCANLON, K.; y FERNÁNDEZ, A (2015). “Development of new cohousing... Ob. Cit., pág. 106-121.

⁷³² Ley 49/1960... Ob. Cit., art. 6. En Cataluña, Ley 5/2015... Ob. Cit., art. 553-12.

⁷³³ WILLIAMS, J. (2005). “Designing neighbourhoods for social interaction: the case of cohousing”, *Journal of Urban Design*, Vol. 10, n°. 2, pág. 211.

⁷³⁴ *Ibidem*, págs. 211-212. También, CRHISTIAN, D. L. (2007). *Finding community: how to join an ecovillage or intentional community*, Canadá: New Society Publisher. También, DiCALOGERO, C. (2009). “Cohousing for non-cohousers”, *Communities*, Vol. 114, págs. 61-64.

⁷³⁵ WILLIAMS, J. (2005). “Designing neighbourhoods... Ob. Cit., pág. 224

⁷³⁶ *Ibidem*, pág. 222.

resolución de conflictos, como la mediación (donde el mediador debe ser una persona cualificada para ello)⁷³⁷, son importantes al poder otorgar una mejor gestión de los conflictos, pero no garantiza una culminación positiva y satisfactoria de las controversias.

Por último, conviene señalar que algunas investigaciones sobre capital social no consideran de manera suficiente los costos del intercambio social. Autores como PORTES⁷³⁸ remarca algunos efectos negativos asociados al capital social, tales como la exclusión de los extraños (anteriormente referida y que consiste en la posibilidad de que un grupo se aisle de otros y limite la posibilidad de acceso), reclamos excesivos a los integrantes del grupo (en razón a la obligación de reciprocidad, la imposición de ayuda mutua, la confianza exigible a través de la comunidad y las expectativas de retribución y aprobación grupal), restricciones a la libertad individual (los lazos sociales pueden provocar un mayor control sobre la conducta díscola), entre las más importantes⁷³⁹.

4.6.7. Espacios reducidos

Una de las características particulares de las comunidades *cohousing* es su diseño propiciador de un entorno doméstico más social, que busca la cercanía y proximidad entre los vecinos a partir de un contacto intencionado e incitado, a través, entre otros, de la reducción de los espacios de uso individual y la maximización (colectivización) de los comunes. Al respecto, Cataluña, con motivo a promover nuevas tipologías de vivienda, tales como la “covivienda intergeneracional” y las “cooperativas de cesión de uso⁷⁴⁰”, ha aprobado el Decreto Ley 50/2020⁷⁴¹, con el cual introduce los llamados “alojamiento con espacios comunes complementarios”, cuya superficie del espacio privado es inferior a la establecida para el resto de las tipologías de vivienda (mínimo de 24m² y espacios comunes de mínimo 6m² por alojamiento)⁷⁴². Estos “minipisos”, como medida urgente en un contexto de emergencia de salud pública en razón a la Covid-19 (un tanto incoherente antes las medidas obligatorias de cierre de los espacios y servicios comunes y la suspensión de las actividades colectivas), en nuestro criterio es una forma de precarizar la vivienda que rebaja la

⁷³⁷ Ley 5/2012, de 6 de julio, en asuntos civiles y mercantiles, arts. 11 y ss., BOE nº. 162 de 7 de julio. La mediación es un sistema de solución extrajudicial de conflictos donde las partes intentan alcanzar un acuerdo con la intervención de un tercero (mediador) neutral, quien facilitará el dialogo entre las partes.

⁷³⁸ PORTES, A. (1999). “Capital social: sus orígenes y aplicaciones en la sociología moderna”, en J. CARPIO.; y I. NOVACOVSKY (ed.), *De igual a igual. El desafío del Estado ante los nuevos problemas sociales*, Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

⁷³⁹ “por ejemplo, los mismos lazos fuertes que permiten a los miembros del grupo obtener acceso privilegiado a los recursos, impida que otros obtengan los mismos activos. Las preferencias particularistas otorgadas a los miembros de un clan o círculo de amigos se hacen comúnmente a expensas de los derechos universalistas de los demás. Para estos últimos, la situación equivale a un capital social negativo y, a menudo, recurren a medios legales para derribar las barreras creadas por los lazos sociales acogedores”. WALDINGER, R. (1995). “The other side of embeddedness: a case study of the interplay between economy and ethnicity”, *Ethnic and Racial Studies*, Vol. 18, págs. 555- 580.

⁷⁴⁰ *Vid. Infra*. Capítulo I, acápite 5.3.

⁷⁴¹ Decreto Ley 50/2020... Ob. Cit.

⁷⁴² *Ibidem*, disposición transitoria décima.

habitabilidad⁷⁴³, elemento configurativo del derecho a vivienda adecuada (digna)⁷⁴⁴, bajo la excusa de abaratar costos, facilitar la emancipación juvenil y dar respuesta a la movilidad laboral; a costa de la reducción de los espacios necesarios para satisfacer las necesidades fisiológicas y psicológicas de las personas y el buen desarrollo de la vida personal/familiar, todavía más en una situación de confinamiento. En ese sentido, este tipo de fisionomía de vivienda compele a sus habitantes a hacer una diversidad de actividades de la vida diaria (dormir, teletrabajar/estudiar, comer, hacer actividad física, etc.) en un mismo espacio, e ignora lo positivo de la especialización de estos y sus efectos en la calidad de vida.

En estos “minipisos” y en general en las comunidades *cohousing*, se debe prestar especial atención al diseño arquitectónico eminentemente comunal que corre el riesgo de sobre-colectivizar los espacios esenciales y accesorios de la vivienda, así como las actividades domésticas, lo que, en situaciones de confinamiento, sea a causa de una pandemia altamente contagiosa o cualquier acontecimiento que requiera de medidas de distanciamiento social, hace de la vida diaria un verdadero desafío. El confort (condiciones de habitabilidad), el diseño (dimensionamiento, distribución y uso), la planificación y gestión de las viviendas (comportamiento individual y colectivo), debe tomar un lugar prioritario en estos proyectos, en donde la configuración de redes de apoyo, que son importantes para mantener los lazos sociales y el sentido de comunidad, debe renovarse en un entorno que nos obliga a volvernos menos físicos, aunque sea de forma temporal.

Evidentemente, la vivienda es nuestro refugio físico y nuestra primera línea de defensa. Ahora bien, aún cuando la vivienda es un ámbito común en la sociedad, cierto es que no todas las vidas están afectadas por igual. Hay personas más vulnerables que otras (personas sin hogar, adultos mayores, enfermos, discapacitados, entre otros) y hay viviendas y medios que acentúan, en mayor o menor medida, la vulnerabilidad de las personas. Así lo ha hecho notorio la emergencia de salud pública.

Para finalizar, de igual forma nos cuestionamos el proceso de mercantilización del derecho a una vivienda adecuada mediante la promoción de los “minipisos” (incluso con ayuda pública⁷⁴⁵), que viene a afectar en demasía a los más vulnerables, pretendiendo naturalizar lo que de facto son anomalías del acceso a la vivienda, pues si no puedes pagar, no tienes derecho a una vivienda digna (carencia de libertad de elección). Bajo el lema de “compartir” y de “colaboración”, como la aquí formulada, se está alcanzando el empobrecimiento progresivo de la ciudadanía.

4.7. Conclusiones preliminares

El modelo *cohousing* como una de las formas de vivienda colaborativa ofrece, en términos generales, una cosmovisión de vida caracterizada por el diseño, la planificación y autogestión de viviendas con miras a propiciar una alta y continua interacción social entre

⁷⁴³ Este último puede evaluarse mediante la relación entre el número de ocupantes de la vivienda y la suficiencia de los espacios habitable: número de dormitorios según la composición familiar y superficie de vivienda por persona. De acuerdo con la ONU-hábitat, hay hacinamiento a partir de 2.5 habitantes por dormitorio. El Decreto 141/2012... Ob. Cit. (art. 4 y anexo 1, apartado 3.1), estipula la superficie útil interior no inferior a 36m², y un umbral máximo de ocupación con: 1 persona por habitación mayor o igual a 5m², 2 personas por habitación mayor o igual a 8m², 3 personas por habitación mayor o igual a 12m².

⁷⁴⁴ Vid. *Infra*. Capítulo II, acápite 3.2.

⁷⁴⁵ Decreto Ley 50/2020... Ob. Cit., art. 18 bis.

los miembros y un entorno domestico más práctico. En una comparativa a nivel europeo, no existe un prototipo propiamente definido para estas comunidades, variando en cuanto a su forma jurídica (cooperativas, condominios, CLTs, etc.), la tenencia de las viviendas (propiedad privada, alquiler privado y social, tenencias mixtas, etc.), el diseño (edificaciones verticales y horizontales), los servicios, el financiamiento, el grupo poblacional (intergeneracional y aquellos destinados a las personas mayores, personas con discapacidad, mujeres, jóvenes, etc.) y el grado de participación de los miembros (por ejemplo, en la etapa de la promoción puede ir desde la misma intervención en el trabajo de construcción de las viviendas hasta el mero suministro de información durante el proceso de diseño)⁷⁴⁶.

El *cohousing* es un modelo en principio promovido por iniciativas *bottom-up* (desde la sociedad civil), aunque en los últimos años ha venido acaparando la atención de las administraciones públicas, profesionales, y promotores inmobiliarios (estos últimos en búsqueda de nuevos nichos), de donde varias iniciativas se han venido originando (*top-down*). En cuanto a sus potencialidades, el *cohousing* como modelo de vivienda está orientado a encarar problemáticas relacionadas al: envejecimiento de la población y la calidad de vida de los adultos mayores (*senior cohousing*), la despoblación rural, la crisis del Estado de Bienestar en materia de vivienda con sistemas de transferencia menos generosos (impulsando sistemas de gobernanza y participación en el sector de la vivienda), la crisis económica (asequibilidad de las viviendas), la recuperación y rehabilitación de barrios, la integración social, la sostenibilidad ambiental, entre otras. Con todo, la literatura del *cohousing* está mayoritariamente enfocada a la promoción de estos proyectos, estando la investigación científica aún en una etapa incipiente, donde los estudios están basados en casos individuales (en parte porque continúa siendo un fenómeno marginal) y tomando en más o menos en consideración el contexto institucional subyacente (que son diferentes según cada país y, dentro de este, según cada región).

Es deseable una mayor investigación científica en el campo, con análisis sistemáticos y longitudinales que permitan evidenciar el impacto más amplio y duradero de estas comunidades, considerando el contexto institucional. Bajo este panorama también es importante evaluar y reflexionar sobre ciertos riesgos potenciales, entre ellos, el peligro de segregación en razón a las dinámicas de selección con base a criterios subjetivos (afinidad, pertenencia al grupo, capacidad y habilidad de interactuar socialmente, recursos económicos y de tiempo, etc.); la falta de permeabilidad con el contexto social adyacente (*gated communities*); la poca flexibilidad del propósito de vida colectiva y sus prácticas; la restricción o difícil compaginación con personas con estilos de vida divergentes; la sobrecolectivización de los espacios de la vivienda y la excesiva determinación de los usos de estos (restringiendo un uso personal y diferencial, comprometiendo la libertad y la intimidad; el conflicto (más común por el contacto directo y permanente entre los miembros); entre las más relevantes.

Consideramos la necesidad de focalizar la atención a los aspectos problemáticos del modelo, más allá de mostrar su aspecto idealizado, pues es allí donde se debe dirigir la investigación si se desea sacar las verdaderas potencialidades del *cohousing* y facilitar su replicabilidad.

⁷⁴⁶ TUMMERS, L (2017). "Learning from co-housing... Ob. Cit., pág. 141.

5. Cooperativas de vivienda

Las cooperativas según ETXEZARRETA y MERINO⁷⁴⁷: “son sociedades constituidas por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático...”. En este mismo sentido, la Alianza Cooperativa Internacional⁷⁴⁸ define a la cooperativa como “una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes, por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada”. Las cooperativas, como organizaciones resultantes de la unión libre de personas destinadas a satisfacer necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales, poseen un amplio ámbito de aplicación, según los diversos sectores de la propia vida empresarial, económica y social; de manera que existen cooperativas de trabajo, de servicios, financieras, sanitarias, de consumo y de vivienda⁷⁴⁹.

Continuando con la Alianza Cooperativa Internacional, organización que agrupa cooperativas de 105 países del mundo, los principios que rige formalmente cualquier tipo de cooperativa, entre ellas la de vivienda, se concretan en⁷⁵⁰: a) la adhesión abierta y voluntaria, lo que significa que cualquier persona que cumpla los requisitos para ser socio, puede, si así lo desea, ser miembro de la organización, como también es libre para darse de baja, en cualquier momento. b) El control democrático, que expresa la participación de todos los cooperativistas en la administración y gestión de la organización. c) La participación económica, que implica el deber de aportación de todas las personas socias de manera equitativa y la gestión democrática del capital. d) La autonomía e independencia. e) La educación y preparación de sus asociados, y la promulgación y transmisión de información sobre el modelo cooperativista al público en general. f) La cooperación entre cooperativas de diferentes niveles territoriales en miras de propiciar un mejor servicio, brindar apoyo mutuo y fortalecer el movimiento. g) El compromiso cooperativo con la colectividad en el desarrollo sostenible de la comunidad a la que pertenezca. Son precisamente estos principios los que sirven de pauta general para la acción de este tipo de organizaciones, de acuerdo con las cuales ponen en práctica los valores cooperativos; diferenciándolas de otras formas de organización.

En el marco estatal, el fundamento constitucional del cooperativismo se puede encontrar en el artículo 129.2 de la CE, el cual establece “Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas”. Con este precepto se impone a los poderes públicos la tarea de promoción del cooperativismo, como una forma especial de organización empresarial en donde las figuras del empresario y del consumidor (o del trabajador, usuario, etc. [según el tipo de cooperativa]) se identifican, aunque no se puede

⁷⁴⁷ ETXEZARRETA, A.; y MERINO, S. (2014) “Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica”, *Revista de Estudios Cooperativos*, nº. 113, pág. 105.

⁷⁴⁸ Alianza Cooperativa Internacional. (1995). “Declaración de Manchester”, *Revista de Economía Social*, INFES, nº. 9, pág. 14.

⁷⁴⁹ 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, pag 11.

⁷⁵⁰ Alianza Cooperativa Internacional. (1995). “Declaración de Manchester... Ob. Cit., pág. 14.

obviar que la personalidad jurídica de la cooperativa difiere de la de sus socios⁷⁵¹. Una primera aproximación de este mandato constitucional se plasma en las propias normas cooperativas, de modo tal que la legislación cooperativa de España aparece integrada por una Ley Estatal de cooperativas⁷⁵², y por las distintas leyes de cooperativas autonómicas de acuerdo con el art. 149 CE⁷⁵³. Por otra parte, el parlamento español, reconociendo la contribución de las instituciones de economía social en aras al desarrollo socioeconómico, a la creación de empleo y a la recuperación de la confianza en los mercados, aprobó la Ley 5/2011⁷⁵⁴, en cuyo tenor incluye a las cooperativas.

De modo más puntual al campo que nos ocupa, las cooperativas de vivienda, aunque reconocidas como una modalidad singular del cooperativismo, a menudo son asociadas a las cooperativas de consumo con características específicas, en tanto es una organización de individuos que se asocian por la necesidad común de obtener una vivienda en mejores y/o distintas condiciones que las ofrecidas por el mercado (destinatarios últimos de los bienes y servicios)⁷⁵⁵. Dicha actividad de consumo es realizada por los socios en la calidad de empresarios; es decir, arriesgando recursos, asumiendo pérdidas y sobrecostos, soportando demoras y cualquier otro riesgo que le confiere la condición de promotores inmobiliarios⁷⁵⁶. La regulación española contempla una amplia variedad de actividades que pueden constituir el objeto de las cooperativas de vivienda, ya sea proporcionar alojamiento o instalaciones, o prestar servicios complementarios, o actividades de rehabilitación edificatoria, o la administración y conservación de las edificaciones y lugares comunes. En cuanto a la adjudicación de los inmuebles (viviendas y/o locales) a sus socios, esta transferencia puede hacerse en régimen de propiedad, en alquiler, o cedidas mediante cualquier título admitido en Derecho⁷⁵⁷. No obstante, en la práctica española, las cooperativas de vivienda habitualmente se han constituido para la promoción de viviendas nuevas que, a la finalización de la construcción, se adjudican en propiedad individual a los socios, por lo que luego suelen disolverse; no siendo habitual la construcción de viviendas para el alquiler⁷⁵⁸. A continuación, haremos una breve reseña de las cooperativas de vivienda en España.

5.1. Evolución histórica de las cooperativas de vivienda en España

⁷⁵¹ VERGÉZ SÁNCHEZ, M. (1973). *El derecho de las cooperativas y su reforma*, Civitas: Madrid.

⁷⁵² Ley 27/1999... Ob. Cit.

⁷⁵³ Entre las competencias exclusivas del Estado no se encuentra el ámbito cooperativo. Sobre la constitucionalidad de las normas autonómicas sobre cooperativas *Vid.* STS, sala civil, de 18 de enero de 2012, nº. 995/2011, FJ. 11, párr. 1, y FJ. 2. De igual forma, ATC, sala 4ª, de 7 de julio de 2008, nº. 203/2008. Igualmente, AAP Madrid, sección 28, de 3 de diciembre de 2012, nº. 168/2012. Asimismo, SAP Madrid, sección 28, de 9 de diciembre de 2013, nº. 185/2013, FJ. 3. De las anteriores se puede deducir que la competencia autonómica se deriva del: domicilio social en una sola CCAA, que la actividad económica material se localice en la misma CCAA, y que no conste que la cooperativa estuviese desarrollando su actividad fuera de dicha CCAA. La Ley estatal, entonces, tiene un carácter supletorio, respecto a las normas regionales (cuando la CCAA aún no haya promulgado norma sobre la materia y cuando venga determinada por la norma autonómica). Sobre la evocada supletoriedad *Vid.* STS, sala plena, de 10 de diciembre de 2005, nº. 291/2005.

⁷⁵⁴ Ley 5/2011, de 20 de marzo, de economía social, BOE nº. 76 de 30 de marzo de 2011, págs. 33023-33033.

⁷⁵⁵ ETXEZARRETA, A.; y MERINO, S. (2013). “Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica”, *REVESCO*, Vol. 130, págs. 92-119.

⁷⁵⁶ GÓMEZ APARACIO, P. (2004). “Las sociedades cooperativas... Ob. Cit., págs. 63-74.

⁷⁵⁷ *Ibidem*.

⁷⁵⁸ FALCÓN, C.; y FUENTES, J. (2017). “La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible”, *REVESCO*, Vol. 125, págs. 89-108.

La evolución y desarrollo de las cooperativas de vivienda en España ha estado vinculada, esencialmente, en la construcción de vivienda protegida en sus diferentes épocas y bajo distintas denominaciones (casas baratas y económicas, de renta limitada, sociales, de protección oficial, etc.)⁷⁵⁹. Así pues, aunque a finales del siglo XIX ya aparecieron algunas cooperativas de viviendas en diferentes puntos de la geografía española (Cataluña, País Vasco, Andalucía, etc.) vinculadas a las cooperativas de consumo, generalmente acogidas a la Ley de Asociación del año 1887⁷⁶⁰. Fue en 1917 cuando se inicia realmente el cooperativismo de vivienda mediante la agrupación de profesionales quienes propiciaron la edificación de viviendas unifamiliares adosadas, si se acogían a la Ley de Casas Baratas (año 1924)⁷⁶¹, y aisladas (en las afueras) con jardín, si se acogían a la Ley de Casas Económicas (año 1926)⁷⁶², formando los llamados “hotelitos” o chalets en las afueras de los núcleos urbanos. De esta forma surgieron los núcleos cooperativos, tales como “El Hogar Ferroviario”, “La Colonia de la Prensa”, “Orcasitas”, “Bellavista”, entre otras ubicadas en Madrid. En Valencia, que fue la única ciudad española en la que se construyeron viviendas cooperativas en plena Guerra Civil, se crearon “la Asociación de la Prensa Valenciana”, “Arte Mayor de la Seda”, “Don Bosco”, “La Esperanza”, entre otras. En Vizcaya, se fundaron “El ahorro”, “El hogar propio”, “La Mutual”, “La Unión Begoñesa” y otras tantas. En Barcelona se crearon las cooperativas de “La Habitación Popular”, “la Benéfica del Vallés”. En Alicante “Casas Baratas la Constancia”, etc.⁷⁶³ Para este periodo, la intención del legislador, al expedir las leyes de Casas Baratas y, posteriormente, de Casas Económicas, fue la de fomentar la construcción de viviendas a precios más económicos, inicialmente para las clases obreras pero ampliado después a las clases medias⁷⁶⁴.

⁷⁵⁹ MERINO HERNÁNDEZ, S. (2018). “Realidad de las cooperativas de vivienda en la Comunidad Autónoma de País Vasco”, *Revista Vasca de Economía Social*, Vol. 15, págs. 273-300.

⁷⁶⁰ Normatividad que incluyó a las cooperativas dentro del ámbito de asociación y las clasifica en: cooperativas de producción, crédito y consumo, sin hacer ninguna referencia a otras clases incluidas o no en estas, ni a las actividades que realizan. LAMBEA RUEDA, A. (1999). *Aspectos civiles de las Cooperativas de Viviendas. La adjudicación de la vivienda al socio*, tesis doctoral, facultad de Derecho, Universidad Complutense de Madrid, bajo la dirección de GÓMEZ LAPLAZA, M^a. C., Madrid.

⁷⁶¹ Real Decreto Ley de Casas Baratas, de 10 de octubre del año 1924, BOE n.º. 289, de 15 de octubre de 1924, págs. 258-265. Los antecedentes de la Ley de casas Baratas y de la intervención del Estado en materia de vivienda se remonta a la Real Orden de 9 de septiembre del año 1853, que ordenaba la construcción en Madrid y Barcelona de “casas para pobres”, tasándose alquileres para ello. En el año 1903 se crea la Comisión de Reformas Sociales, más tarde transformada en el Instituto de Reformas Sociales, el cual, en el año 1906, efectuó la primera propuesta para otorgar subvenciones y exenciones fiscales a las sociedades constructoras de alojamiento urbano populares. En el año 1911 se aprobó el Proyecto de Ley de Casas Baratas. Esta Ley, junto con sus reformas de los años 1916, 1921 y 1924 fueron el antecedente de las viviendas de protección oficial. MERINO HERNÁNDEZ, S. (2018). “Realidad de las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., págs. 273-300.

⁷⁶² Real Decreto Ley de 28 de julio del año 1925 relativo a la construcción de casas económicas destinadas a la clase media, BOE n.º. 217, de 5 de agosto de 1925, págs. 842-846. Estas leyes (Ley de Casas Baratas y Ley de Casas Económicas) fueron las primeras en reconocer y fomentar las cooperativas con fines de construcción de vivienda, aunque habría que esperar la Ley de 1942 (Ley de Cooperación, de 2 de enero del año 1942, BOE n.º. 12/11/1942) para encontrar una regulación en concreto de las cooperativas de vivienda. LAMBEA RUEDA, A. (1999). *Aspectos civiles de las Cooperativas de Viviendas...* Ob. Cit.

⁷⁶³ Federación de Cooperativas de Vivienda (FCV). “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España”, *Revista*, n.º. 36, recuperado de <https://www.fvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.

⁷⁶⁴ La Ley de Casas Económicas... Ob. Cit., amplía a la clase media los beneficios de la construcción de este tipo de viviendas (protegidas por su destino a favor de determinados colectivos, según sus circunstancias). LAMBEA RUEDA, A. (1999). *Aspectos civiles de las Cooperativas de Viviendas...* Ob. Cit.

Después de la Guerra Civil, se inicia una nueva fase de cooperativismo de vivienda con la Ley de Cooperación del año 1942⁷⁶⁵ y al amparo de la Ley de Viviendas Protegidas del año 1939⁷⁶⁶ y la Ley de Vivienda Bonificables del año 1944⁷⁶⁷, con las cuales se buscaba absorber el paro y reconstruir las viviendas destruidas por los efectos de la guerra⁷⁶⁸. Cabe subrayar, que fue con la Ley de Cooperativas de 2 de enero del año 1942 cuando cesa la inclusión de las cooperativas de vivienda dentro de las de consumo, apareciendo como tipo específico⁷⁶⁹. Sin embargo, el Reglamento, de 11 de noviembre del año 1943⁷⁷⁰, que desarrolla dicha normatividad (Ley de 1942), no contiene ninguna referencia a las cooperativas de vivienda.

Con la Ley de Renta Limitada de 15 de julio del año 1954⁷⁷¹ se ampara la construcción de viviendas en régimen de propiedad por parte de distintos promotores, entre ellos las cooperativas de vivienda. Así, se construyeron un gran número de viviendas cooperativas mediante empresas, sindicatos, asociaciones populares, etc.⁷⁷². Como las ciudades con mayor cooperativismo de esa época destacan Valencia y Madrid, donde surgieron las primeras Uniones Territoriales de Cooperativas de Vivienda (organizaciones federativas del sector) a finales del año 1958, las cuales buscaban unir esfuerzos y relacionarse con cooperativas de otras provincias, alentando la creación de Uniones Territoriales para, posteriormente, fundar la Unión Nacional de Cooperativas de Vivienda (el 13 de febrero del año 1963)⁷⁷³, naciendo con ello el movimiento cooperativo de viviendas en España⁷⁷⁴. Las normas en referencia a las cooperativas de vivienda en la década del año 1960, principalmente los Decretos por los

⁷⁶⁵ No fue sino hasta la expedición de la Ley de Cooperación, de 2 de enero del año 1942... Ob. Cit., que se encuentran las cooperativas de vivienda como un tipo específico diferenciado de las cooperativas de consumo. El artículo 41 denomina a este tipo de viviendas como “*cooperativas de vivienda protegidas*”, donde el objeto principal es ofrecer a la clase trabajadora viviendas a precios reducidos “... *se dedicarán a la construcción de casas exclusivamente para sus socios...*”. Esta normativa, además, calificaba a este tipo de sociedades como entidades sin ánimo de lucro.

⁷⁶⁶ Ley de 19 de abril del año 1939 de protección a la vivienda de renta reducida. BOE nº. 110, de 20 de abril de 1939, págs. 2190-2198.

⁷⁶⁷ Ley de 25 de noviembre del año 1944, sobre viviendas bonificadas, Boletín Oficial del Estado, nº. 332, pág. 5959.

⁷⁶⁸ Federación de Cooperativas de Vivienda (FCV). “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España”, *Revista*, nº. 36... Ob. Cit.

⁷⁶⁹ El artículo 36 las denomina “Cooperativas de viviendas protegidas” y el artículo 41 fija su objeto e inclusión en la organización estatal “Las Cooperativas de viviendas protegidas se dedicarán a la construcción de casas exclusivamente para sus socios, a fin de proporcionarles un hogar digno, higiénico y económico, relacionándose a los efectos de constitución y disolución, con el Ministerio de Trabajo, a través de la Obra Sindical de Cooperación, y en cuanto a su funcionamiento y cumplimiento de sus fines, con el Instituto Nacional de Vivienda y la Obra Sindical del Hogar de la Delegación Nacional de Sindicatos”. Por su parte, el artículo 8 limita el número de socios al mínimo de 15. Ley de Cooperación, de 2 de enero del año 1942... Ob. Cit.

⁷⁷⁰ Decreto de 11 de noviembre del año 1943, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Cooperación de 2 de enero del año 1942, BOE nº. 55, de 24 de febrero de 1944, págs. 1620-1627.

⁷⁷¹ Ley de 15 de julio del año 1954, sobre protección de viviendas de renta limitadas. BOE nº. 197, de 16 de julio de 1954, pág. 4834.

⁷⁷² MERINO HERNÁNDEZ, S. (2018). “Realidad de las cooperativas... Ob. Cit., págs. 273-300.

⁷⁷³ Actualmente el movimiento cooperativo de vivienda en España cuenta con una Confederación (CONCOVI) que agrupa a las diferentes federaciones y uniones de cooperativas de vivienda que existen. En este sentido *Vid.* www.concovi.es.

⁷⁷⁴ Federación de Cooperativas de Vivienda (FCV). “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España II”, *Revista*, nº. 37, recuperado de <https://www.fvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.

que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre vivienda de protección oficial del año 1963⁷⁷⁵ y el Decreto del año 1968 que reglamenta la aplicación de a Ley de viviendas de protección oficial⁷⁷⁶, siguieron las líneas planteadas por las leyes precedentes. Con dichas normas se inicia el desarrollo de la vivienda protegida en España bajo la fórmula cooperativa, entre otras⁷⁷⁷.

A destacar en este periodo, la Asamblea Nacional de Cooperativas celebrada en Madrid, en el mes de noviembre del año 1961, con asistencia de centenares representantes de todos los sectores cooperativos españoles, expertos y observadores extranjeros. En este escenario se sometió a deliberación el futuro ordenamiento jurídico y régimen fiscal de las cooperativas (se plantea la reforma de la ley de 1942) donde: se reconoce los llamados principios cooperativos (principio democrático, libertad asociativa, el de interés limitado al capital, el de retorno o devolución de los excedentes proporcionalmente a la actividad, el de independencia de las cooperativas), se destaca el carácter altruista de las cooperativas y la solidaridad entre las mismas (fondos cooperativos), se refuerza su personalidad jurídica y autonomía, y se suprime las posibilidades de veto o control político; se destaca el principio federalista; se estimula al máximo la educación y formación en materia cooperativa; entre las más destacadas⁷⁷⁸.

El año 1962, en definitiva, fue un año transcendental en tanto se crea la Unión Nacional de Cooperativas de Vivienda (a través de la unión de varias uniones territoriales en Madrid, Valencia, Córdoba, Las Palmas, Albacete, Santander y otras en constitución), como órgano que asume competencias que anteriormente ostentaba el Instituto Nacional de la Vivienda y a la Obra Sindical del Hogar⁷⁷⁹, y a través del cual se obtuvo la adjudicación de suelo urbano de numerosos polígonos residenciales del Instituto Nacional de la Vivienda, en distintas capitales de provincias y localidades importantes. De igual forma, se adquiere la financiación de proyectos mediante cajas de ahorro, cooperativas de crédito y mutualidades laborales; se crean cooperativas de viviendas para emigrantes (españoles que, gracias a una alta tasa de paro, emigraban a otros países para trabajar, cubrir sus necesidades y ahorrar para la adquisición de una vivienda a su regreso) tanto en España (para cuando los emigrantes españoles regresaban de Europa e Iberoamérica), como en las ciudades más importantes de los países de prestación de trabajo (con la ayuda de las Casas de España y las embajadas); y se fomenta la autoconstrucción en zonas rurales⁷⁸⁰.

⁷⁷⁵ Decreto 2131/1963, de 24 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación de protección estatal, BOE nº. 214, de 6 de septiembre de 1963, págs. 13092-13098; y el Decreto 3964/1964, de 3 de diciembre, por el que se adapta el texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial aprobado por el Decreto 2131/1963, de 24 de julio, a las disposiciones de la Ley 41/1964, de 11 de junio, de Reforma del Sistema Tributario, BOE nº. 304, de 19 de diciembre de 1964, págs. 17001-17002.

⁷⁷⁶ Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por el Decreto 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre, BOE nº. 216 de 07 de septiembre de 1968.

⁷⁷⁷ En MERINO HERNÁNDEZ, S. (2018). “Realidad de las cooperativas de vivienda en la Comunidad Autónoma de País Vasco”, *Revista Vasca de Economía Social*, Vol. 15, págs. 273-300.

⁷⁷⁸ Federación de Cooperativas de Vivienda (FCV). “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España II”, *Revista*, nº. 37... Ob. Cit.

⁷⁷⁹ Federación de Cooperativas de Vivienda (FCV). “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España V”, *Revista*, nº. 40, recuperado de <https://www.fvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.

⁷⁸⁰ Federación de Cooperativas de Vivienda (FCV). “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España

El punto de partida de una nueva trayectoria en el movimiento cooperativo fue La I Asamblea Nacional de las Cooperativas de Viviendas, año 1965, con la cual se constituyó formalmente la Unión Nacional y se crean nuevas Unidades Territoriales. A partir de entonces, proliferaron nuevas cooperativas de viviendas que eran asistidas desde su fundación por los Servicios de Asesoramiento ofrecidos por las Uniones Territoriales, y en su caso la Nacional, y con el auxilio de las Casas de España para las cooperativas de emigrantes⁷⁸¹. Este periodo de auge puede deberse, en mucho, a la difusión pública por los medios de comunicación, así como también la presencia representativa de las Unidades territoriales y la Nacional en Consejos Económicos Sociales, congresos sindicales, Consejo de Empresarios y Trabajadores, Comisiones Provinciales de la Vivienda, Consejos de Corporaciones, Consejo Asesor del Ministerio de la Vivienda, Comisiones del Plan de Desarrollo, etc. Además de la adjudicación directa a las cooperativas por parte de las administraciones⁷⁸².

La aludida demanda de las cooperativas de vivienda generó múltiples promociones que se ejecutaron no sólo en los polígonos oficiales (del Ministerio de la Vivienda y en algunos casos en terrenos municipales)⁷⁸³, sino en terrenos privados donde igualmente se crearon núcleos residenciales cooperativos. La integración cooperativa de esos núcleos residenciales fue bastante intensa, propiciándose toda clase de servicios y actuaciones comunitarias: instalaciones deportivas, guarderías, comercios, etc. y otras más extraordinarias como en la ciudad cooperativa de San Pedro y San Pablo de Tarragona, donde se cooperativizó hasta el servicio de bomberos, o en Valencia donde en cada barrio cooperativo se fundaron Grupos Falleros⁷⁸⁴. En este período también se empezaron a promocionar viviendas cooperativas para segunda residencia en las costas y en las zonas montañosas, naturalmente en régimen libre, promovidas normalmente por los socios que ya poseían una primera vivienda cooperativa en su lugar de trabajo⁷⁸⁵. Como contrapartida, podemos adicionar la ocurrencia en el cooperativismo de circunstancias embarazosas, dado que muchos profesionales del ámbito inmobiliario (promotor inmobiliario encubierto) fueron

VI", *Revista*, nº. 41, recuperado de <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.

⁷⁸¹ Federación de Cooperativas de Vivienda (FCV). "Breve historia del cooperativismo de viviendas en España XI", *Revista*, nº. 46, recuperado de <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.

⁷⁸² *Ibidem*.

⁷⁸³ El 24 de julio del año 1968 se aprueba el Reglamento de la Legislación de Vivienda de Protección Oficial, mediante el Decreto 2114/68, que en su artículo 15, apartado 4, incluye a las cooperativas de vivienda como adjudicatarias directas de terrenos de propiedad del Ministerio de la Vivienda, reconocidas como promotoras del VPO en su artículo 22. Se establece exenciones y bonificaciones tributarias, préstamos con interés, anticipos sin interés, reintegrables a largo plazo y subvenciones a fondo perdido, así como el derecho a la expropiación forzosa de terrenos. Del mismo modo, el 9 de marzo del año 1969 se promulgó el nuevo Estatuto Fiscal de las cooperativas, por el Decreto 888/1969, donde son consideradas protegidas, en virtud de lo cual se amparan fiscalmente incluso viviendas libres con características similares a las de protección oficial. Las exenciones se establecen sobre el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, sobre el tráfico de empresas, sobre la renta de sociedades, bonificaciones del 95% de las cuotas de licencia fiscal, etc.

⁷⁸⁴ Federación de Cooperativas de Vivienda (FCV). "Breve historia del cooperativismo de viviendas en España XVIII", *Revista*, nº. 53, recuperado de <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.

⁷⁸⁵ Federación de Cooperativas de Vivienda (FCV). "Breve historia del cooperativismo de viviendas en España XIX", *Revista*, nº. 54, recuperado de <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.

utilizando la fórmula jurídica de las cooperativas para hacer negocio y obtener el trato benéfico del que gozaban, por ejemplo, en materia de cupos de vivienda de protección oficial⁷⁸⁶.

En el orden representativo, durante los años finales de la década del año 1960, el cooperativismo de vivienda amplió su actuación, incorporándose el presidente de la Unión Nacional a las Comisiones de los Planes de Desarrollo Económico y Social; y en el orden local, muchos dirigentes cooperativos se presentaron a las elecciones municipales (concejales) y otros tantos participaron en los órganos directivos de los sindicatos (desde sus orígenes, el cooperativismo y el sindicalismo actuaron conjuntamente. De allí la existencia de cooperativas de viviendas constituidas por ramas de producción u oficio, próximos a los lugares de trabajo)⁷⁸⁷.

Para el año 1971 se promulga el Decreto 2396/1971⁷⁸⁸, por el que se aprueba el nuevo Reglamento de la Ley de Cooperación, que sustituye al de 11 de noviembre del año 1943, y con el que se introduce profundos cambios de la Ley de Cooperación de 2 de enero del año 1942, como quiera que realiza ya una regulación más pormenorizada de esta clase de cooperativas (las de vivienda)⁷⁸⁹.

Con posterioridad, en el año 1974 se promulga la Ley General de Cooperativas⁷⁹⁰, demandada por el movimiento cooperativista (en la suma de cursos, asambleas y reuniones) para reformar la Ley del año 1942, parcialmente modificada por el Reglamento de la Ley del año 1971. La ley del año 1974 mantiene algunas notas de las normas anteriores⁷⁹¹, pero omite regular aspectos concretos de las diversas clases de cooperativas, entre ellas las de vivienda, remitiendo esta labor a las normas reglamentarias (art.49)⁷⁹². Por su parte, el Reglamento que

⁷⁸⁶ *Ibidem*. Podría tratarse de casos de simulación fraudulenta en la que la constitución de la cooperativa encubra una realidad oculta y, además, persiga un fin distinto del que la ley prevé. Ocurre generalmente cuando la cooperativa es utilizada por empresas gestoras que se aprovechan de ella, ejerciendo funciones de promoción y construcción inmobiliaria. DE CASTRO, F. (1985). *El negocio jurídico*, Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Madrid: Civitas. Otro supuesto de simulación distinto, referido a la adjudicación de la vivienda, es el analizado en STS 24/06/1991. Se trata de una simulación de cesión de derechos sobre la vivienda del adjudicatario a un tercero, encubriendo una compraventa, con el fin de tratar de eludir las consecuencias derivadas de la normatividad reguladora de las Viviendas de Protección Oficial. Otros ejemplos podrían ser las modificaciones de la cuantía de las deducciones en caso de baja, incrementando las mismas más de lo que la ley permite, así como las posibilidades de modificar las calidades o precio de la vivienda.

⁷⁸⁷ *Ibidem*

⁷⁸⁸ Decreto 2396/1971, de 13 de agosto, por el que se aprueba el nuevo Reglamento de la Ley de Cooperación. BOE nº. 242, de 9 de octubre de 1971, págs. 16288-16299.

⁷⁸⁹ En su exposición de motivos menciona a las cooperativas de vivienda y, en algunos artículos generales, establece normas específicas sobre viviendas. Así pues, el artículo 4 se relaciona al contenido de los estatutos y el número de socios y el artículo 49 se ocupa de su objeto, las limitaciones de exclusividad que afectan a los socios, el derecho de tanteo y retracto de la cooperativa, la limitación del ámbito de la cooperativa (provincial), la autonomía de las fases o bloques y la sumisión a las normas del Ministerio de la Vivienda, las de su legislación específica y las de propiedad horizontal. *Ibidem*. También, MERINO HERNÁNDEZ, S. (2018). "Realidad de las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., págs. 273-300.

⁷⁹⁰ Ley 52/1974, de 19 de diciembre, General de Cooperativas, BOE nº. 305, de 21 de diciembre de 1974, págs. 25956-25966.

⁷⁹¹ La limitación de socios a personas naturales (art.6.5) y las limitaciones en el derecho de voto (art. 25. Prohibición del voto plural). LAMBEA RUEDA, A. (1999). *Aspectos civiles de las Cooperativas de Viviendas...* Ob. Cit.

⁷⁹² Ley 52/1974... Ob. Cit.

desarrolla la ley en mención, Real Decreto 2710/1978⁷⁹³, contiene una regulación específica en materia de viviendas, junto a otras especialidades en la norma general.

Algunos aspectos importantes de la Ley 52/1974 y su Reglamento son: desaparece el carácter “sin ánimo de lucro” de estas entidades y aparece el de “empresa común”⁷⁹⁴ (confiriéndosele mayor racionalidad económica; para parte de la doctrina, la posibilidad de tener ánimo de lucro)⁷⁹⁵; al mismo tiempo, desaparece la posibilidad de veto de la Obra Sindical en el nombramiento de cargos en la junta rectora, pasando a depender estas instituciones directamente del Ministerio de Trabajo (transferencia de las competencias de la Organización Sindical en el orden cooperativo al Ministerio de Trabajo y, en su caso, a la Federación Nacional de Cooperativas)⁷⁹⁶. Adicionalmente, se incluye como innovación respecto a la actividad cooperativa de vivienda, la adjudicación o cesión del uso o disfrute de la vivienda a favor de los socios “mediante cualquier título admitido en Derecho”, ofreciéndose la posibilidad de retención de la propiedad del conjunto de la edificación por parte de la cooperativa, o la opción de la adjudicación en propiedad de las viviendas a sus miembros; delegando la elección del sistema de adjudicación en los estatutos o en la Asamblea General⁷⁹⁷.

Más tarde, con la Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas⁷⁹⁸, en su artículo 129, apartado 1, se amplía el objeto posible de las cooperativas de vivienda a la promoción de edificaciones e instalaciones accesorias; a la gestión administrativa de las viviendas, locales e instalaciones comunes; al suministro de servicios y a la rehabilitación. Se admite también la posibilidad de consentir como socios a los entes públicos, cooperativas y entidades sin ánimo de lucro. Otro rasgo peculiar fue la falta de mención a la posibilidad de aportación directa y personal del trabajo de sus socios, dado su desarrollo nulo en España. Con dicha normatividad nos encontramos con una regulación más puntual, así como particulares medidas de fomento⁷⁹⁹.

Se debe agregar que, es desde la Ley 3/1987 que el régimen jurídico de las cooperativas y de las posibilidades de asociación de estas, es asumido y adaptado según las

⁷⁹³ Real Decreto 2710/1978, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Aplicación a las Sociedades Cooperativas reguladas por la Ley 25/1974, de 19 de diciembre. BOE nº. 275, de 17 de noviembre de 1978, págs. 26156-26160.

⁷⁹⁴ Ley 52/1974... Ob. Cit., art. 1.

⁷⁹⁵ STS, Contencioso-Administrativo, sala 3ª, de 4 de noviembre de 1985, RUJ. 1985/5661.

⁷⁹⁶ Disposición adicional 2ª, d., del Real Decreto-Ley 31/1977, de 2 de junio, sobre extinción de la sindicación obligatoria, reforma de estructuras sindicales y reconversión del organismo autónomo, BOE nº. 136 de 8 de junio de 1977, págs.12901-12902. También, Ley 52/1974... Ob. Cit., art. 22. Al respecto *Vid.* CONCOVI. (2003). “Viviendas Cooperativas”, *Revista de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España*, nº. 70, recuperado de <https://concovi.org/revistas/>. Consultado el 27 de agosto del año 2020. De igual forma, BURZACO SAMPER, Mª. “La importancia histórica del modelo de intervención pública en el cooperativismo español”, *XVIII Congreso Internacional de Investigadores en Economía Social y Cooperativa*, recuperado de <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/51164/la-impronta-historica-del-modelo-de-intervencion-publica-en-el-cooperativismo-espanol.pdf?sequence=-1&isAllowed=y>. Consultado el 27 de agosto del año 2020.

⁷⁹⁷ Real Decreto 2710/1978... Ob. Cit., art. 105. También, LAMBEA RUEDA, A. (2012). “Cooperativas de vivienda en España: modelos de adjudicación”, *Congreso Internacional RULESCOOP*, recuperado de https://eprints.ucm.es/16377/1/Ana_Lambea_Rueda_Mesa_redonda_RULESCOOP_pra_eprints.pdf. Consultado el 29 de agosto del año 2020.

⁷⁹⁸ Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas, BOE nº. 84 de 8 de abril de 1987, págs. 10452-10487.

⁷⁹⁹ MERINO HERNÁNDEZ, S. (2018). “Realidad de las cooperativas... Ob. Cit., págs. 273-300.

exigencias del Estado de las Autonomías⁸⁰⁰. En consecuencia, las CCAA han asumido la competencia exclusiva en esta materia⁸⁰¹, por lo que el ámbito de aplicación de la Ley 27/1999⁸⁰², de 16 de julio, vigente en la actualidad, es de carácter supletorio a la Ley de Cooperativas de cada Comunidad respectiva⁸⁰³. Aunado a lo anterior, es pertinente aclarar, que en defecto de las normas cooperativas o para complementar estas se deberá acudir a las normas de Derecho civil patrimonial, de obligaciones y contratos y de derechos reales (esto es, a la legislación correspondiente a la materia propia de la cooperativa, que en este caso es la vivienda)⁸⁰⁴.

En referencia a la Ley 27/1999 (vigente a la fecha actual), expedida en un marco de declive del sector de las cooperativas de vivienda en razón a la escasez de oferta de suelo protegido, el aumento de los costes de producción y en general por la crisis económica⁸⁰⁵; esta normatividad abrió un nuevo marco de regulación de las cooperativas, en donde se contemplan aspectos relativos a la constitución y funcionamiento de las cooperativas y dedica algunos preceptos en concreto a las cooperativas de vivienda, en términos muy similares a la regulación antecedente⁸⁰⁶. En este sentido, se prevé de forma general el régimen de los

⁸⁰⁰ La promulgación de la Constitución de España del año 1978 significa la transformación de un modelo centralizado de poderes públicos en una estructura de Comunidades Autónomas, dotadas de órganos legislativos y ejecutivos propios. La legislación cooperativa vigente parte del presupuesto de que la sociedad cooperativa no es materia mercantil (aspecto muy controvertido), por lo que no es competencia exclusiva del Estado.

⁸⁰¹ Cataluña: arts. 122 y ss. de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas, BOE nº. 194 de 14 de agosto. Comunidad Valenciana: art. 91 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, DOCV nº. 7529 de 20 mayo 2015. Aragón: arts. 84 y ss., del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, BOA nº. 176 de 9 septiembre 2014. Cantabria: arts. 113 y ss., de la Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria, BOC nº. 221 de 18 noviembre 2013. Andalucía: arts. 97 y ss., de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, BOE nº. 17 de 20 de enero de 2012. Castilla-La Mancha: arts. 135 y ss., de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha, BOE nº. 37 de 12 febrero 2011. Asturias: arts. 153 y ss., de la Ley 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas, BOE nº. 232 de 24 de septiembre de 2010. Navarra: art. 68 de la Ley Foral 14/2006, de 11 de diciembre, de Cooperativas de Navarra, BON nº. 149 de 13 de diciembre de 2006. Murcia: arts. 112 y ss., de la Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas, BOE nº. 111 de 9 mayo 2007. Castilla y León: arts. 117 y ss. de la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León, BOE nº. 116 de 15 mayo 2002. La Rioja: arts. 119 y ss., de la Ley 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de la Rioja, BOE nº. 172 de 19 julio 2001. Madrid: arts. 144 y ss., de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, BOE nº. 131 de 2 junio 1999. Galicia: arts. 120 y ss., de la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia, DOG nº. 251 de 30 diciembre 1998. Extremadura: arts. 158-163 de la Ley 9/2018, de 30 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Extremadura, BOE nº. 289, de 30 de noviembre. País Vasco: arts. 117-122 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi, BOE nº. 14, de 16 de enero de 2020. Islas Baleares: arts. 115-119 de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Illes Balears, BOE nº. 42 de 29 de marzo 2003.

⁸⁰² Ley 27/1999... Ob. Cit., Sección 3ª, del Capítulo X, del Título I.

⁸⁰³ “La presente Ley (Ley 27/1999) será de aplicación: A) A las sociedades cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada en el territorio de varias Comunidades Autónomas, excepto cuando en una de ellas se desarrolle con carácter principal. B) A las sociedades cooperativas que realicen principalmente su actividad cooperativizada en las ciudades de Ceuta y Melilla.” *Ibidem*, art. 2. También, STS, de 1 de octubre de 2003, R. 569/1998. Del mismo modo, STS, sala de lo civil, de 18 de enero de 2012, nº. 995/2011, Rec. 598/2008.

⁸⁰⁴ Remisión admitida por la Ley 3/1987... Ob. Cit., (aunque suprimida en la Ley 27/1999), y aplicada por los Tribunales. LAMBEA RUEDA, A. (2012). “Cooperativas de vivienda en España... Ob. Cit.

⁸⁰⁵ MERINO HERNÁNDEZ, S. (2018). “Realidad de las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., págs. 273-300.

⁸⁰⁶ Casi todas las cuestiones relativas a las cooperativas de vivienda: objeto, terrenos, reembolsos, deducciones en caso de baja, cargos sociales, adjudicación de las viviendas, quedan reguladas de forma idéntica a la ley de

estatutos, la condición de socios y su responsabilidad ante el impago de deudas, los órganos de gobierno y la posibilidad de adjudicar la vivienda a los socios por cualquier título admitido en Derecho. Como novedades, se introduce la regulación de los efectos de las diferentes fases y promociones desarrolladas por parte de una misma cooperativa: con autonomía de gestión y patrimonio, responsabilidad separada, identificación y contabilidad específica e individualizada, juntas especiales y el registro de terrenos individualizados⁸⁰⁷. De igual forma, sobre los sujetos que pueden ser beneficiarios de los bienes y servicios (la vivienda, locales, servicios complementarios al uso de la vivienda, etc.), además de sus socios, la normativa incluye a “las personas que con ellos convivan”; es decir, no sólo a su familia⁸⁰⁸. Por último, en cuanto al respeto del derecho de tanteo y retracto de la cooperativa⁸⁰⁹, la nueva regulación incluye como excepciones, además de los ascendentes y descendentes (ya reconocidos en la Ley del año 1987), las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas en los casos de separación o divorcio⁸¹⁰. Con todo, el legislador actual regula escasamente las cooperativas de vivienda, no teniendo en cuenta la diversidad de supuestos existentes en que en la práctica se pueden desarrollar, y haciendo deseable un desarrollo reglamentario suplementario.

En los últimos años, a causa especialmente del estallido de la burbuja inmobiliaria y sus consecuencias⁸¹¹, tanto en el ámbito económico como el social, se ha venido abordando, desde la investigación y a partir de experiencias puntuales, el fenómeno de la vivienda cooperativa a través de la fórmula de “cesión de uso”, la cual, aún siendo una posibilidad ofrecida por el marco legal, no se corresponde con el movimiento cooperativista tradicional⁸¹². Las cooperativas de vivienda en cesión de uso, como modelo de innovación social, también está trayendo un creciente interés en ámbitos, tales como el envejecimiento de la población, la gestión de los cuidados y la promoción de proyectos *cohousing*⁸¹³.

Podemos condensar lo dicho hasta aquí, que, siguiendo a MERINO, se puede vislumbrar cuatros momentos históricos en el ámbito de las cooperativas de vivienda en España⁸¹⁴:

1. Las cooperativas de vivienda de principios del siglo XX, bajo la legislación

1987. LAMBEA RUEDA, A. (1999). *Aspectos civiles de las Cooperativas de Viviendas...* Ob. Cit.

⁸⁰⁷ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 90.

⁸⁰⁸ MONZÓN CAMPOS, J. (2018). “Cooperativas de vivienda y cooperativas de despachos y locales”, *CIRIEC*, Unidad didáctica 11, recuperado de <http://ciriec.es/wp-content/uploads/2018/12/11-vivi.pdf>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.

⁸⁰⁹ Derecho de tanteo y retracto de la cooperativa, a favor de los socios expectantes, si el socio transmite sus derechos sobre la vivienda a favor de terceros antes de los 5 años (máximo 10 por vía estatutaria) desde la licencia de primera ocupación o del documento que legalmente le sustituya, y en el caso de no existir el término empieza a correr desde la posesión de la vivienda o local. Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 92.

⁸¹⁰ Sin embargo, el legislador no previó las situaciones de transmisión a favor de familiares que convivieran con el socio y no se encuentre en las líneas de parentesco expresamente indicadas (ascendentes y descendentes), como es el caso, por ejemplo, de los hermanos. Asimismo, la cuestión se plantea cuando la transmisión se hace a favor del cónyuge no separado, al que le interesa ser propietario de la vivienda adquirida por el otro antes del matrimonio. Estas, y otras más, son situaciones que no plantea la normatividad. LAMBEA RUEDA, A. (1999). *Aspectos civiles de las Cooperativas de Viviendas...* Ob. Cit.

⁸¹¹ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 3.1.

⁸¹² ETXEZARRETA, A.; CANO, G.; y MERINO, S. (2018). “Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España”, *CIRIEC*, Vol. 92, págs. 61-86.

⁸¹³ *Ibidem*.

⁸¹⁴ MERINO HERNÁNDEZ, S. (2018). “Realidad de las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., págs. 273-300.

de Casas Baratas (primera incursión de la figura cooperativa en materia de vivienda), caracterizadas en términos de ayuda mutua de las corrientes ideológicas de cooperativismo, mutualismo, sindicalismo, etc. (sujetos activos de construcción de casas baratas destinadas a determinados colectivos, según sus circunstancias).

2. Las cooperativas de vivienda construidas durante la dictadura franquista, esencialmente bajo el amparo de la Ley de Viviendas de Renta Limitada (y las disposiciones que las desarrolla), que puso límites a los precios de las viviendas e impulsó la iniciativa privada para la construcción de viviendas de protección oficial (ayudas con materiales, exenciones fiscales, facilidades para la expropiación de suelo, créditos, etc.), en un contexto de un Estado proteccionista.

3. Las cooperativas de vivienda constituidas a partir de la década del año 1980 hasta la reciente crisis económica, caracterizadas por un cooperativismo de acceso a la propiedad y de vivienda protegida. Aquí, el cooperativismo está vinculado a la promoción y construcción de viviendas protegidas, para su posterior adjudicación entre sus socios, habitualmente en régimen de propiedad, y liquidación de esta. Se trata de ahorrar el beneficio empresarial del promotor inmobiliario.

4. Las cooperativas de vivienda en la actualidad caracterizadas por nuevos modelos cooperativos, como el de cesión de uso, y sobre las cuales recae un nuevo interés por parte de los poderes públicos (Plan de Vivienda Estatal 2018-2021, Plan Director de Vivienda 2018-2020 del Gobierno Vasco)⁸¹⁵.

5.2. Características de las cooperativas de vivienda

5.2.1. El objeto social, aptitud para ser socio y naturaleza jurídica de las cooperativas de vivienda

De la definición que de las cooperativas de vivienda prescribe la Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, artículo 89:

“Las cooperativas de vivienda asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que dependientes de ellos tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades. Asimismo, pueden tener como objeto, incluso único, en cuyo caso podrán ser socios cualquier tipo de personas, el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e

⁸¹⁵ Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda de Vivienda 2018-2021, BOE nº. 61, de 10 de marzo de 2018, que reconoce como beneficiarias a las cooperativas de vivienda y a la cesión de uso como forma de acceso a la vivienda. Por su parte, El Plan del Gobierno Vasco en el quinto eje estratégico busca, entre otras, promover la creación de cooperativas en cesión de uso. Al respecto *Vid.* Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte, “Plan Director de Vivienda 2018-2020”, recuperado de https://www.euskadi.eus/web01-a2etxebi/es/contenidos/informacion/2018_20_0/es_def/index.shtml. Consultado el 26 de agosto del año 2020.

instalaciones complementarias”.

Entendemos que la aptitud para adquirir la condición de socio (esta última circunstancia supeditada a los requisitos que son estipulados por cada cooperativa en sus estatutos) está en función de la actividad cooperativizada, según la cual pueden serlo:

1. *Las personas físicas* que pretendan alojamiento y/o locales para ellos y para las personas que con ellas conviva (personas físicas destinatarias finales)⁸¹⁶.
2. *Las entidades públicas y entidades sin ánimo de lucro* que precisen de locales en donde desarrollar sus actividades, o alojamiento para sus dependientes que tengan que residir, por razón de su trabajo, en el entorno de una promoción cooperativa. (personas jurídicas públicas o privadas que carezcan de ánimo de lucro).
3. *Cualquier persona* que requiera edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para el uso de su vivienda y locales; la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes; la creación y suministros de servicios complementarios; y/o la rehabilitación de viviendas, locales y

⁸¹⁶ Ello no excluye que la cooperativa pueda vender o arrendar a terceros no socios otros elementos no asumidos por los socios (locales, viviendas, etc.), como operaciones complementarias al objeto social. FAJARDO GARCÍA, G. (2012). “Marco jurídico del cooperativismo en vivienda”, *IV Jornada Sobre Cooperativismo de Vivienda*, recuperado de https://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia_Fajardo.pdf. Consultado el 31 de agosto del año 2020. De igual forma, Ley 27/1999... Ob. Cit., art 89.4. Si bien, las viviendas y locales de propiedad de la cooperativa pueden cederse a terceros no socios, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2011... Ob. Cit., disposición transitoria segunda, esta limita las operaciones de enajenación y arrendamiento que recaen sobre las viviendas de propiedad de la cooperativa, al máximo de 50% de aquellas realizadas a los socios. Ahora, a nivel autonómico, de manera expresa lo prohíbe Cataluña, aunque permita excepcionalmente la adjudicación de viviendas a terceros no socios, cuando de manera posterior a las adjudicadas de las viviendas a todos los socios, quedasen sin adjudicar (Ley 12/2015... Ob. Cit., art 123.4); y las Islas Baleares, que no prevé ninguna excepción (Ley 1/2003... Ob. Cit., art. 115.5). Por su parte, Castilla y León sólo hace referencia a la enajenación y arrendamiento a favor de terceros no socios de los locales y las instalaciones y edificaciones complementarias, más no se refiere a las viviendas (Ley 4/2002... Ob. Cit., art. 118.5), y en esos mismos términos también lo hacen la Rioja (Ley 4/2001... Ob. Cit., art. 119.4), Cantabria (Ley 6/2013... Ob. Cit., art. 114.1), Aragón (Decreto Legislativo 2/2014... Ob. Cit., art. 84.5). De otro lado, hay aquiescencia, pero bajo ciertas limitaciones; así, por ejemplo, Extremadura limita estas operaciones a las viviendas que quedasen por adjudicar y que no supongan más del 30% del total de las viviendas (Ley 9/2018... Ob. Cit., art. 158.4). La Comunidad Valenciana limita las operaciones de enajenación o arrendamiento de las viviendas, como de los locales e instalaciones y edificaciones complementarias, a favor de terceros no socios, al máximo del 25% de la cuantía de las operaciones realizadas con los socios (Ley 2/2015... Ob. Cit., art. 91.4). Galicia limita las operaciones sobre las viviendas y a favor de terceros no socios, a aquellas que quedasen por adjudicar, luego del proceso de adjudicación a favor de los socios (Ley 5/1998... Ob. Cit., art. 120.2). Madrid limita las operaciones de enajenación y arrendamiento de las viviendas con terceros no socios, a la autorización previa de la Dirección General competente en materia de cooperativa de la Consejería de Economía y Empleo (Ley 4/1999... Ob. Cit., art. 114.4). País Vasco limita las operaciones de enajenación de viviendas a terceros no socios, a los casos en que sea necesario para la financiación de la promoción cooperativa, siempre y cuando se haya garantizado el acceso a la vivienda de todos los socios, a quienes se les deberá adjudicar al menos el 70% del total de las viviendas, y con previa validación de la necesidad por parte del Consejo Rector (Ley 11/2019... Ob. Cit., art. 117.2). Andalucía limita las operaciones, que recaen sobre las viviendas, locales y demás, con terceros no socios a un régimen de prelación en el listado de personas solicitantes de vivienda (Ley 14/2011... Ob. Cit., art. 98.J). Asturias limita la adjudicación de viviendas a terceros no socios a quienes cumplan las condiciones objetivas fijadas por los estatutos y cuando, adjudicadas las viviendas a todos los socios, quedasen por adjudicar. Asimismo, estipula como límite máximo de este tipo de operaciones el 30% del total de las viviendas (Ley 4/2010... Ob. Cit., art. 153.4).

edificaciones e instalaciones complementarias.

En el terreno del objeto social, como se evidencia en su definición, las cooperativas de vivienda pueden destinar su finalidad a:

1. Propiciar alojamiento y/o locales.
2. Facilitar instalaciones y edificaciones complementarias al uso de las viviendas y/o locales.
3. La conservación y administración de las viviendas y/o locales.
4. El suministro de servicios complementarios al uso de la vivienda y/o locales.
5. La rehabilitación de las viviendas, locales, edificios e instalaciones complementarias.

En lo puntual a la adjudicación de las viviendas, la cooperativa está facultada legalmente para establecer en sus estatutos la forma de tenencia de las viviendas y/o locales que les convenga, pudiendo se cualquier título admitido en Derecho⁸¹⁷: propiedad, alquiler, uso, habitación y tenencias intermedias⁸¹⁸. Sin embargo, en la práctica inmobiliaria de España, la modalidad más frecuente, se ha dicho, es aquella que tiene por objeto la construcción de viviendas y/o locales en régimen de propiedad individual, quizás porque ha sido el modelo utilizado para promover vivienda de protección oficial en propiedad⁸¹⁹.

En lo que incumbe a la naturaleza jurídica de las cooperativas de vivienda, cierto es que tanto el art. 129.2 de la Constitución de España, como el art. 1.1 de la Ley 27/1999 estatal de cooperativas y gran parte de las leyes autonómicas de cooperativas⁸²⁰, define a las cooperativas como sociedades, las cuales, según la ley estatal, realizan “actividades empresariales...”. No obstante, las cooperativas de vivienda, en tanto buscan otorgar viviendas, locales, servicios y edificaciones complementarias a precio de coste; no tienen ánimo de lucro en sentido estricto, connatural de las sociedades mercantiles, pues no busca la obtención de un beneficio directamente repartible entre los socios⁸²¹. Con todo, la cooperativa puede “retornar” a los socios una parte de los excedentes y beneficios

⁸¹⁷ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 89.3.

⁸¹⁸ En el ámbito de Cataluña. Decreto 74/2014, de 27 de mayo, del plan para el derecho a la vivienda. DOGC nº. 6633 de 29 de mayo. Ver una explicación completa sobre su utilización en GARCÍA TERUEL, R. M^a. (2017). “El fomento de la propiedad compartida y de la propiedad temporal en las políticas sociales de vivienda”, en S. NASARRE AZNAR, *La propiedad compartida y la propiedad temporal*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 408 y ss.

⁸¹⁹ GONZÁLEZ TAUSZ, F. (1999). “Las cooperativas de vivienda de responsabilidad limitada no existen”, *REVESCO*, nº. 67, pág. 92.

⁸²⁰ A excepción de: Madrid que en el art. 1.1 de la Ley 4/1999... Ob. Cit., establece que la cooperativa es una “asociación autónoma de personas...”; la Comunidad Valenciana que en el art. 2 del Decreto Legislativo 2/2015... Ob. Cit., prevé a la cooperativa como “...agrupaciones de personas...”; las Islas Baleares que en el art. 2 de la Ley 1/2003... Ob. Cit., estipula a la cooperativa como “... asociación autónoma de personas...”; Andalucía que en el art. 2 de la Ley 14/2011... Ob. Cit., comprende a la cooperativa como “... empresas organizadas...”; y la Rioja que en su art. 1.1 de la Ley 4/2001... Ob. Cit., dispone a la cooperativa como “... asociación de capital variable...”.

⁸²¹ Sobre las distintas acepciones técnico-jurídicas del término “ánimo de lucro” Vid. VICENT CHULIÁ, F. (2012). *Introducción al Derecho mercantil*, Madrid: Tirant, pág. 369.

extracooperativos⁸²² y extraordinarios⁸²³, una vez deducido los conceptos señalados en el art. 58 de la ley 27/1999 de cooperativas (las pérdidas; al menos el 20 por 100 al fondo de reserva obligatorio y el 5 por 100 al fondo de educación y promoción de los excedentes; al menos el 50 por 100 al fondo de reserva obligatorio de los beneficios extracooperativos y extraordinarios; y los impuestos), si así lo prevé los estatutos⁸²⁴.

En este plano, la consideración de las cooperativas en general, y de las cooperativas de vivienda en particular, como sociedades mercantiles es una cuestión muy controvertida⁸²⁵, pues el requisito esencial de ánimo de lucro, al que se refiere el art. 116 del Código de Comercio⁸²⁶, no se da en todas las cooperativas; y en particular al ámbito de las cooperativas de vivienda depende de la acepción del concepto de “ánimo de lucro” que se utilice, ya sea⁸²⁷: primero, la obtención de un beneficio repartible entre los socios (concepción estricta)⁸²⁸; segundo, el ahorro económico de los socios (concepción amplia)⁸²⁹; tercero, el cumplimiento

⁸²² Los beneficios extracooperativos están constituidos por los derivados de la actividad cooperativizada realizada con terceros no socios, los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa y los derivados de inversiones y participaciones financieras en sociedades. Así, por ejemplo, los derivados mediante la venta de pisos y locales comerciales a terceros. Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 57.3. También, GONZÁLEZ TAUSZ, R. (2010). “La promoción inmobiliaria encubierta: un fraude de ley”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º. 717, pág. 109.

⁸²³ Los extraordinarios están constituidos por las plusvalías que resulten de las operaciones de enajenación de los elementos del activo inmovilizado disponibles del ejercicio. *Ibidem*.

⁸²⁴ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 58.

⁸²⁵ A favor del carácter mercantil: STS, sala 1ª de lo civil, de 10 de noviembre del año 2000, n.º. 1039/2000, (RUJ. 2000/9212); PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C. (1991). “Ánimo de lucro y concepto de sociedad”, en C. ALONSO LEDESMA.; y J. GIRÓN TENA, *Derecho mercantil de la Comunidad Económica Europea*, Madrid: Civitas, pág.731-756; PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C.; y MENÉNDEZ, A. (dir.), (2006). *Curso de Derecho mercantil*, Vol. 1, 2ª. ed., Madrid: Civitas, págs.469-475; URÍA, R. (2002). *Derecho mercantil*, 28ª. ed., Madrid: Marcial Pons, págs. 581-582; BERCOVITZ, A. (2009). *Apuntes de derecho mercantil*, 10ª. ed., Navarra: Aranzadi Thomson, págs. 171-172; SÁNCHEZ, J.; y SÁNCHEZ, F. (2011). *Instituciones de Derecho Mercantil*, Vol. 1, 34ª, ed., Navarra: Aranzadi Thomson, págs. 315-316. En contra del carácter mercantil: STS, sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 6ª, de 25 de marzo del año 1991, RJ. 1991/3097; CHULÍA, F. (2012). *Introducción al derecho mercantil*, Vol. 1, Valencia: Tirant, pág. 359-369; del mismo autor, (1976). “Las empresas mutualísticas y el Derecho mercantil en el Ordenamiento español”, *Revista Crítica del Derecho Inmobiliario*, n.º. 512, págs. 69-134.

⁸²⁶ Real Decreto de 22 de agosto del año 1885, por el que se publica el Código de Comercio. BOE n.º. 289, de 16 de octubre de 1885. Art. 116. “El contrato de compañía por el cual dos o más personas se obligan a poner en fondo común bienes, industria o algunas de estas cosas, para obtener lucro, será mercantil, cualquiera que fuese su clase, siempre que se haya constituido con arreglo a las disposiciones de este Código. Una vez constituida la compañía mercantil, tendrá personalidad jurídica en todos sus actos y contratos”.

⁸²⁷ MILÀ RAFAEL, R. (2012). *Promoción de viviendas para uso propio: obligaciones y responsabilidades en derecho de edificación*, tesis doctoral, Departamento de Derecho, Universidad Pompeu Fabra, Barcelona-España, pág. 464.

⁸²⁸ CHULÍA, F. (2012). *Introducción al derecho mercantil*... Ob. Cit., pág. 359-369; del mismo autor, (1976). “Las empresas mutualísticas... Ob. Cit., págs. 69-134.

⁸²⁹ La concepción amplia de ánimo de lucro no sólo incluye la obtención de un beneficio económico, sino también el ahorro económico de los socios que se unen a la cooperativa de vivienda con el fin de obtener una vivienda más económica de la que obtendría adquiriéndola directamente del mercado. En ese sentido *Vid.* SALINERO ROMÁN, F. (2003). “La incidencia de la LOE en los criterios jurisprudenciales interpretativos del artículo 1591 del Código Civil”, en ARCADI VIÑAS (coord.), *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y la Ley de ordenación de la edificación*, Estudios de derecho judicial, n.º. 47, pág. 191. Asimismo, PANIAGUA ZURERA, M. (2005). “La sociedad cooperativa, las sociedades mutuas, las sociedades laborales y la sociedad de garantía recíproca”, en M. OLIVENCIA, C., FERNÁNDEZ NÓVOA, y R. JIMÉNEZ DE PARGA (dir.), *Tratado de Derecho Mercantil*, Madrid: Marcial Pons, págs. 90- 91. Del mismo modo, VARGAS VASSEROT,

de los requisitos de calificación de “*cooperativas sin ánimo de lucro*”, exigidos por la disposición adicional 9ª de la Ley estatal de cooperativas para que la cooperativa se beneficie de la condición de “cooperativa fiscalmente protegida”, los cuales son⁸³⁰:

1. Gestionar servicios de interés colectivo o de titularidad pública, así como las que realicen actividades económicas que conduzcan a la integración laboral de las personas que sufran cualquier clase de exclusión social.
2. Que los estatutos expresamente establezcan que los resultados positivos de las actividades económicas no podrán ser distribuidos entre sus socios.
3. Que los estatutos expresamente establezcan que las aportaciones al capital social no podrán devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de las posibles actualizaciones.
4. Que los estatutos expresamente establezcan el carácter gratuito de los cargos del Consejo Rector, sin perjuicios de las compensaciones hecha a los gastos causados debido al desempeño de sus funciones.
5. Que los estatutos expresamente establezcan que las retribuciones de los socios trabajadores y de los trabajadores por cuenta ajena no puedan ser superiores del 150 por 100 de las retribuciones que, en función de su actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector.

Ahora bien, la doctrina⁸³¹ coincide en señalar a las cooperativas como una forma jurídica de empresa, en cuanto desarrollan actividades económicas (hay una organización de medios materiales y personales, para la distribución de bienes -viviendas/locales- y, en su caso, prestación de servicios complementarios)⁸³² y en aplicación del concepto de empresario

C. (2006). *La actividad cooperativizada y las relaciones de la cooperativa con sus socios y con terceros*, Navarra: Aranzadi Thomson, págs. 52-56.

⁸³⁰ Ley 27/1999... Ob. Cit., Disposición adicional primera.

⁸³¹ PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C.; y ÁGULA REAL, J. (2008). “Comentario al art.38 CE”, en E. CASAS BAAMONDE., RODRÍGUEZ PIÑERO, M., y BRAVO FERRER (Coord.), *Comentarios a la Constitución española, XXX aniversario*, Madrid: Wolters Kluwer, pág. 982. Define empresa como “cualquier actividad organizada que tenga por objeto o finalidad la oferta de productos o servicios en el mercado ... No es imprescindible que la actividad esté regida por el ánimo de lucro -subjeto o meramente objetivo- ni tampoco, contra lo que frecuentemente se sostiene... que se trate de una actividad habitual... siempre y cuando requiera planificación u organización de factores productivos”. En la misma línea SÁNCHEZ, J.; y SÁNCHEZ, F. (2011). *Instituciones de Derecho Mercantil...* Ob. Cit., págs. 109-110.

⁸³² Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 1.1. En ese sentido, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, BOE nº. 288 de 28 de noviembre, en su art. 5.1 define actividad económica como “... la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. En el caso de arrendamientos de inmuebles, se entenderá que existe actividad económica, únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa...”. Asimismo, la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, BOE nº. 312, de 29 de diciembre, en su art. 5.2 define como actividades empresariales o profesionales “... las que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios...”, y en el apartado 1, letra d, del mismo artículo, expresamente otorga la condición de empresario o profesional a “Quienes efectúen la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas, en todos los casos, a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente.”.

elaborado por el art. 2 de la Ley 3/2014⁸³³, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007⁸³⁴, el cual lo prevé como:

“... toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión”.

Del mismo modo, el art. 5.1d de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido⁸³⁵, otorga de manera expresa la condición de empresario o profesional a:

“Quienes efectúen la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas, en todos los casos, a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente.”.

En ese sentido, el Draft Common Frame of Reference, así como otros académicos⁸³⁶, consienten en determinar que para el desarrollo de una actividad económica, no es obstáculo la ausencia de ánimo de lucro, en los siguientes términos:

“(2) A “business” means any natural or legal person, irrespective of whether publicly or privately owned, who is acting for purposes relating to the person’s self-employed trade, work or profession, even if the person does not intend to make a profit in the course of the activity”⁸³⁷.

Siendo de este modo, las cooperativas son empresas que, además, tienen un carácter diferencial y específico otorgado por la Ley 5/2011 de economía social⁸³⁸ (reguladora de las entidades que integran la economía social), al integrarlas expresamente como empresas sociales en el art. 5.1 y en coherencia con la lectura que se puede hacer de la definición de economía social contenida en su art. 2:

“... conjunto de actividades económicas y empresariales, que en el ámbito privado llevan a cabo aquellas entidades que, de conformidad con los principios recogidos en el art.4⁸³⁹, persiguen bien el interés colectivo de sus integrantes, bien el interés general

⁸³³ Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre. BOE nº.76, de 20 de marzo de 2014, págs. 26967-27004.

⁸³⁴ Real Decreto Legislativo 1/2007... Ob. Cit.

⁸³⁵ Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, BOE nº. 312, de 29 de diciembre.

⁸³⁶ En ese sentido *vid.* ROJO FERNÁNDEZ, A. (2010). “Lección 2. El empresario”, en AURELIO MENÉNDEZ.; y ÁNGEL ROJO (dir.), *Lecciones de Derecho Mercantil*, 8ª ed., Navarra: Thomson Reuters, pág. 63. También, CÁMARA LAPUENTE, S. (2011). “Comentario al artículo 4. Concepto de empresario”, en S. CÁMARA LAPUENTE (dir.), *Comentarios a las normas de protección de los consumidores, Texto refundido (RDL 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*, Madrid: Colex, págs. 166-167.

⁸³⁷ JEREZ DELGADO, C. (2015). *Draft Common Frame of Reference (DCFR)*, Trad. Español, Madrid: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Libro I-1:105(2), pág. 69.

⁸³⁸ Ley 5/2011... Ob. Cit., art. 5.1.

⁸³⁹ Los principios orientadores son: primero, gestión autónoma y transparente, democrática y participativa, que basa la toma de decisiones en función de las personas y sus aportaciones de trabajo y servicios prestados a la entidad o en función de un fin social, más no en función de sus aportaciones al capital social. Segundo, aplicación de los resultados obtenidos de la actividad económica principalmente en función del trabajo, servicio o actividad aportada por los socios y, en su caso, al fin social. Tercero, promoción de la solidaridad interna y externa con la sociedad que favorezca el compromiso con el desarrollo local, la igualdad de género, la cohesión

económico o social, o ambos”.

Así pues, atendiendo a lo anterior, las cooperativas de vivienda son empresas que llevan a cabo actividades económicas y empresariales en las que persiguen un interés colectivo de sus integrantes, que se concreta en la satisfacción de las necesidades de habitación de sus socios procurándoles vivienda a precio de coste, y sustituyendo, para ello, la intermediación capitalista por un nuevo sistema de organización empresarial⁸⁴⁰.

5.2.2. Relación interna y externa en el cooperativismo de vivienda

En lo concerniente a la naturaleza de la relación que existe entre el socio y la cooperativa, esta se caracteriza por ser una relación dual. Es decir, existe dos tipos de relaciones: la primera, la asociativa del negocio jurídico de constitución de la cooperativa; y la segunda, la representativa frente a terceros, por lo que sobre los socios repercuten los derechos y las obligaciones contraídas por la cooperativa con terceros⁸⁴¹.

En relación a la primera, la relación asociativa, la cooperativa actúa internamente respecto de los socios en la formación de su voluntad y en la organización de la “masa en comunidad con gestión cooperativa⁸⁴²”, que no es otra que los productos, fondos o bienes que los socios entregan para la gestión por parte de la cooperativa y con destino a la consecución del objeto social, sin que estos ingresen en el patrimonio de la cooperativa ni en el capital social (debiendo diferenciarse del resto de bienes que pueda tener la cooperativa). En ese entendido, el socio ostenta un derecho sobre una cuota indivisa de esa masa (y los bienes adquiridos por la cooperativa con ella)⁸⁴³, la cual se concreta en una vivienda en

social, la inserción de personas en exclusión social, la generación de empleo, la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, y la sostenibilidad. Cuarto, independencia respecto a los poderes públicos. *Ibidem*.

⁸⁴⁰ PANIAGUA ZURERA, M. (2005). “La sociedad cooperativa, las sociedades mutuas y las entidades mutuales, Las sociedades laborales, la sociedad de garantía recíproca”, en M. OLIVENCIA., C. FERNÁNDEZ NÓVOA., y R. JIMÉNEZ (dir.), *Tratado de Derecho Mercantil*, Vol. 1, Madrid: Marcial Pons, pág. 116.

⁸⁴¹ La cooperativa actúa internamente respecto de los socios en la formación de su voluntad y organización de la masa en gestión cooperativa (lo aportado para la obtención de las viviendas); y externamente, en relación con terceros, como representante indirecto de los socios, actuando en nombre propio y por cuenta del socio (son los socios los que soportan los costes). LAMBEA RUEDA, A. (2012). “Cooperativas de vivienda en España... Ob. Cit.

⁸⁴² Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 52.3, establece que los bienes entregados por los socios para la gestión cooperativa y los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados no integran el capital social. A este conjunto de bienes, fondos y dinero aportado por los socios se le suele llamar “la masa de gestión cooperativa”. *Ibidem*.

⁸⁴³ El capital social es la cifra establecida en los estatutos de la cooperativa, que se encuentra formado por las distintas aportaciones dinerarias o de bienes y derechos que los socios efectúan a la cooperativa, tanto de forma obligatoria, como voluntaria. Una de las características que lo diferencia de las sociedades de capital es su carácter de variabilidad, en la medida en que, gracias al principio de adhesión voluntaria y abierta junto al sistema de imputación de pérdidas, el capital mantiene fluctuaciones (reducciones y ampliaciones automáticas). Dicho capital no es determinante, sino una herramienta para medir lo que el socio lleva aportado y ganado o perdido, y la cantidad que servirá para calcular la liquidación del socio en un supuesto de marcha. Con el fin de garantizar la estabilidad y continuidad de la cooperativa, se tiende a imponer límites mediante una cifra mínima obligatoria del capital social (leyes autonómicas/estatutos). Por último, se entiende que el capital social en una cooperativa no constituye una referencia conforme a la cual se deba medir la intensidad de los derechos políticos y económicos de los socios, más sí supone una garantía mínima del cumplimiento frente a las deudas sociales. VICENT CHULIA, F. (1972). “Análisis crítico del nuevo Reglamento de cooperación”, *Revista de Derecho Mercantil*, nº. 125-126, págs. 429-537. La titularidad de estos bienes y/o capital no integra el capital social, no ingresa en el patrimonio de la cooperativa, ni permanece en el de cada socio por separado, integrándose a una

régimen de propiedad horizontal, resultado de la división de la comunidad mediante la adjudicación⁸⁴⁴ y entrega de las viviendas (cuando se trata de cooperativas de vivienda para la adjudicación en propiedad de las viviendas)⁸⁴⁵. También es del todo factible que la propiedad de la edificación en su conjunto quede en manos de la cooperativa como persona jurídica, cediendo esta última la titularidad del uso de las viviendas a sus socios; o, en últimas, continuar la propiedad en manos de los socios en conjunto, caso en el cual también se cederá la titularidad del uso de las unidades de vivienda a los socios. Dicha cesión de uso puede hacerse bien sea en alquiler simple, o alquiler-atribución, o mediante el uso, usufructo o habitación, o de cualquier otra forma de acceso admitida en Derecho⁸⁴⁶.

Finalmente, en cuanto a la relación de la cooperativa con terceros, la doctrina califica su mediación como intermediación gestora o mandato sin representación⁸⁴⁷, actuando la

masa común gestionada por la cooperativa que está sujeta a las condiciones fijadas y contratadas con la cooperativa. Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 52.3. FAJARDO GARCÍA, G. (2012). “Marco jurídico del cooperativismo en vivienda... Ob. Cit.

⁸⁴⁴ La adjudicación de la vivienda implica la reserva de la vivienda a favor de cada socio (que le atribuye el derecho de adjudicación mediante la individualización de la cuota correspondiente en la división de la comunidad) y la existencia y entrega del edificio (que supone la adquisición de su propiedad por los socios copropietarios). En últimas, la adjudicación sería el reconocimiento del dominio que mediante escritura pública se le hace a favor del socio, el cual requiere, a su vez, una previa reserva que se formaliza con la adquisición de la calidad de socio de la cooperativa de vivienda. *Ibidem*, pág. 7.

⁸⁴⁵ Existen dos tesis, tanto en la doctrina, como en la jurisprudencia, sobre la naturaleza y, en consecuencia, el régimen jurídico aplicable a las relaciones entre el socio y la cooperativa. La tesis contractualista en función de la cual dichas relaciones se materializan en un contrato de compraventa que debe regularse por las normas concretas de la relación jurídica (compraventa). La tesis mutualista que considera que las relaciones entre el socio y la cooperativa tiene naturaleza mutual o societaria y no contractual; de manera que debe someterse a la legislación de la cooperativa y a los estatutos sociales. En ese sentido, para los contractualistas, hay un contrato de compraventa; y para los mutualistas, se trata de un contrato de adjudicación de la vivienda: un título interno de atribución al socio de un determinado inmueble para su posterior transmisión a través de cualquier título admitido en derecho. Al respecto *Vid.* SAP, Pontevedra, sección 1, de 5 de diciembre de 2013, n.º 459/2013 (ROJ. SAP PO 2883/2013); SAP, Burgos, sección 3, de 2 de enero de 2006, n.º 4/2006 (ROJ. SAP BU 8/2006); SAP, Madrid, sección 28, de 30 de marzo de 2006, n.º 35/2006 (ROJ. SAP M 6775/2006); SAP, Madrid, sección 28, de 15 de noviembre de 2007, n.º 214/2007 (ROJ. SAP M 16423/2007); SAP Gran Canaria, sección 5, de 19 de julio de 2010, n.º 339/2010 (ROJ SAP GC 1156/2010).

⁸⁴⁶ FAJARDO GARCÍA, G. (2012). “Marco jurídico del cooperativismo en vivienda... Ob. Cit.

⁸⁴⁷ FAJARDO GARCÍA, G. (2003). “La imputación de pérdidas en la cooperativa”, en J. M. AIZEGA ZUBILLAGA; y E. OÑATE., (Coord.), *La participación de los socios trabajadores en los resultados de la cooperativa*, País Vasco: Empresa Zuzenbide eta Antolakuntzarako Fundazioa, pág. 221. También, LAMBEA RUEDA, A. (2001). *Cooperativas de vivienda*, Granada: Comares, págs. 109-332. De acuerdo con esta teoría, el contrato que vincula a la cooperativa de viviendas con los cooperativistas es un contrato de mandato o de representación indirecta. La cooperativa actúa como una entidad gestora, como intermediaria, mandataria o representante de los socios, en nombre propio y por cuenta ajena, frente a terceros. En efecto, la actividad mutualista de la cooperativa de vivienda se rige por lo previsto en el art. 1717 CC, pues esta “...obra en su propio nombre... por lo que, los socios mandantes... no tienen acción contra las personas con quienes el mandatario ha contratado, ni estas tampoco contra el mandante”. En consecuencia, no existe relación contractual entre los socios y los terceros, pero sí entre la cooperativa y los terceros. Junto con esta relación, coexiste la relación entre la cooperativa (mandataria) y los socios (mandantes), en las que de acuerdo con el art. 1720 CC el “...mandatario está obligado a dar cuenta de sus operaciones y a abonar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato, aún cuando lo recibido no se debiera al segundo”. Como expresa LAMBEA RUEDA “la cooperativa no es propietaria de las viviendas, actuando como persona jurídica que asocia a los interesados y los representa en nombre propio frente a terceros. Se mantiene la titularidad jurídica del socio, en común con los demás, de las viviendas cooperativas, construidas o no, hasta su adjudicación, objeto de la acertada llamada masa de gestión económica... De tal forma las deudas originadas en la construcción de las viviendas son

cooperativa, en todo caso, en nombre propio, pero por cuenta de sus socios. A saber, en las relaciones externas, es decir, entre la cooperativa con terceros, el régimen jurídico aplicable es el del contrato que las partes hayan celebrado (contrato de alquiler, compraventa, obra, etc.)⁸⁴⁸, de cuyo cumplimiento la cooperativa de viviendas responde con todos sus bienes, presentes y futuros⁸⁴⁹, a excepción del patrimonio que pertenece al Fondo de educación y promoción⁸⁵⁰.

En línea con lo anterior y en el campo de la responsabilidad decenal⁸⁵¹, en términos generales, existe responsabilidad decenal de la cooperativa tanto frente a los socios cooperativistas, como a terceros no socios y ello tiene respaldo en la Ley 38/1999⁸⁵², de Ordenación de la Edificación, que atribuye de manera expresa el régimen de responsabilidad decenal del artículo 1591 del CC (precepto en el que únicamente se menciona al arquitecto y

responsabilidad de la Cooperativa que contrata con el tercero, y del socio desde el reconocimiento de su propiedad en el momento de la adjudicación de la vivienda (las deudas derivadas de la promoción y construcción son a su cargo)". LAMBEA RUEDA, A. (2002). "Comentario a la sentencia de 29 de marzo de 2001", *CCJC*, nº. 58, págs.106-107.

⁸⁴⁸ En este sentido *Vid.* VARGAS VASSEROT. C. (2006). *La actividad cooperativizada...* Ob. Cit., pág.19-20.

⁸⁴⁹ Como consecuencia de su personalidad jurídica propia y distinta a la de sus socios, las cooperativas pueden contraer obligaciones frente a terceros y frente a sus socios (art. 38.1 del CC), de cuyo cumplimiento, responde de acuerdo con art. 1911 del CC.

⁸⁵⁰ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 90. Debe considerarse que, en las cooperativas de vivienda por fases o promociones, los bienes que integren el patrimonio de una promoción o fase no se afectan por las deudas de las otras.

⁸⁵¹ Los arts. 17 y 18 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, BOE nº. 170, del 17 de julio (LOE), permite al propietario y terceros adquirientes solicitar el resarcimiento, a cargo de los intervinientes en el proceso de la edificación, de los daños materiales derivados de: defectos de elementos estructurales, vicios constructivos o instalaciones que afecten la habitabilidad y vicios y defectos que afecten los acabados de obras.

⁸⁵² *Ibidem*.

al contratista)⁸⁵³ al promotor⁸⁵⁴, cuyo concepto se define en los términos del art. 9.1 como:

“...cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título”.

Vista la definición amplia de promotor⁸⁵⁵, resulta que la cooperativa de viviendas

⁸⁵³ El art. 1591 del CC es aplicable a las construcciones con solicitud de licencia de edificación anterior al 6 de junio del año 2000 y los arts. 17 y 18 de la LOE a las edificaciones con licencia a partir de esta fecha (disposición transitoria 1ª de la Ley en mención). De este modo, la LOE modifica el criterio adaptado por la jurisprudencia del TS, bajo la vigencia del art. 1591 del CC, el cual excluía del ámbito de responsabilidad al “promotor-mediador” (que se caracterizaba no por vender pisos y locales a terceros, sino por reducir costes de la edificación en beneficio de sus socios [STS, sala 1ª de lo civil, de 1 de octubre del año 1991, ROJ. 1991/7255]), entre ellos las cooperativas de vivienda (que: primero, se dedicara exclusivamente a procurar vivienda a sus socios y, segundo, con ausencia de intención lucrativa en su mediación), y aplicaba el régimen de responsabilidad decenal al “promotor-constructor”, equiparándolo al contratista del art. 1591 CC. De manera que se posicionaba a las gestoras de cooperativas que actuasen como promotoras (“promotor-gestor”) al mismo nivel que las promotoras constructoras. Cobraba especial relevancia, para determinar la responsabilidad de la gestora, el contenido de su gestión: si la iniciativa de la promoción era suya, si realizaba labores de captación de socios, designación de empresa constructora, si obtenía beneficio económico e intención de transmitir la edificación a terceros, su profesionalidad en el mercado inmobiliario, etc. En STS, 1ª, de 17 de julio del año 1987, ROJ. 1987/5805 (ampliación de concepto de ruina del art. 1591 CC a ruina funcional y potencial). STS, 1ª, de 17 de octubre del año 1974, ROJ. 1974/3896 y STS 1ª, del 11 de octubre de 1974, ROJ. 1974/3798 (declara aplicable el art. 1591 CC a la situación de promotor: promotor-vendedor quien no se ocupa de construir personalmente la obra, sino que la encarga a una empresa constructora para luego comercializar con ellas). STS, 1ª, de 5 de diciembre del año 1981, ROJ. 1981/5046 (incorporación de responsabilidad solidaria a todos los intervinientes cuando no sea posible determinar la causa de la ruina o cuantificar en grado de intervención de los agentes). Para un análisis más detallado de la línea jurisprudencial *Vid.* CORDERO LOBATO, E. (2011). “Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación”, en ÁNGEL CARRASCO; ENCARNA CORDERO; y Mª. DEL CARMEN GONZÁLEZ, *Comentarios a la legislación de ordenación de la edificación*, 5 ed., Pamplona: Aranzadi Thomson, págs. 494-499.

⁸⁵⁴ Con independencia de la responsabilidad decenal, el promotor inmobiliario responde frente al adquirente de edificaciones por incumplimiento del contrato de obra (arts. 1544, 1588 y ss., del CC) o de compraventa (arts. 1445 y ss., del CC), si la edificación entregada presenta vicios o defectos constructivos o por cualquier otra falta de conformidad (incumplimiento defectuoso de las obligaciones), estando legitimado a exigir el cumplimiento (arts. 1091, 1098 y 1099 del CC) o la resolución del contrato, junto con la indemnización por daños y perjuicios (arts. 1101 y 1124 del CC). Así pues, la responsabilidad contractual es compatible con el régimen de la LOE, como lo estipula el art. 17 apart. 1 y 9 y según línea jurisprudencial: SAP, Valladolid, sección 1, de 19 de mayo de 2011, nº. 138/2011, y SAP, León, sección 1ª, de 25 de abril de 2011, nº. 160/2011: “Surge así, en relación con el promotor, un doble ámbito de responsabilidad: por razón del contrato de obra y consecuente responsabilidad de los agentes del proceso de edificación (artículo 1591 del CC, antes de la LOE, y las normas especiales de esta después de su entrada en vigor), y por razón del contrato de compraventa por incumplimiento de la obligación de entrega de la cosa vendida (STS 7 de noviembre de 2005, y 16 de mayo y 22 de diciembre de 2006, entre otras muchas). Y en relación con ésta última porque la obra se realiza en su beneficio, porque se encamina al tráfico para la venta a terceros, porque los terceros adquirentes han confiado en su prestigio comercial y porque elige al contratista y a los técnicos. A partir de esta compatibilidad de acciones, la de responsabilidad por incumplimiento que otorga al comprador (o causahabientes) acción para exigir indemnización por daños y perjuicios (artículos 1.101 y 1.124 del CC) está sometida al plazo general de prescripción...”. SAP Madrid, sección 11, de 8 de febrero de 2010, nº. 78/2010. También, CUOTA, I. (2013). “Responsabilidad de la gestora de una cooperativa de viviendas por defectos en la construcción”, *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, nº. 130, págs. 38-43, recuperado de <http://cuotarioja.com/images/inmueble-130-web-afondo-gestora.pdf>. Consultado el 1 de septiembre del año 2020.

⁸⁵⁵ Calificada de excesiva por parte de la doctrina, principalmente por las consecuencias que ello comporta a efectos de responsabilidad, considerando que sólo el promotor profesional del mercado inmobiliario o el

reúne las condiciones de promotora, en tanto autopromoción colectiva⁸⁵⁶, con todas las consecuencias que ello comporta a efectos de la ley en mención⁸⁵⁷. Asimismo, la Ley 38/1999 en su art. 17.4 extiende la responsabilidad propia del promotor a las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que “... a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores...”⁸⁵⁸, es decir, requiere que el gestor sobrepase los límites de la mera gestión y asesoramiento a los cooperativistas (o comuneros) actuando como auténtico promotor y no como mero gestor. En consecuencia, la determinación de quién es promotor ha sido el punto clave ante los tribunales españoles para determinar, caso por caso, la responsabilidad propia de la Ley 38/1999 bien sea sobre la empresa gestora de cooperativas de vivienda cuya intervención haya sido decisoria en la promoción⁸⁵⁹ o respecto a la cooperativa de vivienda⁸⁶⁰, en ausencia

empresario en ejercicio de la actividad empresarial debería responder con base al art. 17 de la LOE, porque dicha norma fundamenta la responsabilidad del promotor en la confianza de los adquirentes, en la idoneidad del inmueble promovido por un profesional, en el ejercicio de su actividad. CORDERO LOBATO, E. (2011). “Responsabilidad civil de los agentes... Ob. Cit., pág. 524. También, CARRASCO PERERA, A.; CORDERO LOBATO, E.; y GONZÁLEZ CARRASCO, M^a. (2008). *Derecho de la construcción y la vivienda*, 6^a ed., Madrid: Dillex, S.L., pág. 434.

⁸⁵⁶ “Comprende todas aquellas promociones en que diversas personas físicas o jurídicas se unen en régimen de comunidad de propietarios, cooperativas de viviendas, o cualquier otra asociación con personalidad jurídica propia, con el fin de construir una edificación destinada a sus socios, en título de adjudicatarios o arrendatarios”. MILÀ RAFEL, R. (2012). *Promoción de viviendas para uso propio...* Ob. Cit., pág. 131.

⁸⁵⁷ La regulación citada, al incluir las cooperativas de vivienda en el concepto de “promotor” y, en consecuencia, dentro del ámbito de responsables, se justifica en la necesidad de protección efectiva de los intereses de los socios cooperativistas; en la personalidad jurídica propia y diferenciada de la cooperativa, cuyos órganos adoptan las decisiones fundamentales del proceso de la edificación; la relevancia de profesionalidad de las cooperativas de viviendas, que genera en los adquirentes una expectativa de idoneidad de las viviendas/locales resultantes; y la inadecuación del ánimo de lucro como criterio de imputación. *Ibidem*.

⁸⁵⁸ Dicha norma, fue una respuesta del legislador a los fraudes cometidos en las promociones en régimen de cooperativas de viviendas, en donde éstas cooperativas se crean por auténticos promotores inmobiliarios que desarrollan todo el proyecto para poder gozar de los beneficios propios de las cooperativas (por ejemplo, gracias al régimen de aportación de los cooperativistas, el promotor evita tener que financiarse; además de poder obtener los beneficios fiscales reconocidos a las cooperativas) y al mismo tiempo trasladar la responsabilidad y los riesgos económicos a los socios cooperativistas que se limitan a ratificar los acuerdos en las asambleas. Al respecto *Vid.*, el caso de la cooperativa de viviendas “Promoción Social de Viviendas, Soc. Coop” en *ibidem*, págs. 14 y ss.

⁸⁵⁹ Se derivan dos medios mediante los cuales se pone de manifiesto la “intervención decisoria” del gestor. El primero, el “tenor del contrato” que vincula al promotor-gestor con la comunidad de propietarios o la cooperativa de viviendas. El segundo, las actuaciones del gestor por las que de *facto* actúa como promotor, ya sea, por ejemplo, cuando los órganos de las cooperativas de vivienda (o comuneros) ratifican sistemáticamente las decisiones tomadas por el gestor; o en los casos en que se produce una confusión jurídica de la empresa gestora y la cooperativa, que permita a la primera controlar las decisiones de la segunda. La intervención decisoria del promotor, como lo ha señalado la jurisprudencia, equivale a que este agente decida los elementos esenciales del proceso edificatorio; es decir, aquellas que se refieran a: la selección de los terrenos, la elección de la dirección facultativa y de la empresa constructora, la aprobación de la cesión de contrato a una nueva empresa constructora, entre otras. En STS, sala 1^a de lo civil, de 6 de abril del año 2011, RJ. 2011/3148, el Tribunal Supremo señala que el promotor inmobiliario “como agente que también es de la edificación, según el art. 9 de la LOE, tiene a estos efectos una eficaz y decisiva intervención en el proceso edificatorio, intervención que es continuada y parte desde la adquisición del solar y cumplimiento de trámites administrativos y urbanísticos para la edificación hasta llegar a presentar en el mercado un producto que debe ser correcto”.

⁸⁶⁰ En ese sentido *Vid.* STS, sala 1^a de lo civil, del 13 de diciembre del año 2007, RJ. 2008/329. Las SSAP, Madrid, sala civil, sección 10, de 20 de febrero del año 2012 (JUR. 2012/104419); Madrid, sala civil, sección 13^a, del 7 de junio del año 2011 (JUR. 2011/311515); Barcelona, sala civil, sección 4^a, de 22 de octubre del año 2009 (JUR. 2010/46267); Barcelona, sala civil, sección 14^a, de 17 de enero del año 2008 (JUR. 2008/107035);

de gestor de cooperativa con intervención decisoria en la promoción. Dicha responsabilidad del promotor, según la norma, es eminentemente objetiva (art. 17.3), ya que es responsable en todos los casos de manera solidaria con los demás agentes intervinientes⁸⁶¹. Volveremos a este punto, cuando hablemos del papel de las empresas gestoras en la autopromoción colectiva de las cooperativas de vivienda.

Ahora, en cuanto a la forma en que repercute sobre los socios la responsabilidad por las obligaciones a cargo de la sociedad cooperativa (como persona jurídica independiente) ante terceros, debe distinguirse dos escenarios. Las deudas contraídas por la cooperativa con terceros (constructora, empresa gestora, etc.) relativas a la consecución del objeto social (procurar viviendas y/o locales), es decir, los gastos concernientes al coste de las viviendas y los servicios cooperativizados⁸⁶², deben ser asumidas, en caso de insolvencia o disolución de la cooperativa, por los socios en su calidad de co-promotores, afectando incluso el patrimonio personal de aquellos (responsabilidad personal del socio ilimitada y mancomunada)⁸⁶³; en dirección de evitar un enriquecimiento injusto a favor de los cooperativistas a quienes se le haya adjudicado las viviendas y que, por ende, deban responder por los costos y sobrecostos correspondientes a los inmuebles⁸⁶⁴.

y Barcelona, sala civil, sección 16ª, de 31 de julio del año 2003 (JUR. 2003/256855). Entre los autores que defienden esta tesis destacan CORDERO LOBATO, E. (2011). “El promotor”, en ÁNGEL CARRASCO; ENCARNA CORDERO; y Mª. DEL CARMEN GONZÁLEZ, *Comentarios a la legislación de ordenación de la edificación*, 5ª. ed., Navarra: Aranzadi Thomson, págs. 395-396. También, GONZÁLEZ POVEDA, P. (2008). “Diferentes formas de promoción de viviendas. Especial mención a las cooperativas de vivienda. Responsabilidad de las cooperativas por defectos constructivos. Promoción y adjudicación de las viviendas”, *Cuadernos Digitales de Formación. Consejo General del Poder Judicial*, Vol. 31 pág. 290.

⁸⁶¹ El promotor (la cooperativa de vivienda o el gestor de la cooperativa con intervención decisoria en la promoción) responde fundamentalmente de forma solidaria por: primero, los vicios y defectos en la edificación derivados de la actuación ajena del resto de los agentes intervinientes (proyectista, el constructor, el director de obra, el director de ejecución de obra, los suministradores de productos, etc.), pudiendo regresar lo pagado contra el agente responsable. Segundo, por los vicios y defectos en la edificación que no pudiesen ser individualizados entre los agentes intervinientes o cuando concurra la culpa de estos sin que se pueda determinar el grado de intervención de cada uno de ellos. Lo anterior quiere decir, que la responsabilidad del promotor es solidaria y objetiva, solo pudiendo ser exonerado cuando acredite: caso fortuito, fuerza mayor, acto del propio adjudicatario (art. 17.8). El promotor, de manera excepcional responderá por hecho propio, cuando como consecuencia de una decisión adaptada por él mismo, pero ejecutada por otro agente, se causen los defectos y vicios en la edificación (art. 17.1). Ley 38/1999... Ob. Cit., art. 17.

⁸⁶² Por ejemplo, costes de urbanización, gastos de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, gastos de la gestora, costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, el beneficio industrial del constructor, honorarios técnicos por proyecto y dirección de obra, costes de licencias y tasas de construcción, costes de financiación (préstamos, avales), etc.

⁸⁶³ La responsabilidad mancomunada “se contempla cuando dos o más personas concurren, a partes iguales, a responder frente a otro u otros de la totalidad de la obligación asumida o impuesta. Si no se ha expresado o pactado la responsabilidad bajo la modalidad solidaria, se presumirá siempre que, concurrido varios obligados, estos lo serán con carácter mancomunado, o sea, a partes iguales, sin tener que responder de las cuotas de las demás.” CÓRDOBA MUÑOZ, J. “Responsabilidad mancomunada”, *Enciclopedia Jurídica*, recuperado de <https://espana.leyderecho.org/responsabilidad-mancomunada/>. Consultado el 1 de septiembre del año 2020.

⁸⁶⁴ El Tribunal ha admitido que el socio adjudicatario de una vivienda deba pagar las cantidades que la cooperativa aún adeuda a terceros, asumiendo el exceso de costos, sobre las aportaciones realizadas. En STS, sala civil, de 30 de enero de 2008, nº. 73/2008, RJ. 2008/341; de 19 de octubre de 2006, nº. 772/2005, RJ. 2006/1958; de 22 de noviembre de 2007, nº. 1256/2007, RJ. 2007/8852; de 15 de julio de 2011, nº. 555/2011. En este sentido, hay que diferenciar los gastos asumidos por la cooperativa relativos al coste de la vivienda adjudicada y aquellas deudas ajenas al coste de la vivienda, estas últimas derivadas de la relación societaria (donde la cooperativa actúa en beneficio de todos sus socios) como lo son, por ejemplo, la venta de locales o

En contraste, las deudas asumidas por la cooperativa de vivienda derivadas de la relación societaria (donde la cooperativa actúa en beneficio de todos sus socios, por ejemplo, los derivados de deudas tributarias, sanciones administrativas o de la venta/alquiler de los locales y las instalaciones complementarias, etc.) están limitadas a las aportaciones hechas por los socios o a las que se hubiesen comprometido hacer al capital social, no pudiendo los acreedores sociales demandar directamente a los socios para que respondan personalmente con su propio patrimonio⁸⁶⁵. Lo anterior no se opone a la responsabilidad interna de carácter personal e ilimitado, que sobre los socios recae a favor de la cooperativa en lo concerniente a la obligación de efectuar las aportaciones obligatorias al capital social⁸⁶⁶ y de la

de viviendas no adjudicadas a los socios. En estos casos, las pérdidas de dichas operaciones son asumidas y están limitadas a los recursos obtenidos de las aportaciones directas e indirectas, y no afectan el patrimonio personal de los socios, en tanto no enriquece en nada a los socios. En STS, sala civil, de 30 de enero de 2008, nº. 219/2008; de 19 de mayo del año 1993, nº. 472/1993, RAJ 1993/3803; STS, nº. 772/2005... Ob. Cit.; y STS 555/2011... Ob. Cit., FJ. 3 expone: “El aplicable artículo 71 de la Ley 3/1987, a cuyo tenor los socios no responden personalmente de las deudas sociales, salvo disposición en contrario de los estatutos, fue interpretado por la jurisprudencia, en relación con las cooperativas de viviendas y en supuestos en los que estas habían sido adjudicadas a los socios, en el sentido de que, para que los adjudicatarios no se enriquecieran injustamente a costa de los acreedores de la sociedad- normalmente ejecutores de la obra de construcción o proveedores de materiales-, debían satisfacer los créditos, aunque fuera más allá de las aportaciones que les eran exigibles”.

⁸⁶⁵ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 15.3. Sin embargo, aunque el socio no responda frente a terceros de las deudas sociales, puede asumir un riesgo no limitado a su aportación inicial al capital social, en tanto la cooperativa puede exigir nuevas aportaciones obligatorias (art. 46.2) o la imposición de cuotas periódicas (art. 52), sobre las cuales el socio entra a responder personal e ilimitadamente frente a la cooperativa (responsabilidad *ad intra*, de acuerdo con el art. 15.2b: obligación del socio de participar en las actividades cooperativizadas que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social, en la cuantía mínima obligatoria, y el art. 1911 del CC: “Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros”); y en razón al sistema de satisfacción de las pérdidas imputadas al socio (art.59), que puede repercutir al capital social aportado por este, junto a la exigencia de mantener la cuantía correspondiente a la aportación obligatoria fijada para adquirir la condición de socio (arts. 46.4, 5 y 6). URÍA, R.; MENÉNDEZ A.; y VÉGEZ M. (2006). “Sociedades cooperativas”, en R. URÍA; y A. MENÉNDEZ (dir.), *Curso en Derecho Mercantil I*, Madrid: Civitas, pág. 1441. Al margen de la previsión de responsabilidad del socio, debemos tomar en consideración que, aunque el socio responda limitadamente de las deudas sociales, si responde personal e ilimitadamente frente a las deudas propias que haya contraído con y a favor de la cooperativa. Así pues, en un supuesto de incursión de la cooperativa en un procedimiento concursal, pueden los terceros (administración concursal) subrogarse los créditos pendientes de esta entidad y exigir su satisfacción directamente a los socios deudores. SUSO VIDAL. J. (2013). “El concurso de la sociedad cooperativa”, en J. PEINADO GRACIA (dir.) y T. VÁZQUEZ RUANO (Coord.), *Tratado de Derecho de Cooperativas*, Valencia: Tirant lo Blanch, pág. 1570. En algunas leyes autonómicas se permite configurar la cooperativa como una sociedad de responsabilidad ilimitada en la que los socios responden ilimitadamente de las deudas sociales, siempre que dicha opción se haga en los estatutos: art. 4.2 del Decreto Legislativo 2/2015 (Comunidad Valenciana) ... Ob. Cit.; art. 47 del Decreto Legislativo 2/2014 (Aragón)... Ob. Cit.; art. 76.1 de la Ley 9/2018 (Extremadura)... Ob. Cit.; art. 8.1 de la Ley Foral 14/2006 (Navarra)... Ob. Cit.; y art. 5.3 de la Ley 4/1999 (Madrid)... Ob. Cit. Por su parte, otras regulaciones autonómicas han optado por establecer una responsabilidad limitada de los socios frente a terceros: art. 69 de la Ley 12/2015 (Cataluña)... Ob. Cit.; art. 59.2 la Ley 11/2019 (País Vasco) ... Ob. Cit.; art. 6.1 de la Ley 5/1998 (Galicia) ... Ob. Cit.; art. 67 de la Ley 4/2002 (Castilla y León) ... Ob. Cit.; art. 5.2 de la Ley 4/1999 (Madrid)... Ob. Cit.; art. 27 de la Ley 4/2001 (Rioja)... Ob. Cit.; art. 68 de la Ley 1/2003 (Islas Baleares) ... Ob. Cit.; art. 53.2 de la Ley 14/2011 (Andalucía)... Ob. Cit.; y art. 20.3 de la Ley 6/2013 (Cantabria)... Ob. Cit.

⁸⁶⁶ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 15.2b; junto al art. 1911 del CC. Por su parte, el TS tiene declarado que la limitación de responsabilidad del socio a las aportaciones suscritas al capital social por deudas de la cooperativa resulta inaplicable respecto a las pérdidas derivadas de operaciones de los socios con su propia cooperativa, de deudas de este con la sociedad. En STS, sala civil, de 2 de marzo del año 2011, RJ. 2011/2618. Además, el Tribunal se ha mostrado favorable a que el socio deba responder en determinados supuestos más allá de la

responsabilidad derivada de la imputación de las pérdidas sociales⁸⁶⁷.

aportación al capital comprometida y realizada, sin que ello suponga contradicción con el principio de responsabilidad limitada del socio. En STS, sala civil, de 13 de marzo del año 1987, RJ. 1987/1477. Igualmente, el Tribunal ha admitido que el socio adjudicatario de una vivienda deba pagar las cantidades que la cooperativa aún adeuda a terceros, asumiendo el exceso de costos, sobre las aportaciones realizadas. En STSS: nº. 555/2011... Ob. Cit.; nº. 73/2008... Ob. Cit.; nº. 772/2005... Ob. Cit.; nº. 1256/2007... Ob. Cit.; de 22 de mayo de año 1992, nº. 477/1992, RJ. 1992/4277 y de 18 de junio de año 1991, RJ. 1991/4522.

⁸⁶⁷ Las pérdidas sociales no compensadas con los fondos voluntarios y obligatorios (en el orden en que se indican; es decir, primero se imputa a los fondos voluntarios, si existiesen, y posteriormente al fondo obligatorio, sobre el cual solo puede imputarse hasta el máximo de los porcentajes medios de los excedentes o beneficios destinados a dicho fondo en los últimos 5 años) se imputarán a los socios en proporción a las operaciones, servicios y actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa o, en caso de ser estas operaciones, servicios y actividades inferiores al mínimo obligatorio estipulado en los estatutos, se efectuará en proporción a la actividad cooperativizada mínima obligatoria. Las pérdidas podrán ser satisfechas por parte de los socios a través de: su abono directo, mediante deducciones en sus aportaciones al capital social o en cualquier inversión financiera del socio en la cooperativa, o con cargo de los retornos que le pueda corresponder al socio en los 7 años siguientes. Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 59.2 y 59.3. Ahora bien, la regulación estatal no diferencia y, por tanto, no distingue efectos según los tipos de pérdidas: pérdidas cooperativas (derivadas estrictamente de la actividad cooperativa con los socios), pérdidas extracooperativas (derivadas de las operaciones de la actividad cooperativizada realizada con terceros no socios, las ocasionadas con motivo de actividades económicas o fuentes ajenas al objeto principal y específico de la cooperativa, y las derivadas de inversiones o participaciones financieras en sociedades que no realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa [art. 57.3]) y pérdidas extraordinarias (consecuencia de operaciones de enajenación de elementos del activo inmovilizado, cuyas plusvalías no se reviertan en su totalidad en nuevos elementos del inmovilizado [art. 57.3]). De manera que, si los estatutos sociales no remedian (estipulan) mediante la imputación de pérdidas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos dentro del plazo máximo de 7 años, sólo se fija, por la Ley Estatal, un único sistema de compensación aplicable a cualquier pérdida sin referencia al tipo de actividad que la genera, que comprende las reglas arriba mencionadas, y sin limitar la responsabilidad de los socios, por lo que se apela a una responsabilidad ilimitada de aquellos respecto a las pérdidas no compensadas por los fondos de reservas (obligatorio y voluntarios) en aplicación al art. 1911 del CC. Esta es la posición mayoritaria tomada por la doctrina. SUSO VIDAL, J. (2005). “La imputación de pérdidas al socio en la liquidación concursal de la cooperativa”, en G. JIMÉNEZ SÁNCHEZ, *Estudios sobre la Ley Concursal: Libro Homenaje a Manuel Olivencia*, Vol. 5, Madrid: Marcial Pons, pág. 4861. En lo que se refiere a la legislación autonómica de Cataluña, el art. 82 de la Ley 12/2015... Ob. Cit., hace referencia sólo a las pérdidas cooperativas y extracooperativas (excluyendo las extraordinarias), las cuales (si no se establece en los estatutos sociales su imputación a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo que permita la legislación tributaria específica [art.82.1]), además de poder ser imputadas a los fondos de reserva obligatorio (hasta el 50%) y los voluntarios (en el mismo sentido que la Ley Estatal), también puede imputarse al fondo de reserva irrepartible (en caso de cooperativas sin ánimo de lucro). En caso de que las pérdidas no alcancen a ser compensadas con los fondos de reserva (obligatorio, voluntarios e irrepartible), se debe imputar directamente a los socios, pero, a diferencia de la Ley Estatal, la regulación catalana limita la responsabilidad de los socios a sus aportaciones al capital social. En este mismo sentido, otras regulaciones autonómicas también limitan la responsabilidad de los socios: el Decreto Ley 2/2015 (Valencia)... Ob. Cit., en su art.69 se diferencia las pérdidas cooperativas de las extracooperativas y extraordinarias. Respecto a las primeras (pérdidas cooperativas), los estatutos pueden prever su imputación al socio en proporción a la actividad cooperativizada realizada o su imputación a la reserva voluntaria y a la obligatoria. Si se imputa las pérdidas al socio, es facultativo de los estatutos limitar su responsabilidad al importe total causado de la suma de los anticipos que le hayan sido asignados, de las aportaciones hechas al capital social y su participación en las reservas repartibles. En lo que atañe a las pérdidas extracooperativas y extraordinarias, estas deberán imputarse a la reserva obligatoria y a las reservas voluntarias. Si estas pérdidas no alcanzan a ser compensadas con las reservas en mención, la diferencia puede acogerse en una cuenta especial para su amortización en los 10 años siguientes, y, en su defecto, imputarse sobre el capital social. La Ley 14/2011 (Andalucía)... Ob. Cit., en su art. 69 regula el sistema de imputación de pérdidas de manera casi igual que la Ley Estatal; sin embargo, cuando las pérdidas

5.2.3. Estructura orgánica de la cooperativa de vivienda

La organización del funcionamiento de la cooperativa se soporta sobre la base de la existencia de una serie de órganos formalmente separados con competencia propia. Tomando como referencia la Ley Estatal de cooperativas, la organización se estructura en torno a tres órganos necesarios, a los que es posible añadir otros comités o comisiones internas. Estos tres órganos son: la Asamblea General, el Consejo Rector y los interventores⁸⁶⁸.

La Asamblea General, regulada en los arts. 20 al 31 de la Ley estatal de cooperativas, es el órgano soberano que bajo la forma colegial (formada por todos los socios) deliberada adopta los acuerdos que son de su competencia, que suelen ser los asuntos más relevantes en el funcionamiento de la cooperativa como persona jurídica, los cuales son definidos legal y estatutariamente; además de corresponderle los asuntos residuales que la Ley no atribuya a los demás órganos. De forma general le compete: determinar y aplicar los resultados (distribución de beneficios y excedentes, imputación de pérdidas, fijación de las aportaciones y cuotas periódicas, aprobación de nuevas aportaciones, etc.); nombrar, destituir y censurar la labor de los administradores; y determinar la estructura jurídica de la cooperativa (estructura económica, social y funcional)⁸⁶⁹.

Al lado de la Asamblea General, la Ley Estatal prevé la constitución de una asamblea general de delegados y juntas preparatorias, si así lo estipulan los estatutos; las cuales pretenden solucionar las situaciones de disgregación de los socios, especialmente cuando las cooperativas son de considerable magnitud, que dificulten su asistencia y entorpezcan, con ello, la adopción de acuerdos y el buen funcionamiento de la entidad⁸⁷⁰.

En relación con el aspecto deliberativo, función propia de la Asamblea, se reconoce como criterio general que cada socio tendrá un voto⁸⁷¹, estableciéndose así el principio de gestión democrática como pauta de la actuación. Sin embargo, en las cooperativas de primer grado, y solo por vía estatutaria, es posible establecer el voto plural⁸⁷² ponderado⁸⁷³, en

no son compensadas por las reservas voluntarias y la obligatoria (o, de haberse previsto estatutariamente, por la cuenta especial con cargo a futuros resultados positivos), limita la responsabilidad de los socios a sus aportaciones al capital social (art. 69.2c). Asimismo, la Ley de Cantabria 6/2013... Ob. Cit., en su art. 72, al igual que la Andaluza, regula de forma similar a la Ley Estatal el sistema de imputación de pérdidas, pero limitando la responsabilidad de los socios (respecto a las pérdidas no compensadas por las reservas voluntarias y la obligatoria) a sus aportaciones al capital social (art. 72.2). Finalmente, la Ley Países Vasco 11/2019... Ob. Cit., en su art. 73 establece la imputación a los socios de las pérdidas no compensadas por los fondos voluntarios y el obligatorio (siendo válido imputar las pérdidas a una cuenta especial con cargo a futuros resultados positivos dentro del plazo máximo de 5 años, si así lo prevé los estatutos) en proporción a las operaciones, servicios y actividades realizadas con la cooperativa o, en su defecto, a la actividad cooperativizada mínima obligatoria. En caso de que las pérdidas no resultaran compensadas en su totalidad, estas se satisfarán con nuevas aportaciones acordadas por la Asamblea o las necesarias que deban efectuar los socios individualmente para no perder la calidad de persona socia. En últimas, la regulación limita la responsabilidad de los socios a las aportaciones efectuadas al capital social (art. 119.7).

⁸⁶⁸ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 19.

⁸⁶⁹ *Ibidem*, art. 21.

⁸⁷⁰ *Ibidem*, art. 30.

⁸⁷¹ *Ibidem*, art. 26.

⁸⁷² Participación que le otorga a su titular el derecho de emitir un número de votos superior (voto múltiple) al establecido por la norma general de un socio un voto.

⁸⁷³ “La votación ponderada corresponde al caso en que cada votante tiene un número distinto de votos, ya sea por representar a intereses financieros de diferente potencia económica, o porque tiene diferente implicación en la reunión asamblearia donde es necesario votar, o por representar colectivos de amplitud diferente, etc...”.

proporción de la participación del socio en la actividad cooperativizada, para los socios que sean cooperativas (sin tomar en consideración el capital social), sociedades controladas por estas o entidades públicas. En todo caso, el voto plural de un socio (individualmente tomado) no puede ser superior al tercio de los votos totales de la cooperativa, y, tampoco, la suma total de votos plurales (conjuntamente tomado) podrá ser igual o superior a la mitad del número de los socios (excepto en las cooperativas de segundo grado)⁸⁷⁴.

En lo que atañe al Consejo Rector, este es un órgano de administración de la cooperativa que ostenta las facultades de gestión y representación de la entidad, y cuya estructura es de carácter colegiada y excepcionalmente recae sobre una única persona física cuando la cooperativa integre un número legalmente establecido, que para la Ley estatal es de 10 socios⁸⁷⁵. Los miembros del Consejo Rector son nombrados por la Asamblea General mediante votación secreta y por el mayor número de votos⁸⁷⁶. En torno a su composición, la Ley estatal exige un mínimo de tres consejeros que se articulan a los cargos de presidente, vicepresidente y secretario⁸⁷⁷.

Debido a que la actividad inmobiliaria que desarrolla la cooperativa es compleja y su órgano de gobierno, representación y gestión (Consejo Rector) debe estar conformado por socios, muchas veces sin experiencia y cualificación en la actividad de promoción, es usual que la cooperativa sea gestionada por profesionales (generalmente una empresa gestora)⁸⁷⁸. En este supuesto, los administradores pueden conferir más o menos facultades, según lo convengan, siempre conservando ciertas potestades indelegables. Estas facultades vendrán determinadas por el poder o contrato que los vincule, bien sea un contrato de mandato, de arrendamiento de servicios o laboral⁸⁷⁹. El gestor, pudiendo ser persona física o jurídica, en la práctica frecuentemente toma la forma jurídica de sociedades mercantiles (gestoras cooperativas de vivienda), las cuales toman el encargo de aportar los conocimientos técnicos, jurídicos, financieros, urbanísticos y de otra índole, de los que carecen las cooperativas de vivienda⁸⁸⁰.

Con todo, la promoción de viviendas cooperativas a través de gestoras, aún siendo positivo para el óptimo desarrollo de la promoción, ha comportado en algunos casos en la deformación del sistema cooperativo basado en los principios de ayuda mutua, solidaridad, control democrático, participación, etc. Se trata de cooperativas de vivienda que no son tales, sino que se crean por auténticos promotores inmobiliarios que desarrollan completamente el proyecto, se benefician de las prerrogativas del estatus jurídico cooperativo, se financian gracias a las aportaciones de los cooperativistas y trasladan a estos la responsabilidad propia del promotor. Los cooperativistas por su parte sólo se limitan a ratificar los acuerdos en las asambleas (capacidad de decisión restringida)⁸⁸¹. En este contexto, nos encontramos ante la

CHINEA, C. (2015). “La matemática de la votación ponderada”, recuperado de <http://www.casanchi.blogspot.com.es>. Consultado el 12 de septiembre del año 2020.

⁸⁷⁴ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 26.2.

⁸⁷⁵ *Ibidem*, art. 32.1.

⁸⁷⁶ *Ibidem*, art. 34.1.

⁸⁷⁷ *Ibidem*, art. 33.

⁸⁷⁸ FAJARDO GARCÍA, G. (2012). “Marco jurídico del cooperativismo en vivienda... Ob. Cit.

⁸⁷⁹ *Ibidem*.

⁸⁸⁰ *Ibidem*.

⁸⁸¹ Al respecto *Vid.* https://www.abc.es/espana/abci-caso-puso-tela-juicio-prestigio-y-enturbio-gestion-nicolas-redondo-200107170300-35182_noticia.html. También,

dificultad de definir quién es realmente el promotor⁸⁸² y en la práctica esto se ha traducido en su (re)calificación por parte de los tribunales españoles, caso por caso, según haya o no “intervención decisoria del gestor⁸⁸³” en la promoción cooperativa⁸⁸⁴. Es importante mencionar que a pesar de que la legislación de vivienda nacional y autonómica ofrezcan algunas garantías a los cooperativistas que promueven sus viviendas a través de gestoras, por ejemplo, la obligación de aval de las cantidades entregadas por los socios o el código de conducta (este último con eficacia jurídica limitada por ser recomendaciones de asunción voluntaria), estas resultan insuficientes. Así, continuando con el ejemplo de la obligación de contratar un aval o de asegurar los depósitos aportado por los cooperativistas⁸⁸⁵, dicha obligación sólo será vinculante a partir de la existencia de licencia de obra (obviando que muchos de los anticipos son efectuados en la fase previa); no tiene carácter de derecho irrenunciable; el aval o contrato de seguro carece de carácter ejecutivo (anteriormente determinada por el art. 3 de la Ley 57/1968); es necesario proceder a la reclamación previa al promotor (quien cuenta con 30 días para responder el requerimiento) para posteriormente solicitar la devolución de las cantidades anticipadas al asegurador o avalador; el aval queda caducado si el adquirente no requiere al promotor para la rescisión del contrato y la devolución de las cantidades en el plazo de dos años desde el incumplimiento; y, finalmente, como motivo de cancelación de la garantía se incluye, además de la cédula de habitabilidad,

<https://www.elmundo.es/elmundo/2011/09/23/madrid/1316792881.html>. Del mismo modo, <https://www.laopiniondezamora.es/zamora/2018/10/17/retire-cooperativa-viviendas-vi-estafa-1208633.html>. Igualmente, https://www.elconfidencial.com/vivienda/2019-11-01/venta-casa-sobre-plano-cidomi-afectados-cooperativa_2292432/.

⁸⁸² Ley 38/1999... Ob. Cit., art. 9.1 “...cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título”.

⁸⁸³ Se derivan dos medios mediante los cuales se pone de manifiesto la “intervención decisoria” del gestor. El primero, el “tenor del contrato” que vincula al promotor-gestor con la comunidad de propietarios o la cooperativa de viviendas. El segundo, las actuaciones del gestor por las que de *facto* actúa como promotor, ya sea, por ejemplo, cuando los órganos de las cooperativas de vivienda (o comuneros) ratifican sistemáticamente las decisiones tomadas por el gestor; o en los casos en que se produce una confusión jurídica de la empresa gestora y la cooperativa, que permita a la primera controlar las decisiones de la segunda. La intervención decisoria del promotor, como lo ha señalado la jurisprudencia, equivale a que este agente decida los elementos esenciales del proceso edificatorio; es decir, aquellas que se refieran a: la selección de los terrenos, la elección de la dirección facultativa y de la empresa constructora, la aprobación de la cesión de contrato a una nueva empresa constructora, entre otras. STS, sala civil, de 6 de abril del año 2011, RJ. 2011/3148, el TS señala que el promotor inmobiliario “como agente que también es de la edificación, según el art. 9 de la LOE, tiene a estos efectos una eficaz y decisiva intervención en el proceso edificatorio, intervención que es continuada y parte desde la adquisición del solar y cumplimiento de trámites administrativos y urbanísticos para la edificación hasta llegar a presentar en el mercado un producto que debe ser correcto”.

⁸⁸⁴ En ese sentido *Vid.* STS, sala de lo civil, del 13 de diciembre del año 2007, RJ. 2008/329. Las SSAP de Madrid, sala civil, sección 10ª, de 20 de febrero del año 2012, nº. 98/2012 (JUR. 2012/104419); Madrid, nº. 295/2011 (JUR. 2011/311515) ... Ob. Cit.; nº. 539/2009 (JUR. 2010/46267) ... Ob. Cit.; nº. 39/2008 (JUR. 2008/107035) ... Ob. Cit.; y nº. 339/2003-A (JUR. 2003/256855) ... Ob. Cit. Entre los autores que defienden esta tesis destacan CORDERO LOBATO, E. (2011). “El promotor... Ob. Cit., págs. 395-396. También, GONZÁLEZ POVEDA, P. (2008). “Diferentes formas de promoción de viviendas... Ob. Cit., pág. 290.

⁸⁸⁵ Ley de 20/2015, de 14 julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, BOE nº. 168 de 15 de julio de 2015, modificó la Ley de ordenación de la edificación, en relación con la percepción de las cantidades a cuenta durante la construcción, al darse una nueva redacción de la Disposición Derogatoria Tercera, la cual deroga la normativa que anteriormente regulaba la materia en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, BOE nº. 181 de 29 de julio de 1968.

la licencia de primera ocupación o documento equivalente. El conjunto de las anteriores, objeto de críticas en tanto manifiestan una menguada protección a los consumidores (cooperativistas).

Por último, el tercer órgano de la cooperativa de vivienda es la intervención, el cual es un órgano de fiscalización interna y su función, en general, es censurar las cuentas anuales y el informe de gestión antes de ser presentados para su aprobación⁸⁸⁶. La composición de la intervención está determinada en su mayoría por los socios, aunque se permite la designación de una parte (un tercio en la Ley estatal) de expertos independientes⁸⁸⁷; todos ellos elegidos por la Asamblea General.

5.2.4. Tipos de cooperativas de vivienda

Con relación a las características generales de las cooperativas de vivienda, algunos coinciden en que esta no deja de ser más que una clase de cooperativa de consumidores⁸⁸⁸, como ya se había hecho mención; sin embargo, entre los variados modelos cooperativos existen características específicas que la ponen en necesidad de una regulación especial (el hecho de apelar a la vivienda, como materia de objeto, que constituye, a su vez, un derecho humano y una necesidad básica de toda persona), aún más cuando los tipos de cooperativas de vivienda son tan diversos y no siempre responden al mismo supuesto o a una idéntica función (diferencias en sus actividades y modos de funcionamiento, principalmente a nivel internacional)⁸⁸⁹. A continuación, se resumen los modelos cooperativos de vivienda más destacados⁸⁹⁰.

En primer lugar, se encuentra *el modelo de cooperativas para la adjudicación en propiedad de las viviendas* que está integrado por personas quienes aportan bienes y/o capital financiero en común, destinados a la inversión de la construcción de sus propias viviendas; surgiendo para ello la cooperativa, como persona jurídica encargada de gestionarlos con la intención de alcanzar su objeto social. Una vez adjudicada las viviendas en propiedad a los socios (objeto social), la cooperativa suele liquidarse, ostentando una vocación de corta o determinada duración, constituyéndose posteriormente una comunidad de propietarios para la administración y gestión de las zonas comunes (propiedad horizontal)⁸⁹¹. Esta modalidad es la fórmula utilizada en España casi de manera exclusiva (sobre la base de lograr seguridad o estabilidad socioeconómica y la falta de regulación de otros modelos)⁸⁹² y suele no identificarse con los valores del cooperativismo de vivienda⁸⁹³, siendo su objeto/esencia la

⁸⁸⁶ Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 38 y 39.

⁸⁸⁷ *Ibidem*, art. 65.2.

⁸⁸⁸ ELENA, F. (1978). "Las tendencias actuales del cooperativismo de viviendas... Ob. Cit., pág. 201-250. También, MERINO HERNÁNDEZ, S. (2018). "Realidad de las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., págs. 273-300.

⁸⁸⁹ FAJARDO GARCÍA G. (2013). "Respuestas cooperativas a necesidades de alojamiento", *VII Jornada sobre Vivienda Cooperativa*, recuperado de <https://es.slideshare.net/viviendacooperativa/respuestas-cooperativas-a-necesidades-de-alojamiento>. Consultado el 11 de agosto del año 2020.

⁸⁹⁰ Las modalidades incluyen cooperativas de consumo, de trabajo, de crédito, integrales, mixtas, etc.

⁸⁹¹ ETXEZARRETA, A. y MERINO, S. (2014), "Las cooperativas de vivienda como alternativa... Ob. Cit., págs. 108-109.

⁸⁹² GÓMEZ APARICIO, A. (1993). *Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España*, Madrid: Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid.

⁸⁹³ ETXEZARRETA, A.; y MERINO, S. (2014), "Las cooperativas de vivienda como alternativa... Ob. Cit., pág 108-109.

adjudicación en propiedad de la vivienda a un costo menor, con posterior división de la masa de gestión económica común (productos, fondos o bienes que los socios entregan para la gestión por la cooperativa en interés común). Sobre la construcción/rehabilitación del inmueble, la cooperativa puede encargar la gestión de esta actividad (empresa gestora mediante mandato o contrato de alquiler de servicios), puede gestionarla directamente (por ejemplo, celebrando un contrato de obra con una empresa constructora), o puede realizarla mediante el trabajo de obra directo de sus socios⁸⁹⁴ (al estilo propio de las cooperativas de ayuda mutua uruguayas).

En segundo lugar, *el modelo cooperativo de autoconstrucción* hace referencia a las cooperativas de trabajo de base mutua, destinadas a la construcción directa de las viviendas por parte de los socios agrupados, ya sea bajo el régimen de copropiedad (propiedad colectiva) o propiedad individual. Estas cooperativas, además de buscar el acceso a la vivienda especialmente por parte de las personas que no cuentan con capacidad de acumulación o de ahorro (con la suficiencia económica de efectuar pecuniariamente su aportación inicial, por lo que su aporte se realiza a través del trabajo en la obra), de alguna forma, también genera empleo durante los meses de ejecución de las obras⁸⁹⁵.

En tercer lugar, se ubican *las cooperativas para la adjudicación de las viviendas y administración y gestión de elementos comunes*, las cuales, además de implicar la adjudicación en propiedad de las viviendas y/o locales a favor de sus socios, continúan su labor (es decir, no se liquidan) con el desarrollo de tareas administrativas respecto a los elementos comunes. Pongamos por caso, la gestión de los alquileres de los locales y la gestión de las zonas, espacios, equipamientos y servicios (portería, seguridad, limpieza, reciclaje, etc.) comunes⁸⁹⁶. Puede suceder igualmente, en el supuesto en que la cooperativa continúe en el mercado al no poder adjudicar la totalidad de sus activos⁸⁹⁷.

A continuación, encontramos también *las cooperativas para la gestión de usos comunes*, las cuales, a diferencia de la anterior categoría, se crean con la finalidad exclusiva de administrar y gestionar los bienes comunes y los servicios prestados en la urbanización, sin requerir de ellas su participación en la etapa de promoción de las viviendas y/o locales de los proyectos iniciales⁸⁹⁸. Como lo expone ETXEZARRETA, para la finalidad mencionada, la cooperativa puede constituirse como cooperativa de vivienda o adecuarse a la actividad cooperativa que realice (de servicio o de consumo)⁸⁹⁹.

Seguidamente, *las cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas*, como su nombre hacen alusión, asocia a los usuarios y arrendatarios de las viviendas y/o locales, por lo que estamos haciendo referencia a modelos de tenencias heterogéneos al de propiedad individual (alquiler privado o social). En esta modalidad, los usuarios se agrupan para gestionar y administrar las edificaciones, e incluso implementar la prestación de servicios comunes⁹⁰⁰. Estas cooperativas suelen recaer sobre viviendas públicas de alquiler.

⁸⁹⁴ LAMBEA RUEDA, A. (1999). *Aspectos civiles de las Cooperativas de Viviendas...* Ob. Cit.

⁸⁹⁵ ETXEZARRETA, A.; y MERINO, S. (2014), "Las cooperativas de vivienda como alternativa... Ob. Cit., págs. 92-119.

⁸⁹⁶ *Ibidem*.

⁸⁹⁷ *Ibidem*, pág. 109.

⁸⁹⁸ *Ibidem*, pag 110.

⁸⁹⁹ *Ibidem*.

⁹⁰⁰ *Ibidem*, págs. 110-111.

Consecutivamente, hallamos *las cooperativas para la rehabilitación*, las cuales pueden proceder de la promoción de políticas públicas⁹⁰¹ destinadas a la rehabilitación⁹⁰² de inmuebles (entre ellos los de propiedad del Estado o los que integran el patrimonio arquitectónico), por parte de los socios como futuros titulares de las viviendas y/o locales generados del proceso de rehabilitación. Del mismo modo, puede implicar la asociación de los ya titulares de las viviendas y/o locales para llevar a cabo la rehabilitación conjunta de los inmuebles; o, también, la asociación cooperativa de los vecinos de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, para ejecutar obras bajo la fórmula empresarial de cooperativas de vivienda⁹⁰³ (y no a través de su propiedad horizontal)⁹⁰⁴.

Finalmente, se sitúan *las cooperativas en cesión de uso* cuya fórmula plantea la titularidad del dominio sobre el conjunto de la edificación en cabeza de la cooperativa, como persona jurídica independiente, cediendo esta el uso de las unidades de viviendas entre sus socios, quienes solamente disponen del derecho de uso y no de dominio, para lo cual deben abonar una renta, contribución o alquiler⁹⁰⁵. El rasgo diferencial de este modelo radica en proyectarse como una tipología de vivienda antiespeculativa; esto es, la ausencia de ánimo de lucro y la imposibilidad de transformación del régimen de cesión de uso al de propiedad individual, con lo cual hay una prevalencia a futuro e indefinida de la vigencia de la cooperativa a favor de los socios (no se liquida), cumpliendo las funciones de administración y conservación mediante la autogestión colectiva⁹⁰⁶.

Como se ha dicho, el modelo en cesión de uso, aunque aún incipiente en España, es cada vez más advertido y popular entre los colectivos caracterizados por tener salarios precarios, con una inestabilidad económica que no les permite acceder a una vivienda en propiedad, o entre aquellos, quienes, al estar sometidos a la exigencia de movilidad, no le es favorable la tenencia en propiedad⁹⁰⁷; todo en un contexto de un mercado de alquiler

⁹⁰¹ El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 contiene tres programas que contemplan ayudas a la rehabilitación y construcción de viviendas: el Programa de Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas; el Programa de Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y el Programa de Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. Real Decreto 106/2018... Ob. Cit.

⁹⁰² La rehabilitación es un concepto que “estudia, diagnostica, soluciona, proyecta, viabiliza y ejecuta las diferentes acciones constructivas que permiten mejorar el uso, funcionamiento, confort y eficiencia de un barrio, edificio, y en definitiva, la vivienda del ciudadano que la promueve.” FCV, “¿Qué es la rehabilitación?”, recuperado de <https://www.fcvcam.org/que-es-la-rehabilitacion-de-viviendas.php>. Consultado el 31 de agosto del año 2020.

⁹⁰³ Un ejemplo ha sido la iniciativa vecinal de inversión público-privado para 110 edificios y 1007 casas unifamiliares en el Poblado, construido anteriormente con la Orden Ministerial de 1979, dirigido por Orcasitas de Madrid. También, la iniciativa vecinal de inversión público-privada para la rehabilitación integral de 32 edificios en el barrio del aeropuerto de Madrid, del antiguo Plan de Urgencia Social de Madrid de 1957. CONCOVI y Ayuntamiento de Barcelona. (2018). “Rehabilitación. Guía elaborada por el equipo E4 del Compromiso de Barcelona por el Clima”, recuperado de https://fcvcam.org/documentacion/WEB_Rehabilitame_ESP_interior.pdf. Consultado el 31 de agosto del año 2020.

⁹⁰⁴ ETXEZARRETA, A.; y MERINO, S. (2014), “Las cooperativas de vivienda como alternativa... Ob. Cit., pág. 115.

⁹⁰⁵ ETXEZARRETA, A.; CANO, G.; y MERINO, S. (2018). “Las cooperativas de viviendas de cesión de uso... Ob. Cit., págs. 61-86.

⁹⁰⁶ *Ibidem*.

⁹⁰⁷ OTXOA, R.; y GOIKOETXEA, E. “Reforma del régimen de las cooperativas de vivienda en Euskadi: de la promoción especulativa encubierta a las cooperativas en cesión de uso”, *XVI Congreso de Investigadores en*

inasequible que no se instaure como una alternativa real de tenencia⁹⁰⁸. En los siguientes acápites abarcaremos más en detalle esta modalidad, por ser la tipología que supone mostrar mayor idoneidad para desligar la vivienda del ámbito especulativo y garantizar la asequibilidad a lo largo del tiempo.

5.3. Características de las cooperativas de vivienda en cesión de uso

El modelo cooperativo en cesión de uso gravita sobre tres elementos que le son esenciales y propios⁹⁰⁹: el derecho de uso, la propiedad colectiva y la autopromoción. A continuación, se dilucidará más en detalle cada uno de ellos.

El derecho de uso de la vivienda que el titular en propiedad de la edificación (la cooperativa) transfiere al socio o la unidad de convivencia (el cooperativista y quienes conviven con él), según los promovedores de este modelo (pues el evocado derecho no está definido ni regulado por la normativa sobre cooperativa)⁹¹⁰, le otorga a este último la facultad (derecho) de habitar el inmueble de forma indefinida, más no de disponer de este. Dicho de otra forma, inhabilita al cooperativista a transferir su propiedad (ya que no es titular del dominio), constituir sobre el inmueble cualquier derecho real y, en principio, sacar alguna forma de provecho económico individual. En efecto, lo anterior supone total novedad, máxime en países como España donde el índice de vivienda en propiedad privada es de 76,1% (por encima de la media europea, aunque el porcentaje cae levemente cada año)⁹¹¹, en el entendido de proporcionar un mejor estatus social, mayor estabilidad en su tenencia y seguridad jurídica; y en un contexto donde el precio del alquiler está en constante aumento⁹¹².

El derecho de uso, en la cooperativa de vivienda, deriva de la condición de persona socia (se tiene que ser miembro cooperativista) cuyo estatus se obtiene a través de la aportación inicial y las sucesivas de carácter obligatorias que correspondan⁹¹³, y el cumplimiento de los demás requisitos estipulados en los estatutos propios de cada cooperativa en particular, en los cuales, además, se prescribe el proceso de selección a seguir⁹¹⁴. Como regla general y vinculante para los casos donde se implemente (vía estatutos), la transferencia *inter vivos* del derecho de uso a favor de terceros puede ser limitada en pro de evitar un proceso de especulación; dando lugar, en caso de existir voluntad de salir de la cooperativa, al derecho de reembolso de las aportaciones efectuadas por el socio saliente con las deducciones que tuviere lugar⁹¹⁵; ocasionando una selección por parte de la cooperativa de un nuevo miembro. Para los supuestos en que es admisible transferir el

Economía Social Cooperativa, recuperado de <http://ciriec.es/wp-content/uploads/2016/10/COMUN084-T7-OTXOA-ERRARTE-ok.pdf>. Consultado el 16 de septiembre del año 2020, págs. 7 y ss.

⁹⁰⁸ Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda...* Ob. Cit., págs. 205-249.

⁹⁰⁹ Lacol y La Ciutat Invisible (2018), *Habitar en comunidad...* Ob. Cit., pag 28 y ss.

⁹¹⁰ *Ibidem*, 25 y ss. Al respecto *Vid.* SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso...” Ob. Cit., pág. 4.

⁹¹¹ Idealista, “La vivienda en propiedad está en declive y no sólo en España”, recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/01/28/779662-la-vivienda-en-propiedad-esta-en-declive-y-no-solo-en-espana>. Consultado el 16 de septiembre de 2020.

⁹¹² Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda...* Ob. Cit., págs. 205-249.

⁹¹³ Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 46 y 52.

⁹¹⁴ *Ibidem*, arts. 12.2, 18.4-5, 89.3.

⁹¹⁵ *Ibidem*, art. 51.

derecho, la cooperativa es quien determina el precio y las condiciones para su traspaso⁹¹⁶; siendo aplicable a su favor, el derecho de tanteo y retracto⁹¹⁷. En tanto a la transmisión *mortis causa*, en realidad no se transmite el derecho de uso, sino la participación (la aportación inicial) en la cooperativa, pudiendo el causahabiente tener prioridad para la adjudicación del derecho de uso, previa admisión como socio, o, en su defecto, derecho a que se le liquide el crédito⁹¹⁸.

En referencia a la *propiedad colectiva* de las viviendas, pero privada, segunda característica del modelo, esta recae sobre la cooperativa como persona jurídica independiente e implica la imposibilidad del socio, individualmente tomado, de enajenar la propiedad o transferir cualquier otro derecho real sobre la unidad de vivienda en la que habita, al menos de forma autónoma y libre. El bien raíz es pues “un patrimonio común e indivisible de una única propiedad, la cooperativa. Por lo tanto, la responsabilidad y facultad de decidir sobre el edificio y sus viviendas está repartida entre todas las personas socias, las cuales expresan sus propuestas y posiciones en el marco de la asamblea general”⁹¹⁹.

Siendo la propiedad colectiva, también lo son la responsabilidad del proceso de promoción de las viviendas y la responsabilidad de gestión y conservación de la comunidad (*autogestión*). En ese sentido, son los cooperativistas quienes conjuntamente administran los recursos de su comunidad, gobiernan, toman decisiones y asumen responsabilidades en todos los ámbitos (económicos, jurídicos, arquitectónicos y demás)⁹²⁰. Dentro de este campo, la participación es indispensable y en aspectos como la construcción, mantenimiento y mejoras, supone una cohesión de trabajo en equipo, además del ahorro en costos y el aprendizaje en distintos tipos de conocimiento. Aunque la autoconstrucción es una forma activa de participación, no es la única (ni la más usada en España), y dentro de la misma puede suponer otro tipo de actividades, tales como la compra de materiales, preparación de comidas, vigilancia, etc.

Otra característica congénita al modelo de cesión de uso es su *fórmula híbrida entre el alquiler y la propiedad*, dada la disponibilidad indefinida del socio para hacer uso de la vivienda, lo que se traduce en estabilidad (mayor que en el alquiler y menor que en la propiedad privada)⁹²¹, a cambio de un depósito inicial y una renta mensual muy similar al canon de arrendamiento, lo que permitiría, en principio (aspecto discutible, como tendremos ocasión de verlo), el acceso a la vivienda de sectores de población con limitados recursos⁹²². Con relación a esta última, la renta generalmente tiene el rasgo de ser reducida (a largo plazo),

⁹¹⁶ Lacol y La Ciutat Invisible (2018), *Habitar en comunidad...* Ob. Cit., pag 28-32.

⁹¹⁷ Durante los primeros 5 años, o un plazo mayor no superior a 10 años, desde la concesión de la licencia de primera ocupación o, de no existir, desde la entrega de su posesión, según el art. 92.1 de la Ley estatal de cooperativas de la Ley 27/1999... Ob. Cit.

⁹¹⁸ *Ibidem*, art. 50.b.

⁹¹⁹ Lacol y La Ciutat Invisible (2018), *Habitar en comunidad...* Ob. Cit., pag 34.

⁹²⁰ *Ibidem*, pag 42 y 118.

⁹²¹ Menor que en la propiedad privada, porque su naturaleza es perpetua (sobrepasa el carácter vitalicio del modelo cooperativo en cesión de uso). En cuanto a la seguridad jurídica, esta es menor que en el alquiler y la propiedad privada, en razón a la ausencia de un régimen jurídico específico de referencia. SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión... Ob. Cit., pág. 14.

⁹²² LÉRIDA NIETO, P., y AGÜERO ORTIZ, A. (2015). “La cesión de uso de viviendas: ¿es realmente una alternativa habitacional más beneficiosa?”, *Centro de Estudios de Consumo. UCLM*, págs. 8 y ss., recuperado de <https://previa.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/34/100.pdf>. Consultado el 15 de septiembre del año 2020. Al respecto *Vid.* <https://www.elperiodico.com/es/>.

ya que va disminuyendo progresivamente en el tiempo a medida que se amortiza las deudas contraídas para la construcción o rehabilitación del inmueble (créditos hipotecarios y otros)⁹²³, y tiene, además, el carácter de no reembolsable, pues no integran el capital social, sino que con ellas se satisface los pagos de los servicios cooperativizados⁹²⁴.

Para terminar, importante resulta subrayar la particular *finalidad no especulativa* de este modelo, en el entendido de que la cooperativa de vivienda en cesión de uso está llamada a encauzar la demanda de viviendas en una dirección no afectada por motivos económicos; esto es, pretender la desvinculación del inmueble/vivienda de la noción de activo donde invertir, para así defender su función social y su contenido como derecho humano, no alterable por las coyunturas económicas⁹²⁵. Para este propósito, la cooperativa puede, mediante estipulación estatutaria, imposibilitar la transferencia del derecho de uso por parte del socio, o, en los supuestos de permisión, la cooperativa puede adjudicarse la facultad de reconocer y fiscalizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en las operaciones de transferencia a favor de terceros (por ejemplo, determinando el precio y las condiciones del traspaso).

5.3.1. El derecho de uso de las cooperativas en cesión de uso

Conviene indagar la naturaleza jurídica del derecho por el cual se cede al socio el uso de la vivienda, muy esencial para conocer la posición jurídica del socio en cuanto a derechos y obligaciones. El derecho de uso, aunque posible en la legislación estatal⁹²⁶ y según las autonómicas, presenta variedades de opciones al no estar definido de forma precisa ni legal como reglamentariamente. La ausencia de desarrollo de estas opciones en la normatividad cooperativa es atribuida al sometimiento necesario, que de aquellas se deba hacer a la legislación civil⁹²⁷. Siendo de esta manera, entre estas opciones se hallan:

5.3.1.1. Alquiler

El arrendamiento de vivienda es un contrato que implica la transferencia del uso del inmueble habitable, pero no de su dominio, a cambio de un precio cierto y determinado, que puede ser en dinero o especie⁹²⁸. Se trata de un contrato oneroso, de ejecución continuada, que concede un poder de naturaleza personal al arrendatario y el cual está regulado por la Ley de arrendamientos urbanos, de 24 de noviembre del año 1994⁹²⁹, con carácter imperativo. Esta es la opción más frecuente desarrollada en España, principalmente por los entes públicos y por razones sociales (a favor de colectivos con escasos recursos o colectivos vulnerables), la cual no deja de presentar ciertos inconvenientes en su adecuación a la fórmula de cooperativas de vivienda en cesión de uso⁹³⁰.

⁹²³ A menos que la cooperativa decida continuar percibiendo la cuota mensual en el monto inicialmente establecido (sin reducción), con la finalidad de crear un fondo de reserva para, por ejemplo, financiar otros proyectos cooperativos o para futuras obras de mejoras, etc. *Ibidem*, pág. 12.

⁹²⁴ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 52.

⁹²⁵ Lacol y La Ciutat Invisible (2018), *Habitar en comunidad...* Ob. Cit., págs. 28 y ss.

⁹²⁶ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 89.3.

⁹²⁷ Así lo interpreta LAMBEA, A. (2012), "Adjudicación y cesión de usos en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento", *CIRIEC-España: Revista Jurídica*, nº. 23, págs. 13 y ss.

⁹²⁸ Ley 29/1994 (de Arrendamientos Urbanos) ... Ob. Cit., art. 17.

⁹²⁹ *Ibidem*.

⁹³⁰ LAMBEA, A. (2012), "Adjudicación y cesión de usos en las cooperativas..." Ob. Cit., págs. 16 y ss.

1. El contrato de arrendamiento no logra acomodarse a los requerimientos de la cooperativa de viviendas en lo que se refiere a sus aspectos imperativos que la LAU otorga⁹³¹, por ejemplo, al régimen de duración del contrato, prorrogas, de desistimiento y protección del arrendatario. En ese sentido, hay una imposibilidad de concretar contratos de duración indeterminada (art. 9) y en los supuestos de subrogación legal en caso de desistimiento, abandono, muerte del titular del contrato (arts. 12 y 16); se plantean conflictos en razón a la necesidad de ostentar la condición de socio cooperativista para tener derecho sobre la vivienda⁹³².

2. No hay intereses antagónicos entre la cooperativa y el arrendatario, dado que no son completamente independientes el uno del otro⁹³³.

3. En un contexto de arrendamiento, es más probable que el arrendatario se sienta ajeno al espíritu cooperativista; siendo aún mayor la ausencia del ánimo cooperativo, cuando el titular de la propiedad de las viviendas sea un ente público⁹³⁴. Todo lo anterior, puede generar mayores posibilidades de conflicto entre la cooperativa y el arrendatario⁹³⁵.

4. La posibilidad del arrendatario a tener el derecho de subarrendar y ceder el contrato de arrendamiento no podría admitirse de forma libre dentro de una cooperativa de vivienda, ya que está limitado a la sustitución por otro socio, un aspirante, o un tercero que cumpla los requisitos para adquirir la condición de socio o, en su defecto, sea admitido por la cooperativa (como tercero) bajo los límites porcentuales que la ley establece para las operaciones con terceros⁹³⁶.

5.3.1.2. Uso y habitación

El derecho de uso, regulado en los arts. 523 y siguientes del CC, es un derecho real en cosa ajena, ya sea un bien mueble o inmueble, concedido de forma personal (precisa el ejercicio personal del mismo)⁹³⁷ al usuario para obtener todos los servicios y frutos que pueda aprovechar de la cosa (la extensión del contenido de los frutos viene determinada por las necesidades del usuario y su familia⁹³⁸), estos últimos (frutos aprovechables) en calidad de propiedad y, en consecuencia, heredables cuando no han sido consumidos⁹³⁹. El derecho de uso no es susceptible de arrendamiento, traspaso ni gravamen (intransmisible)⁹⁴⁰ y su constitución puede ser voluntaria (negocio jurídico bilateral) o por prescripción (negocio jurídico unilateral), bien a título gratuito o bien a título oneroso.

En el caso del uso de una vivienda, el derecho de uso permitiría utilizarla totalmente para habitarla o para otra finalidad, pudiendo ser esto adverso para las cooperativas de

⁹³¹ Ley 29/1994 (de Arrendamientos Urbanos) ... Ob. Cit., arts. 4 y 6.

⁹³² LAMBEA, A. (2012), "Adjudicación y cesión de usos en las cooperativas... Ob. Cit., pág. 17.

⁹³³ *Ibidem*, pág. 16.

⁹³⁴ Por ejemplo, en el caso de vivienda subsidiada para personas que, aunque sin poseer un "espíritu cooperativista", no tienen otra alternativa más que vivir en el contexto de una vivienda cooperativa.

⁹³⁵ LAMBEA, A. (2012), "Adjudicación y cesión de usos en las cooperativas... Ob. Cit., pág. 16.

⁹³⁶ *Ibidem*, pág. 17.

⁹³⁷ Art. 524 CC: "El uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente...".

⁹³⁸ *Ibidem*.

⁹³⁹ LAMBEA RUEDA, A. (2012), "Adjudicación y cesión de usos en las cooperativas... Ob. Cit., pág. 19.

⁹⁴⁰ Art. 525 CC: "Los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título."

vivienda que pretendan aportar soluciones de acceso a la vivienda en casos particulares⁹⁴¹.

Por su parte, el derecho de habitación tiene por finalidad exclusiva la de alojamiento en vivienda ajena, pero a diferencia del derecho de uso: no hay percepción de frutos, sino sólo el derecho a morar; no se circunscribe en la totalidad de la vivienda, sino a las piezas necesarias, es decir, la habitación y los elementos comunes necesarios; y excluye el pago de una renta (gratuidad), debiendo sus titulares sólo satisfacer aquellos gastos que sean individualizados⁹⁴². Las características principales son la intransmisibilidad del derecho (ni arrendamiento ni traspaso a otros [art. 525 del CC], como tampoco su hipoteca [art.108 LH])⁹⁴³, su temporalidad y gratuidad.

Bajo estos términos, en el supuesto cooperativo de vivienda:

1. El derecho de habitación sólo podría ser exclusivamente oneroso e inter vivos, sin que haya la posibilidad de supuestos de constitución gratuita, ni *mortis causa*⁹⁴⁴.
2. Teniendo en cuenta que en el escenario cooperativo el socio puede ser tanto persona física como jurídica, la posibilidad, en la normatividad, del derecho de habitación a favor de personas jurídicas puede no estar muy clara⁹⁴⁵.
3. En tanto a la intransmisibilidad del derecho de habitación (así como el de uso), esta característica, en lo que se refiere a la imposibilidad de arrendar y ceder el derecho, encuentra su lógica en el panorama de las cooperativas de vivienda que restringe el derecho sobre las viviendas a la condición de socio. Sin embargo, la imposibilidad de hipotecar el derecho hace complejo y dificultoso la búsqueda de financiación privada por parte de los socios, para satisfacer los pagos que le den derecho sobre la vivienda; salvo que se entienda la hipoteca de forma general, sobre toda la edificación⁹⁴⁶.

5.3.1.3. Usufructo

El derecho real de usufructo, regulado en los arts. 467 y siguientes del CC, conlleva el uso y disfrute, pero no de disposición de un bien (mueble o inmueble) ajeno, que para el presente caso sería la vivienda. El derecho de usufructo se caracteriza por ser temporal⁹⁴⁷ (según el plazo determinado o, en su defecto, se presume vitalicio si el usufructuario es persona física); personal (precisa el ejercicio personal del mismo); transmisible⁹⁴⁸ *inter vivo* y *mortis causa*, como gravable; de constitución voluntaria (convenio, contrato o disposición de última voluntad) o de prescripción legal (usufructo legal del cónyuge viudo o por prescripción adquisitiva)⁹⁴⁹.

Así pues, no parece compatible con el régimen de cooperativas de vivienda en cesión de uso la facultad de transmisión del derecho (enajenación o arrendamiento) por parte del

⁹⁴¹ LAMBEA RUEDA, A. (2012), “Adjudicación y cesión de usos en las cooperativas... Ob. Cit., pág. 19.

⁹⁴² *Ibidem*, págs. 19-20.

⁹⁴³ Decreto de 8 de febrero del año 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, BOE nº. 58, de 27 de febrero.

⁹⁴⁴ LAMBEA RUEDA, A. (2012), “Adjudicación y cesión de usos en las cooperativas... Ob. Cit., pág. 20.

⁹⁴⁵ *Ibidem*, pág. 20.

⁹⁴⁶ *Ibidem*, pág. 20.

⁹⁴⁷ Art. 469 CC.

⁹⁴⁸ Art. 480 CC.

⁹⁴⁹ Art. 468 CC.

usufructuario, ya que la normatividad cooperativa limita el uso de la vivienda a la condición de socio⁹⁵⁰. Del mismo modo, se plantea el inconveniente del límite máximo de tiempo de vigencia del usufructo, establecido en el art. 515 del CC (30 años), cuando el usufructuario es una persona jurídica. Esta diferenciación puede no resultar conveniente, aún más en los casos en que sus aportaciones y participación en la actividad cooperativizada sean de mayor volumen⁹⁵¹.

Ahora bien, en relación de los derechos reales de usufructo, uso y habitación, la cooperativa mediante sus estatutos puede modular las reglas de estos derechos limitando su transmisibilidad o determinando su posibilidad bajo ciertos supuestos, fijándolos como derechos a título oneroso, delimitando su objeto (vivienda) y finalidad (alojamiento), y estableciendo las relaciones jurídicas entre socios y cooperativa. Lo anterior en el marco del principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 del CC)⁹⁵², que, entre otras, otorga a las partes la capacidad para modificar el contenido de los contratos típicos, si la norma tiene carácter dispositivo⁹⁵³.

Visto lo anterior, se advierte que a falta de una regulación específica que determine la naturaleza y el alcance del derecho por el que se cede el uso de la vivienda a los socios, en el marco de la cooperativa de viviendas en cesión de uso, son estas mismas, las cooperativas, las que acaban por regular y delimitar el alcance del derecho de uso (derecho de usufructo, uso y habitación), a través de sus estatutos en función de sus pretensiones. Aunque es cierto que, en virtud del principio de autonomía de la voluntad, es posible modificar el alcance y el contenido de los derechos reales⁹⁵⁴; también lo es el hecho de que, al configurarse el derecho real de uso como el de usufructo de forma similar en cuanto al objeto (vivienda), alcance (uso y/o disfrute de la vivienda), naturaleza onerosa o gratuita y régimen de derecho y obligaciones por vía estatutaria; estos derechos reales (uso y usufructo) pueden llegar a quedar desprovistos de los elementos característicos que los diferenciaban, logrando con ello confusión⁹⁵⁵ y desnaturalización⁹⁵⁶ de los mismos. Razón por la cual, la cooperativa de viviendas debe acoger el que más se adapte a sus necesidades sin desnaturalizar los derechos

⁹⁵⁰ LAMBEA RUEDA, A. (2012), “Adjudicación y cesión de usos en las cooperativas... Ob. Cit., pág. 27-28.

⁹⁵¹ *Ibidem*, pág. 26.

⁹⁵² Art. 1255 CC: “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral ni el orden público”.

⁹⁵³ El art. 470 del CC dispone el carácter dispositivo de las normas sobre los derechos y obligaciones del usufructuario. Del mismo modo, el art. 523 dispone el carácter dispositivo de las normas que regulan lo correspondiente al derecho de uso y habitación. Lo anterior quiere decir, que las reglas contenidas en el título constitutivo de estos derechos reales tienen carácter de primer orden de remisión, siempre y cuando no contravengan el orden público y la moral.

⁹⁵⁴ Art. 523 CC. Con relación a la normatividad aplicable, primero se debe remitir a las normas del título constitutivo y luego, en lo no establecido, a las reglas del CC. En cuanto a la posibilidad de modificar, en el título constitutivo, las reglas que prescribe el CC respecto a la onerosidad y gratuidad del derecho de uso y habitación, así como de la posibilidad de su hipotecabilidad *Vid.* STS, sala 1ª de lo civil, de 26 de julio del año 2001, nº. 808/2001, ROJ. 6626/2001. En ese mismo sentido, el art. 562-4.1 del CCC (de Cataluña) posibilita que el derecho real de uso pueda configurarse con carácter patrimonial o personal, según lo consienta el propietario. En cuanto a su temporalidad, *Vid.* SAP, Tarragona, sala civil, sección 1ª, de 15 de julio del año 2011, nº. 305/2011, ROJ. 1139/2011 que dispone la presunta duración vitalicia, cuando se haya constituido a favor de una persona física.

⁹⁵⁵ ESTEVE, L. (2014a). *Derecho Civil Catalán, Vol. IV (2), Derechos Reales limitados y Registro de la Propiedad*, Barcelona: JMª Bosch Editor, pág. 418.

⁹⁵⁶ SIMÓN MORENO, H. (2019). “Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión... Ob. Cit., págs. 5 y ss.

reales a su beneficio⁹⁵⁷, o, en últimas, es deseable que legislador regule concretamente este aspecto en la legislación de cooperativas y solucione con ello su indeterminación⁹⁵⁸.

5.3.2. Experiencia internacional

Dentro del ámbito internacional, cabe resaltar algunos países pioneros en este tipo de cooperativismo de vivienda mediante la cesión de uso, aunque se aprecian bajo diferentes denominaciones y fórmulas jurídicas.

5.3.2.1. Dinamarca

En Dinamarca, para el ámbito que nos concierne, es perceptible dos modelos de tenencia de la vivienda con raíces mutualistas, de los cuales uno de ellos suele ser referenciado como piloto a seguir por parte de los partidarios del cooperativismo en cesión de uso, en España. Sobre el particular, el modelo *Andel* (participación o acción), más conocido como *Andelsboligforening* (asociación cooperativa de vivienda), se circunscribe al cooperativismo de vivienda del sector privado, que dista de las propias del modelo *Almennyttige* o *Almene boliger*, las cuales son asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro⁹⁵⁹.

En torno al modelo *Andel*, la cooperativa ostenta la titularidad en propiedad del conjunto residencial (bloque, grupo de bloques de pisos, conjunto de casas, etc.), además de su gestión. Por su parte, el socio cooperativista tiene una participación en el patrimonio colectivo que, junto a una cuota mensual, le garantiza el usufructo de su vivienda y los espacios comunes, así como el derecho a participar y votar en la estructura de gestión y decisión de la cooperativa⁹⁶⁰. En este régimen cooperativo el cooperativista puede enajenar su participación (*Andelskrone*), para lo cual deberá respetar lo dispuesto en el reglamento interno y lo previsto por la legislación que regula a las cooperativas *Andelsboligforening*, cuyas normas tienen prelación sobre las primeras (reglamento interno)⁹⁶¹.

Frente a las operaciones de enajenación, el cooperativista tiene derecho a vender su participación en cualquier momento, sin embargo, de acuerdo con la Ley de vivienda

⁹⁵⁷ *Ibidem*.

⁹⁵⁸ *Ibidem*, págs. 10 y ss.

⁹⁵⁹ *Lov om almene boliger* (Ley de vivienda pública) de 8 de marzo de 2020, LBK n.º 1203, Capítulo I, §1. Estas a su vez se clasifican en tres tipos: *Almene familieboliger* -vivienda pública familiar pública- (Capítulo I, §3); *Almene ungdomsboliger* -vivienda pública para jóvenes- (Capítulo I, §4); *Almene ældreboliger* -vivienda pública para personas mayores- (Capítulo I, §5); y *Almene boliger til særlig udsatte grupper* -vivienda pública para grupos particularmente vulnerables (Capítulo I, §5a). Las actividades principales de las organizaciones de vivienda pública son: construir, alquilar, administrar, mantener y modernizar viviendas públicas, para las cuales se ha proporcionado o se proporciona apoyo público (Capítulo I, §6). En Dinamarca la vivienda pública excepcionalmente toma la forma de alquiler social de propiedad de los municipios (reemplazada por las *Almene* y *Andel* desde la década del año 1960, gracias al movimiento sindical y al partido socialdemócrata). La mayoría de la vivienda pública es de propiedad de asociaciones de vivienda independientes y sin fines de lucro. VIDAL FOLCH, L (2018). “Securing social gains in, against and beyond the State: the case Denmark’s common housing”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 36, n.º. 4, págs. 448-468. También, LARSEN, H. G.; y LUND HANSEN, A. (2015). “Commodifying Danish housing... Ob. Cit.

⁹⁶⁰ BRUUN HOJER, M (2018). “The financialization of Danish cooperatives and the debasement of a collective housing good”, Vol. 38, n.º. 2, pág. 141. También, *Andelsportal.dk*, “Andelsboligforeningen for dummies” (“Asociaciones cooperativas de vivienda”), recuperado de <https://www.andelsportal.dk/wp-content/uploads/2018/11/andelsboligforeningen-for-dummies-25-04-19.pdf>. Consultado el 10 de mayo de 2020.

⁹⁶¹ *Ibidem*, págs. 145.

cooperativa⁹⁶², la Junta de la asociación debe aprobar la venta de las unidades, al igual que al nuevo miembro, y, a través de los estatutos, la cooperativa puede reglamentar las operaciones, bien sea de acuerdo con una lista de espera, facultando al cooperativista para la elección libre del comprador, o a propuesta del cooperativista con posterior ratificación de la entidad⁹⁶³. En cualquier caso, el precio máximo de la participación debe reflejar el valor de la propiedad, el cual, a su vez, está regulado por ley⁹⁶⁴. En esta dirección, la ley otorga tres criterios disponibles a elección de la cooperativa, para calcular el valor de la propiedad. El primero, está determinado por el coste inicial de la compra de la propiedad por parte de la cooperativa (generalmente para cooperativas de nueva construcción). El segundo, está fijado por la tasación que de la propiedad haga las autoridades tributarias, cada dos años, basada en su valor de mercado como vivienda en régimen de alquiler privado (entendiendo que las propiedades de alquiler están sujetas a la regulación de alquileres). El tercero, está definido por una tasación del inmueble basada en su valor de mercado como vivienda de alquiler privado, pero, a diferencia de la opción anterior, dicha tasación es efectuada por un tasador privado⁹⁶⁵. La fórmula, entonces, para la determinación del precio de la acción/aportación es: valor de la propiedad del conjunto residencial + otros activos de la cooperativa – pasivos (deudas) / depósitos originales de los socios en su momento de incorporación. El total se multiplica por los metros cuadrados de la vivienda específica, y así se obtiene el valor máximo de venta⁹⁶⁶.

Bajo los términos anteriores, la cooperativa *andel* debe ajustar los precios de las acciones conforme al valor máximo de venta, pudiendo limitar el precio de las participaciones por debajo del valor máximo, pero nunca por encima del tope. Asimismo, a la cooperativa le es vetado vender en propiedad sus viviendas por separado, estando limitada, en caso de disolución, a vender los inmuebles para que sean destinado a vivienda en alquiler⁹⁶⁷. Finalmente, al margen de la aportación inicial, el cooperativista debe pagar una cuota mensual para cubrir los gastos de mantenimiento y de amortización de créditos e hipotecas⁹⁶⁸.

Por otro lado, podemos encontrar las asociaciones *Almene*, las cuales son instituciones privadas formadas por conjuntos residenciales (estos últimos entendidos como unidades democráticas de inquilinos, financieramente independientes), pero sujetas a una

⁹⁶² *Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber* (Ley de Asociaciones de Vivienda Cooperativa y otras Asociaciones de Vivienda), LBK n°. 1281 de 28 de agosto de 2020, Capítulo II, § 5, Stk. 2. También, Andelsportal.dk, “Køb og salg af andelsboliger” (compraventa de vivienda cooperativa), *Guides*, recuperado de <https://www.andelsportal.dk/guides/koeb-salg-andelsboliger/>. Consultado el 10 de mayo de 2020. De igual forma, VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism? Perspective on housing question from Denmark and Uruguay*, tesis doctoral, bajo la dirección de H. G. LARSEN; y J. SUBIRATS, Universidad Autónoma de Barcelona, Barcelona-España, pág. 165.

⁹⁶³ *Ibidem*.

⁹⁶⁴ *Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber...* Ob. Cit., Capítulo II, § 5. De igual forma, TRÅFF, F.; y JUUL-NYHOLM, (2011). *Andelsboliger*, Copenhague: Thomson Reuters, pág. 278. Asimismo, Andelsportal.dk, “Andelsboligforeningen for dummies... Ob. Cit., pág. 5. También, VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism?...* Ob. Cit., págs. 165-166.

⁹⁶⁵ *Ibidem*.

⁹⁶⁶ *Ibidem*.

⁹⁶⁷ *Ejerlejlighedsloven* (Ley de condominios), de 18 de julio de 2020, LOV. 908, Capítulo III, § 16. También, *lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber...* Ob. Cit., Capítulo II, § 4. De igual forma, VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism?...* Ob. Cit., págs. 166.

⁹⁶⁸ VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism?...* Ob. Cit., pág. 166.

estricta regulación (*Almenboligloven*-Ley de Vivienda Pública) y supervisión pública⁹⁶⁹, fundada por el ámbito de financiación y apoyo estatal⁹⁷⁰; de allí que las autoridades municipales tengan derecho a situar un porcentaje determinado de inquilinos (hasta el 25%), según sus propios criterios sociales⁹⁷¹. El resto de los inquilinos son elegidos según listas de esperas⁹⁷². En estas asociaciones la propiedad es colectiva entre el conjunto residencial (en concreto) y la asociación de vivienda a la que pertenezca⁹⁷³; el régimen de tenencia es el alquiler indefinido⁹⁷⁴; no existe posibilidad para los miembros de capitalización patrimonial al abandonar la vivienda⁹⁷⁵, sino sólo a la valoración de las mejoras o desperfectos ocasionados; y en lo que atañe a la funcionalidad, los inquilinos tienen derecho a participar en el proceso de toma de decisiones sobre la gestión del conjunto residencial, además de

⁹⁶⁹ Los municipios, entre otras tareas, son los que deben aprobar las nuevas promociones del sector y les compete, en general, la supervisión de las asociaciones *Almene* en la gestión del parque de viviendas, en el territorio correspondiente. *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.* (Orden ejecutiva sobre el funcionamiento de vivienda pública), BEK n.º. 70 de 26 de enero de 2018, Capítulo I, §1, Stk. 2. De igual forma, SKOVGAARD NIELSEN, R.; y DEICHMANN, C. (2017). “The Danish social housing sector: recent changes and futures challenges”, *Critical Housing Analysis*, Vol. 4, n.º. 1, págs. 143. Asimismo, VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism...* Ob. Cit., pág. 174. También, TSENKOVA, S.; y VESTERGAARD, H. (2011). “Social housing provision in Copenhagen”, *ENHR*, International Conference Sustainable Urban Access, Toulouse.

⁹⁷⁰ En el plan financiero de las asociaciones *almene* participa los inquilinos, los fondos comunes de la asociación y el sector, las instituciones privadas de crédito (con garantía municipal) y el Estado a nivel municipal y central. En el año 2014, los subsidios públicos al coste inicial de compra de terreno y construcción de las asociaciones *Almene* superaron el 0,1% del PIB, y las ayudas directas a los inquilinos del sector un 0,5%. Datos aportados por el Ministerio de Vivienda de Dinamarca, citado en VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism...* Ob. Cit., pág. 172. El capital social del municipio (préstamo del municipio) varía del 8% al 10% (en función el tamaño de las viviendas) del coste de la construcción, el 88% consiste en préstamos hipotecarios (reembolsables en un plazo máximo de 40 años) y el 2% consiste en depósitos de los residentes. El municipio también garantiza el préstamo hipotecario. Bolig og Planstyrelsen (Agencia Danesa de Vivienda y Planificación). (2019). “Etablering af almene boliger” (“Establecimiento de vivienda pública”), recuperado de <https://www.trafikstyrelsen.dk/da/Bolig/Almene-boliger/Etablering-renovering-salg-nedrivning-af-almene-boliger/Etablering-af-almene-boliger>. Consultado el 10 de mayo de 2021.

⁹⁷¹ *Planloven*, LBK n.º. 287 de 16 de abril de 2018 (Ley de planificación), Capítulo 5, §15. También, *Lov om almene boliger* (Ley de vivienda pública)... Ob. Cit., Capítulo IV, §59 y ss. Asimismo, SKOVGAARD NIELSEN, R.; y DEICHMANN, C. (2017). “The Danish social housing sector... Ob. Cit., págs. 144. De igual forma, VIDAL FOLCH, L. (2018). “Securing social gains in, against and beyond the State... Ob. Cit., págs. 448-468

⁹⁷² Hay al menos 2 listas de espera: la lista interna (donde figuran los miembros de la asociación que desean cambiar de vivienda) y la lista externa (figuran personas externas de la asociación). Esto significa que las personas que se encuentran en la lista interna tienen prelación sobre las personas que integran la lista externa (quienes deben esperar años por acceder a las viviendas públicas), por lo que generalmente suelen tener un acceso más fácil a las mejores viviendas. Esto ha sido tema de discusión política en donde se aduce que las viviendas públicas no deberían ser un sistema cerrado. Al respecto *Vid.* RITZAU (2019). “Politisk aftale: Hver anden bolig skal tilbydes nye boligsøgende” (“Acuerdo político: todos los demás hogares se deberán ofrecer a los nuevos solicitantes de vivienda”), *BOLIGEN*, recuperado de <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2019/marts/politisk-aftale-hver-anden-bolig-skal-tilbydes-nye-boligsogende/>. Consultado el 10 de mayo 2021.

⁹⁷³ VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism...* Ob. Cit., pag... 166.

⁹⁷⁴ LARSEN, H. G.; y LUND HANSEN, A. (2015). “Commodifying Danish housing commons... Ob. Cit., pág. 269.

⁹⁷⁵ JENSEN, L. (2013). “Denmark. Lokal boendedemokrati och Nationell Korporatism” (Democracia de vivienda local y corporativismo nacional), en BENGSTON (ed.), *Varför så olika? (¿Por qué tan diferente?)*, Malmö, Suecia: Égalité, pág. 78.

aquellas relativas al sector amplio de estas asociaciones⁹⁷⁶.

Vistas las características principales de estas organizaciones, debemos anotar que, a lo largo del tiempo, han transcurrido importantes sucesos que han favorecido, entre otras, a la capitalización de las cooperativas *Andel* en los últimos 20 años. Para comprender los diferentes factores que facilitaron el proceso, es forzoso hacer una breve reseña de la subsistencia de este modelo.

Las cooperativas de vivienda en el marco del modelo *andel* tienen su origen en las cooperativas obreras, pertenecientes a gremios y sindicatos (año 1865)⁹⁷⁷, las cuales, a medida que se fueron regulando pasaron a integrar el sector de asociaciones *Almene*, como contrapartida a las ayudas estatales recibidas (pérdida de autonomía) y su utilización en los masivos programas públicos de vivienda, a mediados de la década del año 1940 (postguerra)⁹⁷⁸. En el año 1975, las cooperativas *Andel* vuelven a reaparecer al expedirse una normatividad que obliga a los propietarios de bloques de vivienda⁹⁷⁹ en alquiler, que decidieran vender sus inmuebles⁹⁸⁰, el “deber de ofrecer” a sus inquilinos integrados en forma cooperativa⁹⁸¹; y como parte de la estrategia para salir de la crisis económica de la década

⁹⁷⁶ A nivel de asociación existe una asamblea de representantes de los inquilinos provenientes de las juntas de cada conjunto residencial. También hay una junta de asociación integrada por miembros elegidos a partir de la asamblea de representantes de los inquilinos, donde puede haber representantes de los ayuntamientos y de las compañías de gestión. Estas últimas son empresas sin ánimo de lucro de propiedad de las propias asociaciones que las contrata para gestionar los alquileres, pagos, las listas de esperas, el intercambio de viviendas entre inquilinos, el diseño de las nuevas promociones, etc. LARSEN, H. G.; y LUND HANSEN, A. (2015). “Commodifying Danish housing commons... Ob. Cit., pág. 262-274. De igual forma, *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.* (Orden ejecutiva sobre el funcionamiento de vivienda pública) ... Ob. Cit., Capítulo II y V; y *Lov om almene boliger*... Ob. Cit., Capítulo I, § 9-16. A nivel nacional, se encuentra la junta del “fondo común” del sector *Landsbyggefondens*, la cual contiene 7 representantes de los inquilinos y dos representantes de las autoridades municipales, cuyos presupuestos deben tener la aprobación del gobierno central. Por otro lado, a nivel de representación político se ubica la Federación de las Asociaciones a nivel nacional, que, a su vez, tiene una junta electa. JENSEN, L. (2013). “Denmark. Lokal boendedemokrati... Ob. Cit., 63.

⁹⁷⁷ GREVE, J. (1971). *Voluntary housing in Scandinavia: a study of Denmark, Norway and Sweden*, Reino Unido, Birmingham: Research Publications. También, *Andelsportal.dk*. (2015). “Andelsboligens historie: mere end 100 år med andelsboliger i Danmark” (“La historia de las cooperativas de vivienda: más de 100 años de vivienda cooperativa en Dinamarca”), recuperado de <https://www.andelsportal.dk/nyheder/andelsboligens-historie-andelssamarbejdet/>. Consultado el 10 de mayo de 2021.

⁹⁷⁸ BRO, H. (2009). “Housing: from night Watchman State to Welfare State”, *Scandinavian Journal of History*, Vol. 34, n.º. 1, págs. 2-28. También, *Andelsportal.dk*. (2015). “Andelsboligens historie... Ob. Cit.

⁹⁷⁹ Los edificios de alquiler privado pertenecían a propietarios individuales, ya que la división horizontal de las propiedades urbanas se había restringido anteriormente, en 1972. KRISTENSEN, H. (2007). “Housing and planning: changing roles for state and municipalities”, paper presented at the European Network for Housing Research (ENHR) international conference *Sustainable Urban Areas*, Rotterdam, págs. 25-28.

⁹⁸⁰ Un gran volumen de propietarios vendió sus inmuebles motivados, entre otros, por la imposibilidad de dividir horizontalmente las propiedades, por el control de alquileres, por los crecientes costos de mantenimiento, entre otros aspectos, que suponía la poca rentabilidad para los propietarios de bloques de alquiler privado. VESTERGAARD, H. (2006). “Single-family detached housing: a branch of paradise or part a problem”, en J. DOLING.; y E. ELSINGA (ed.), *Home Ownership. Getting in, getting from, getting out. Part II*, Países Bajos: Delf University Press, pág. 84.

⁹⁸¹ De allí que la mayoría de las cooperativas *Andel* se hayan constituido a partir de la compra de un inmueble de alquiler privado por parte de inquilinos, mediante una hipoteca contratada con las instituciones privadas de crédito. VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism*... Ob. Cit., pág. 169. También, HENRIK GUTZON LARSEN. (2019). “Three phases of Danish cohousing... Ob. Cit., pág. 1359. Los ayuntamientos han actuado a menudo de intermediario en estas conversiones. De igual forma, RICHMAN, N. (1995), “From worker cooperatives to social housing: the transformation of the third sector in Denmark”, en A.

del año 1980, contexto en el cual, bajo presión del gobierno central, se forzaba a los ayuntamientos a vender gran parte del parque de viviendas de propiedad municipal, muchas de las cuales se realizaron a favor de inquilinos organizados en forma cooperativa⁹⁸².

A mediados de la década del año 1990, en el marco de una burbuja inmobiliaria que situaba a la propiedad privada como una importante fuente de generación de riqueza, los elementos que limitaban la revalorización del patrimonio colectivo de las cooperativas *andel* y su apropiación individual fueron sobrepasados⁹⁸³; y en ello tuvo causa varios factores.

El primero, causado por los incrementos continuos del valor de los inmuebles en alquiler privado debido, entre otros, por el aumento de alquileres agnados con los procesos de renovación urbana (basados en la demolición y nueva construcción)⁹⁸⁴ y por el fácil crédito que incrementó la demanda de los inquilinos para comprar inmuebles en régimen cooperativo⁹⁸⁵. En ese entendido, el precio máximo del valor patrimonial de las cooperativas también presentó acrecentamientos; pues, como se ha hecho mención, el criterio para calcular el precio máximo del valor patrimonial de las cooperativas, tanto los realizados por tasadores públicos como los privados, es su valor equivalente como inmueble en régimen de alquiler privado, el cual estaba en continua ascensión⁹⁸⁶.

El segundo, debido a las modificaciones en la regulación introducidas por el gobierno liberal-conservador (Fogh-Rasmussen) en el año 2001, las cuales, en el marco de los objetivos generales de su política de vivienda, pretendían impulsar el sector cooperativo en

D. HESKIN.; y J. LEAVITT (ed.), *The Hidden History of the Cooperative*, California: Cooperative Centre University of California, pág.154.

⁹⁸² Con la privatización de viviendas de propiedad municipal, las asociaciones *Almene* adquieren un mayor protagonismo como alternativa de provisión de vivienda social, ya que se limita a los sectores socialmente más débiles (anteriormente el perfil predominante eran trabajadores activos y jóvenes profesionales). HANSEN A. L. (2006), *Space wars and the new urban imperialism*, Suecia: Universidad de Lund, pág. 109. También, SALICATH, N. (1987), *Danish social housing corporations*, Copenhagen: Cooperative Building Industry (KBI), pág. 36.

⁹⁸³ *Ibidem*, págs. 22 y ss.

⁹⁸⁴ La política de vivienda se ha focalizado en intervenir el entorno construido de la ciudad para acomodarse a las necesidades de la nueva economía (un ejemplo fue la fusión de pisos pequeños, lo que condujo a una reducción del número de unidades en los edificios), logrando con ello la captación de la población económicamente sostenible en la ciudad. Los costos económicos de la renovación urbana (entre el Estado, los propietarios y tenedores) generó un progresivo aumento de la renta de los inquilinos y, con esto, el desplazamiento de residentes cuya capacidad económica no se ajustaban a los nuevos importes a satisfacer, además de aquellos que no estaban dispuestos a participar de las conversiones de tenencia como miembros de las cooperativas, en la medida en que su participación en la propiedad colectiva suponía, entre otras cosas, la pérdida de subsidios de alquiler y por tanto, sus pagos mensuales podrían volverse inasequibles. VIDAL FOLCH, L. (2019). “Cooperative islands in capitalist waters: limited-equity housing cooperatives, urban renewal and gentrification”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 43, nº. 1, págs. 168 y ss.

⁹⁸⁵ Las exenciones de impuestos a la propiedad, los préstamos garantizados por el estado y las autoridades municipales que actúan como facilitadores, motivaron a los inquilinos existentes a constituir cooperativas de vivienda y comprar colectivamente sus casas a sus propietarios. LARSEN, H. G.; y A. LUND HANSEN (2008). “Gentrification-gentle or traumatic? Urban renewal policies and socioeconomic transformations in Copenhagen”, *Urban Studies*, Vol. 45, nº.12, pág. 2443.

⁹⁸⁶ *Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber...* Ob. Cit., § 5. De igual forma, TRÄFF, F.; y JUUL-NYHOLM, (2011). *Andelsboliger...* Ob. Cit., pág. 278. Asimismo, Andelsportal.dk, “Andelsboligforeningen for dummies...” Ob. Cit., pág. 5. También, VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism?...* Ob. Cit., págs. 165-166 y 181-182.

dirección del mercado libre. Para este fin, se abolieron gradualmente los subsidios del gobierno para las nuevas unidades cooperativas y se incrementó la libertad económica de los residentes al calcular el precio máximo del valor patrimonial de las cooperativas⁹⁸⁷.

El tercero, radica en el hecho de que la tasación pública cambió de estar gestionada por los municipios a estar gestionada por la agencia tributaria en el año 2003, lo que generó incrementos considerables de las nuevas tasaciones públicas⁹⁸⁸.

El cuarto, reside en la introducción de una normativa que obliga a las cooperativas a permitir a sus miembros a utilizar sus aportaciones como garantía de préstamos individuales, para el año 2005⁹⁸⁹. Este cambio generó un significativo interés por las aportaciones como mercancía hipotecable⁹⁹⁰, pues ahora ya no sólo aquellos miembros que venden sus acciones, y se mudan, obtienen las ventajas económicas de las altas valoraciones de los inmuebles, sino también aquellos que permanecen en la cooperativa pueden pedir dinero prestado al banco con garantía en su aportación⁹⁹¹. Además, los nuevos miembros pueden obtener una vivienda cooperativa solicitando un préstamo con garantía en su participación, significando la posibilidad de dos “hipotecas”: la colectiva de la cooperativa sobre el inmueble y la individual sobre la acción⁹⁹².

Pues bien, con los incentivos (entre estos, la posibilidad de un mayor poder crediticio) económicos de por medio, la mayoría de las asambleas cooperativas fueron votando por el incremento del valor de sus participaciones/acciones. Aunque algunas asambleas cooperativas mantenían los precios, incluso por debajo del máximo permitido, ya sea por su fidelidad con los principios cooperativos o con el propósito de hacer asequibles las participaciones a sus familiares y amigos que se encontraban en lista de espera, pronto fueron incrementando los precios. El dilema consistía en que, si la mayoría de las cooperativas aumentaban los precios de las participaciones y estas asambleas se rehusaban a hacerlo, para sus socios sería imposible, con el valor de sus participaciones (por debajo del valor normal), cambiarse de cooperativa en un futuro. Por supuesto, este juicio pesaba mucho más para aquellos cooperativistas que aspiraban comprar una vivienda en propiedad en el futuro próximo⁹⁹³. A raíz de lo anterior, se estima que el precio de las participaciones se cuadruplicó en la primera década del año 2000, pasando de 2415 DKK (325 EUR) en el año 1990 a 9846 (1325 EUR) en el año 2011⁹⁹⁴.

Más recientemente, en el año 2016, el partido Alianza Liberal propuso que las cooperativas de vivienda modelo *andel* tuviesen la posibilidad de convertirse en viviendas

⁹⁸⁷ SØRVOLL, J.; y BENGTTSSON, B. (2020). “Mechanisms of solidarity in collaborative housing... Ob. Cit., págs. 65-81. También, BRUUN HOJER, M. (2018). “The financialization of Danish cooperatives... Ob. Cit. pág. 146.

⁹⁸⁸ VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism?...* Ob. Cit., pág. 182.

⁹⁸⁹ *Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber*, n.º. 204, de 29 de marzo de 2004 (Ley que modifica la Ley de asociaciones de vivienda cooperativa y otras asociaciones de vivienda de Dinamarca), § 6 a.

⁹⁹⁰ TRÅF, F., y JUUL-NYHOLM, R. (2011). *Andelsboliger...* Ob. Cit.

⁹⁹¹ BRUUN HOJER, M. (2018). “The financialization of Danish cooperatives... Ob. Cit. pág. 146.

⁹⁹² *Ibidem*.

⁹⁹³ SEABROOKE, L.; y SCHWARTZ, H. W. (2009). *The Politics of Housing Booms and Busts*, Londres: Palgrave Macmillan.

⁹⁹⁴ Copenhagen Municipality (2012). *Boligbarometer 2012*. Copenhagen.

ocupadas por sus propietarios⁹⁹⁵. Aunque la propuesta fue rechazada por varios partidos políticos, el gobierno estableció un comité (compuesto en general por representantes de las autoridades pertinentes, grupos del sector y expertos) para la elaboración de un informe que evaluara las posibilidades y consecuencias de levantar la prohibición actual de dividir propiedades de cooperativas de vivienda privadas, así como propiedades de alquiler construidas antes del 1º de julio de 1966 en condominios⁹⁹⁶. Este informe, entregado en marzo del año 2018, propuso el levantamiento de la prohibición para las viviendas cooperativas iniciadas después del 1 de julio del año 1966⁹⁹⁷. Pese a las recomendaciones del Comité de Modernización, con la nueva Ley n.º. 908 de 18 de junio del año 2020, de condominios (cuyo objetivo es la modernización de la regulación de condominios), que entró en vigor el 7 de julio de 2020, se mantiene la prohibición de subdivisión o conversión de viviendas cooperativas en piso ocupados por sus propietarios⁹⁹⁸.

En lo que respecta a las asociaciones *Almene*, el gobierno liberal-conservador trató de

⁹⁹⁵ Al respecto *Vid.* <https://www.berlingske.dk/privatoekonomi/la-forslag-andelsboliger-skal-kunne-blive-ejerboliger>. Es pertinente aclarar que la ley de Condominios de 1966, mediante enmienda introducida en el año 1977, prevé la prohibición general de subdivisión o conversión de viviendas cooperativas en pisos ocupados por sus propietarios; no obstante, también contempla excepciones relativas a aquellas cooperativas de viviendas que consiste en edificios ubicados horizontalmente en el suelo, por ejemplo, viviendas adosadas, unifamiliares, chalets, etc. *Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskabe*, n.º. CIR n.º. 177 de 25 de agosto de 1977, Lov n.º. 195 de 18 de mayo del año 1977 (Circular sobre condominios y sobre cooperativas de vivienda).

⁹⁹⁶ Al respecto *Vid.* <https://www.berlingske.dk/virksomheder/skal-200.000-andelsboliger-omdannes-til-ejerboliger>. También, SØRVOLL, J.; y BENGTTSSON, B. (2020). “Mechanisms of solidarity in collaborative... Ob. Cit., págs. 68-8.

⁹⁹⁷ Una quinta minoría (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark) concluye que la prohibición de la Ley de condominios sobre la división en condominios de propiedades pertenecientes a cooperativas de viviendas debe ser derogada. Por otro lado, una cuarta minoría en el comité (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) concluye que la prohibición de la Ley de Condominios, sobre la división de propiedades pertenecientes a cooperativas de vivienda privadas en edificios de varios pisos, debe mantenerse para garantizar una composición mixta de viviendas y población en las ciudades. A su vez, una minoría en el comité (Danske Advokater / Advokatrådet, Den Danske Landinspektørforening, Mette Neville, Hans Henrik Edlund) concluye que la tarea del comité solo ha sido arrojar luz y evaluar oportunidades y consecuencias en relación con el mantenimiento de la prohibición de subdivisión de propiedades pertenecientes a asociaciones de vivienda cooperativa. Si la prohibición debe mantenerse o no es una decisión con consecuencias sociales de gran alcance, que debe ser tomada por el Folketing. Por lo tanto, esta minoría no apunta a una solución u otra. Independientemente de las posiciones, el comité estima “las evaluaciones de impacto muestran que, si todavía existe un deseo político de preservar un parque de viviendas y una composición poblacional mixta en las ciudades, se debería ser extremadamente reacio a levantar la prohibición, al menos para las viviendas cooperativas construidas antes de 1966, como una derogación. de los cuales tendrá un efecto muy significativo en el mercado de la vivienda existente, especialmente en las grandes ciudades”. En últimas, el comité propone el levantamiento de la prohibición para los inmuebles de las cooperativas de viviendas construidos después del año 1966. Sobre esta posibilidad, El Ministerio de Negocios, Finanzas y el Ministerio de Transporte, Construcción y Vivienda señala que el gobierno quiere dar a las personas la libertad de decidir por sí mismas qué forma de propiedad debe tener su vivienda, y que el Estado debe apoyar, pero no decidir sobre esta. Por lo tanto, los representantes de los ministerios apoyan el levantamiento de la prohibición de división para las propiedades con asociaciones de viviendas cooperativas privadas, en edificios de varios pisos construidos después de 1966. Al respecto *Vid.* Comité de Modernización. (2018). *Informe del Comité de la Ley de Condominios*, págs. 203 y ss., Dinamarca: Autoridad Comercial Danesa. Recuperado de <https://via.ritzau.dk/data/attachments/00480/1d6c322d-73bc-4bcf-ba88-2e94f9dbaa7e.pdf>. Consultado el 18 de septiembre del año 2020.

⁹⁹⁸ *Lov om ejerlejligheder....* Ob. Cit., § 16.2 (Ley de Condominios).

llevar reformas en su propósito de promover la propiedad y reducir la financiación estatal en este sector. La primera (año 2002), mediante la utilización del “fondo común” del sector *Landsbyggefonden* para financiar inversiones anteriormente costeadas por el Estado (viviendas para personas mayores, discapacitados y otras inversiones sociales); y la segunda, a través de programas de privatización del stock de viviendas *Almene* mediante un “derecho de compra” a favor de los inquilinos⁹⁹⁹. En cuanto al primero, la Federación de Asociaciones *Almene* cuestionaba la utilización del fondo común para gastos que, según esta, debería ir a cargo de toda la sociedad, mediante impuestos, y no a cargo de las asociaciones *Almene*, máxime cuando gran parte de sus inquilinos provenían de segmentos de población con bajos ingresos¹⁰⁰⁰. Pese a ello, gracias al control que ejerce el Estado sobre dichos fondos, el gobierno se permitió su utilización¹⁰⁰¹. En lo pertinente a la segunda, la Federación de Asociaciones *Almene*, que también se opuso, encontró apoyo en la ley, y de cierta manera frenó al gobierno, como quiera que el programa de “derecho a comprar” se entendería como una expropiación forzosa de los inmuebles del sector, cuestión debatible ante los tribunales¹⁰⁰².

Más tarde, en el año 2004 se aprueba una normativa que permite a los inquilinos comprar sus viviendas a precio de mercado, siempre que esta cuestión sea decidida favorable y democráticamente a nivel del conjunto residencial¹⁰⁰³. No obstante, las asociaciones se opusieron, argumentando la imposibilidad de decisión por parte de los conjuntos residenciales, dado que la propiedad de los inmuebles les pertenecía (no pertenecía a cada conjunto residencial en particular). El debate lo resolvió la Corte Suprema en el año 2007 a favor del gobierno, dando vía libre a los conjuntos residenciales, que integran a las asociaciones *Almene*, para decidir sobre la compraventa de los inmuebles a favor de sus inquilinos¹⁰⁰⁴. Sin embargo, como resultado de la presión continua por parte de la Federación de Asociaciones *Almene*, finalmente, en el año 2011 el “derecho a la compra” se establece de manera más restringida. En ese sentido, el conjunto residencial puede optar por el “derecho a comprar” si existe una mayoría de 2/3 partes a favor en la asamblea y, además, reciben la aprobación del ayuntamiento y el Ministerio de vivienda¹⁰⁰⁵. En el año 2014 solo 17 conjunto residenciales, con un total de 1183 viviendas, fueron autorizados para permitir

⁹⁹⁹ LARSEN, H.G.; y LUND HANSEN, A. (2015). “Commodifying Danish housing commons... Ob. Cit., págs. 262-274. También, VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism?*... Ob. Cit., pág. 183.

¹⁰⁰⁰ NIELSEN, B. G. (2010), *The Hidden Politics of a Haunted Sector*, Países Bajos: University of Copenhagen, págs. 203-255.

¹⁰⁰¹ *Ibidem*.

¹⁰⁰² LARSEN, H.; y HANSEN, A. L. (2015). “Commodifying Danish Housing Commons... Ob. Cit., págs. 263-274. También, VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism?*... Ob. Cit., pág. 151, 185 y 195. De igual forma, JENSEN, L. (2005). “Historiens lange skygge i dansk boligpolitik” (“La larga sombra de la historia de la política de vivienda danesa”), en RONIT, K; y ROTH-STEIN, B. (ed.), *Den politiske forvaltning. Historiske spor i nutidens bureaukrati. Fest- skrift til professor Tim Knudsen* (“La administración política. Huellas históricas en la burocracia actual”), Politiske Studier, Copenhagen, pp. 155-195.

¹⁰⁰³ LARSEN, H.G.; y LUND HANSEN, A. (2015). “Commodifying Danish housing commons... Ob. Cit., págs. 262-274. También, VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism?*... Ob. Cit., pág. 184. Al respecto *Vid.* “Orden de Venta” general, nº. 1307, de 14 de diciembre del año 2014.

¹⁰⁰⁴ LARSEN, H.; y HANSEN, A. L. (2015). “Commodifying Danish housing commons... Ob. Cit., págs. 263-274. Al respecto *Vid.* <https://translate.google.com/translate?hl=es-419&sl=da&u=https://www.berlingske.dk/samfund/lejere-har-ret-til-at-koebbe-almene-lejeboliger&prev=search&pto=aue>.

¹⁰⁰⁵ *Almenboligloven*.... Ob. Cit., Capítulo 5ª, § 75b.

el “derecho a comprar”, efectuándose tan solo 62 ventas¹⁰⁰⁶.

En síntesis, en la actualidad no es asequible para toda la población danesa acceder a las participaciones de las cooperativas *Andel*, debido a la prominente elevación de sus precios, suscitado por las decisiones disgregadas de las asambleas cooperativas del sector¹⁰⁰⁷. No siendo así para las asociaciones *Almene*, las cuales, al continuar ligadas a la financiación pública (y por ende a la supervisión pública), posibilita la asequibilidad de sus viviendas para las poblaciones de ingresos bajos, aunque limite, a su vez, su autonomía privada hacia la utilidad pública (lo que es favorable hacia el control de las prácticas especulativas que puedan gestarse desde las juntas de estas entidades, al estilo de las cooperativas *andel* que mantienen una total independencia). Aún así, es este mismo estatus privado y federativo de las asociaciones *Almene* que, a su turno, ha frenado las intervenciones y prácticas del Estado tendientes a promover la privatización de los inmuebles destinados a vivienda, a favor de los inquilinos del sector¹⁰⁰⁸. Políticas últimas, a veces contradictorias y no uniformes entre el Estado y los municipios¹⁰⁰⁹.

5.3.2.2. Uruguay

Son muchos los autores (nacionales e internacionales)¹⁰¹⁰ quienes destacan el proceso de autogestión de las cooperativas uruguayas, como claro ejemplo de un modelo alternativo de producción social de vivienda, cuya solución habitacional es claramente accesible a las clases sociales más desfavorecidas.

No obstante, pese a la importancia que tienen en el mercado en Uruguay las cooperativas de vivienda (que representan el 27,82% de las viviendas nacionales, y un 50% de las cooperativas existentes en dicho país)¹⁰¹¹, existen estudios que señalan deficiencias

¹⁰⁰⁶ LBF (Federación de Asociaciones *Almene*). (2014). *Beretning 2014 Landsbyggefonden Bestyrelse*, págs. 57 y 58, recuperado de https://lbf.dk/media/1276321/LBF_beretning2014_digital.pdf. Consultado 17 de septiembre del año 2020. Por otro lado, la normatividad actual establece, también, la venta de vivienda pública mediante la decisión aprobada por la junta del conjunto residencial y exclusivamente por motivo de: problemas técnicos del edificio, para dar impulso a una zona residencial en desventaja social, en casos de dificultades de alquiler persistentes y significativas (que pueda generar dificultades financieras para la asociación), por razones de desarrollo urbano (como parte de un plan local o un plan urbano) o como parte de implementación de un plan de desarrollo aprobado para un área de gueto hostil. Conjuntamente, dicha decisión debe ser aprobada por el consejo municipal y posteriormente por parte del Ministerio de Transporte y Vivienda, el cual analizará la necesidad de la medida y la aprobará en la medida en que no haya otra alternativa (por ejemplo, apoyo financiero a través del fondo, préstamos hipotecarios con garantía municipal, etc.). *Almenboligloven...* Ob. Cit., § 27 (Ley de Vivienda Pública).

¹⁰⁰⁷ VIDAL FOLCH, L. (2018). *Returning to housing cooperativism?...* Ob. Cit., págs. 177 y 184 y ss.

¹⁰⁰⁸ Según VIDAL, citando a HARLOE ([1995]. *The People's home? Social rented housing in Europe and American*, Oxford: Blackwell, págs. 507-505), la política del “derecho de compra” ha fracasado debido a los siguientes factores. Primero, los obstáculos legales y constitucionales que supone el estatus privado del stock de viviendas del sector de las asociaciones *Almene*. Segundo, el sector ha logrado cobijar no sólo residentes de ingresos bajos, sino también de ingresos moderados; lo que le ha permitido una mayor influencia política. Finalmente, porque la democracia *inquilinal*, respaldada por los “fondos comunes”, ha permitido la inversión en mejoras y la renovación de los inmuebles; logrando legitimidad por parte de la sociedad y el sector político, a diferencia de las críticas que suelen recibir las viviendas públicas y sociales en otros países. *Ibidem*, pág. 185.

¹⁰⁰⁹ *Ibidem*, págs. 186 y ss.

¹⁰¹⁰ Ha destacar, Lacol y la ciutat invisible. (2018), *Habitar en comunidad...* Ob. Cit., págs. 1-128.

¹⁰¹¹ La primera cifra, según el Censo Nacional de Población y Vivienda INEU. *Vid.* Instituto Nacional de Estadística Uruguayo (2011). *Censo Nacional de Población y Vivienda*. La segunda cifra, según el Censo Nacional de Cooperativas y Sociedades de Fomento Rural INEU. *Vid.* Instituto Nacional de Estadística

importantes en su proceso como, por ejemplo, el tiempo de demora de la obra (que supera el 30% del tiempo previsto)¹⁰¹².

El movimiento cooperativista de vivienda en Uruguay se desarrolló en la década del año 1970¹⁰¹³ en un entorno social y económico convulsivo¹⁰¹⁴, mediante la aprobación en el Parlamento de la Ley Nacional de Vivienda 13.728 en el año 1968 (capítulo X)¹⁰¹⁵, que, junto a su decreto reglamentario¹⁰¹⁶, incluía el cooperativismo de vivienda como una alternativa de acceso a la vivienda (reconociéndole su carácter de forma específica), recogiendo con ello la tradición cultural propia de los sectores populares: la autoconstrucción¹⁰¹⁷. Su configuración jurídica fue inspirada por la experiencia de algunos países nórdicos y por el deseo de los movimientos obreros que, acompañados por el partido político de izquierda, buscaban la materialización del anhelo de vivienda por parte de la clase trabajadora, lo que conllevó la implementación de un programa de provisión de vivienda de interés social¹⁰¹⁸, en un contexto de déficit absoluto de vivienda y de un alto nivel de deterioro del stock existente¹⁰¹⁹.

La Ley Nacional de Vivienda 13.728 del año 1969, con sus modificaciones, junto con la Leyes 18.407¹⁰²⁰ y 19.181¹⁰²¹ regulan la constitución, organización, funcionamiento de las cooperativas, entre ellas las de vivienda, así como el marco financiero al que están sometidas.

Uruguayo (2009), *Censo Nacional de Cooperativas y de Sociedades de Fomento Rural*, 2009.

¹⁰¹² PIREZ, C. (2008). “Estadística-Análisis-Propuesta. Cooperativas de viviendas financiadas por el MVOTMA (1993-2007)”. Montevideo: Banco Hipotecario del Uruguay, págs. 25-34. Citado en SANTILLI, A.; RUDELI, N.; VILES, E.; TANCO, M.; y JURBURG, D. (2017), “Cooperativas de vivienda uruguayas”, *Memoria Investigaciones en Ingeniería*, Vol. 15, págs. 71-84.

¹⁰¹³ En los primeros años de la década del año 1970 el movimiento cooperativo, considerado en su conjunto, era por lejos la empresa constructora más importante de Uruguay. Posteriormente, con la dictadura, en el periodo transcurrido entre los años 1977-1984, se desmanteló el movimiento cooperativo de vivienda, en tanto suponía ser una amenaza al clima político de ese momento. KRUK, W. (1999). “Ayuda mutua y tecnología”, en B. NAHOUM (ed.), *Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*, Sevilla-Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo, Junta de Andalucía y Cooperación Española, pág. 57.

¹⁰¹⁴ La mayoría de las ciudades uruguayas, en particular Montevideo, han crecido al influjo de la autoconstrucción. De este modo, las personas tenían una tendencia mayor de construir sus propias viviendas, contando con apenas el apoyo de algún familiar o amigo y del apoyo de un albañil o constructor en las etapas más difíciles que requieren mayor especialización (por ejemplo, las instalaciones eléctricas y sanitarias). No obstante, la situación económica del país, posteriormente a la segunda posguerra, se va deteriorando, pasando de porcentajes de inflación anual por debajo de 20% a más del 50% a partir del año 1965, con un pico del 136% en el año 1967. Paralelamente, el precio del dólar sube de poco más de \$3 en el año 1955 a \$249 en el año 1968. Las anteriores cifras repercuten a la grave crisis en la construcción de vivienda, particularmente al sector de los autoconstructores a quienes les resulta imposible levantar su techo por sí solos, requiriendo la unión de esfuerzos aislados para tener economías de costos (cooperativas). MELGAR, A.; y CANCELERA, W. (1985). *El desarrollo frustrado. 30 años de economía uruguaya 1955-1985*, Montevideo: CLAEH- Ediciones de la Banda Oriental.

¹⁰¹⁵ Ley n°. 13.728, de 17 de diciembre del año 1968, Plan Nacional de Viviendas.

¹⁰¹⁶ Decreto n°. 633/969, de 17 de diciembre del año 1969, de cooperativas de vivienda. Instituto de asistencia técnica. Reglamentación.

¹⁰¹⁷ Práctica por medio de la cual una familia, con limitados y ocasionales recursos, construye por sí misma su vivienda. IGLESIAS, E. (1999). “Organización social y gestión cooperativa”, en B. NAHOUM (ed.), *Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*, Sevilla-Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo, Junta de Andalucía y Cooperación Española, pág. 46.

¹⁰¹⁸ NAHOUM, B. (1984). “El cooperativismo de ayuda mutua en el Uruguay: una alternativa popular y autogestionaria de solución al problema de la vivienda”, *Informes de la Construcción*, Vol. 36, n°. 362, pág. 10.

¹⁰¹⁹ IGLESIAS, E. (1999). “Organización social y gestión cooperativa... Ob. Cit., págs. 45 y ss.

¹⁰²⁰ Ley n°. 18.407, de 24 de octubre de 2008, de cooperativas. Regulación, constitución, organización y funcionamiento.

¹⁰²¹ Ley 19.181, de 29 de enero del año 2013, constitución y funcionamiento de las cooperativas.

Este conjunto normativo con inclusión de los estatutos cooperativos es, pues, la base jurídica del sector.

Pese al avance y reconocimiento favorable que otorgaba el marco legal e institucional a las cooperativas de vivienda (Ley 13.728 y su decreto reglamentario), este se interrumpió con el advenimiento del periodo dictatorial entre los años 1973-1985¹⁰²² y, posteriormente, con el desfinanciamiento y el no reconocimiento de la personalidad jurídica a las cooperativas se imposibilitó su reactivación durante el periodo de la transición democrática, en el marco de una política neoliberal. Fue hasta finales de la década del año 1990 con el mando del partido progresista Frente Amplio que se reactiva el sector cooperativo de vivienda¹⁰²³. Desde entonces, la personalidad jurídica se obtuvo y se estructuró una cartera de tierras urbanas para los proyectos de las cooperativas de vivienda, gracias, en mucho, a las ocupaciones de tierras que había promovido La Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM)¹⁰²⁴ como mecanismo de lucha política¹⁰²⁵.

En Uruguay las cooperativas de vivienda se clasifican en dos modalidades¹⁰²⁶. La primera y más popular, denominada *cooperativa de ayuda mutua* que es la que, durante la etapa de construcción, utiliza el trabajo comunitario de sus socios y se articulan a través de la FUCVAM, entidad de segundo grado que asume la representatividad general del movimiento de ayuda mutua. La segunda modalidad, titulada bajo el nombre de *cooperativa de vivienda de ahorro previo*, la cual implica el aporte por parte de los socios de un capital inicial equivalente al 15% de los costos del suelo y de construcción, este último contratado con profesionales, y en donde el resto se financia mediante préstamo estatal (de la misma forma que las cooperativas de ayuda mutua)¹⁰²⁷. El conjunto de cooperativas de vivienda de ahorro previo forma la Federación de Cooperativas de Vivienda (FECovi)¹⁰²⁸.

¹⁰²² A partir del golpe de Estado del año 1973, el cooperativismo de vivienda, especialmente el de ayuda mutua, fue vetado en razón a su raíz popular (grupo de trabajadores) por el significado que suponía la propiedad colectiva en tanto cuestionamiento ideológico contrario a la propiedad individual. CASTRO, D.; FRY, M.; y MENÉNDES, M. (2012). “Desafíos para pensar los movimientos sociales uruguayos: FUCVAM y sus estrategias de formación en el área progresista”, en D. CASTRO; L. ELIZALDE; M. MENÉNDEZ; C. SANTOS; M. NOEL; y R. ZIBECCHI, *Luchas sociales y gobiernos progresistas en América Latina*, Uruguay: Extensión Universidad de la República y Centro de Formación Popular del Oeste de Montevideo, págs. 33 y ss.

¹⁰²³ VIDAL FOLCH, L. (2018). El fomento público del cooperativismo de vivienda en cesión de uso en Dinamarca y Uruguay, *LANDINAMO*, recuperado de <http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2018/08/El-foment-public-del-cooperativisme-La-Dinamo.pdf>. Consultado el 24 de septiembre del año 2020.

¹⁰²⁴ La Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) jugó durante la dictadura militar un papel protagónico en la articulación y defensa del movimiento popular uruguayo. Su trayectoria, de más de 50 años, ha sido reconocida nacional e internacionalmente. En el año 2012, el Habitat Award le concedió el reconocimiento al mejor esfuerzo de transferencia de experiencia solidaria en materia de vivienda. MACHADO, G. J. (2020). “Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua. Formación, experiencia y lucha en Uruguay”, *Revista de Ciencias Sociales*, Vol. 33, n.º. 47, págs. 111-138.

¹⁰²⁵ GONZÁLEZ, G.; y NAHOUM, B. (2012). “Las políticas urbanas como factores de equidad/inequidad. El caso de las carteras de tierras públicas en Uruguay y su proyección en la región”, *1º Congreso Iberoamericano de Suelo Urbano*, Universidad Nacional de General Sarmiento, Argentina.

¹⁰²⁶ Ley n.º. 13.728... Ob. Cit. También, Ley n.º. 18.407... Ob. Cit.

¹⁰²⁷ ABADDIE, L.; ÁLVAREZ, O.; GARCÍA, M.; NAHOUM, B.; SERÉ, T.; y TORÁN, S. (2018). *Viviendas por cooperativas de ahorro previo. Un camino y sus encrucijadas, art.2*, Montevideo-Uruguay: Universidad de la República de Uruguay.

¹⁰²⁸ VIDAL FOLCH, L. (2019), *Cooperative islands in capitalist...* Ob. Cit., pág. 164.

Tanto las cooperativas de *ayuda mutua* como las de *ahorro previo*, según la Ley de Vivienda (art.143)¹⁰²⁹, pueden adjudicar el inmueble a sus cooperativistas ya sea mediante propiedad privada (cooperativas de propietarios) o a través de un derecho de uso (cooperativas de usuarios). Aunque la ley¹⁰³⁰ establece ambas opciones, la mayoría de las cooperativas son de usuarios donde cada cooperativista tiene un derecho de uso sobre la vivienda en virtud de un contrato de uso y goce, sin limitación en el tiempo y con posibilidad de transferencia del derecho (*mortis causa*, por prescripción legal, e *inter vivos* -este último con limitaciones-)¹⁰³¹. Dicha predilección, más que una decisión ideológica, tiene origen en la línea de prioridad para la adjudicación de tierras y la concesión de préstamos de la que gozan las cooperativas de usuario¹⁰³², de las mejores condiciones de pago de la deuda (hipoteca) en forma colectiva¹⁰³³, además de ser una forma de protección en situaciones de remate individual, al ser la vivienda inembargable ante la deuda colectiva¹⁰³⁴. Del mismo modo, juega un papel protagónico la FUCVAM, la cual siempre ha instado una disputa por el sentido en relación con la vivienda como un derecho y a la propiedad colectiva en contraposición de la propiedad privada (procedente de una historia de luchas sociales compartidas o heredadas de tradiciones de izquierda y del movimiento sindical)¹⁰³⁵. Esto, sumado con el hecho de que es mediante las federaciones como las cooperativas, especialmente las de ayuda mutua, obtienen terrenos de la cartera de tierras del Estado y los municipios¹⁰³⁶, es lo que igualmente contribuye a una mayor inclinación hacia el modelo de cooperativas de uso.

Con todo, en el año 2011 surge en el seno de la central sindical única uruguaya, el PIT-CNT (organización del movimiento sindical), una propuesta para el desarrollo de cooperativas de propietarios en los sindicatos (el Plan de Vivienda Sindical [PIV]),

¹⁰²⁹ Ley n.º. 18.407.... Ob. Cit., arts. 117, 124 y 139.

¹⁰³⁰ Ley n.º. 13.728... Ob. Cit. También, Ley n.º. 18.407.... Ob. Cit., arts. 128, 129, 130.

¹⁰³¹ La transferencia *inter vivos* requiere la aceptación del nuevo miembro por parte del Consejo Directivo de la cooperativa. Ley n.º. 18.407.... Ob. Cit., art. 53 y 54. En términos generales, el socio no puede arrendar o ceder la vivienda, salvo por fallecimiento a favor de sus herederos (quienes pueden optar por continuar en el uso y goce de la vivienda o retirarse, recibiendo el valor de la parte social correspondiente), por disolución del matrimonio o unión concubinaria (donde el cónyuge o concubino que conserve la tenencia de los hijos tendrá preferencia para continuar en el uso y goce de la vivienda), por violencia doméstica o de género (donde la víctima tiene preferencia). Ley n.º. 18.407.... Ob. Cit., art. 129, 135, 136, 141. También, CASEREZ, J. L. (1999). "La base jurídica", en B. NAHOUM (ed.), *Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*, Sevilla-Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo, Junta de Andalucía y Cooperación Española, págs. 34-43.

¹⁰³² Palabras dichas por el ingeniero Benjamín Nahoum y el trabajador social Gustavo Machado, partidarios del sistema cooperativo en Uruguay, en entrevista concedida. VANOLI, F. (2018) "50 años de cooperativismo en Uruguay. Una conversación con el espacio de formación integral sobre cooperativismo de vivienda", *Revista Vivienda y Ciudad*, Vol. 5., pág. 84.

¹⁰³³ MENÉNDEZ, M.; y NOEL SOSA, M. (2017). "Lo común como práctica educativa: la experiencia de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en Uruguay", *Bajo el Volcán*, Vol. 17, n.º. 25, págs. 131-147.

¹⁰³⁴ Palabras dichas por el ingeniero Benjamín Nahoum y el trabajador social Gustavo Machado, partidarios del sistema cooperativo en Uruguay, en entrevista concedida. VANOLI, F. (2018) "50 años de cooperativismo... Ob. Cit., pág. 84.

¹⁰³⁵ CASTRO, D.; FRY, M.; y MENÉNDES, M. (2012). "Desafíos para pensar los movimientos sociales uruguayos... Ob. Cit., págs. 33 y ss.

¹⁰³⁶ SOLANAS, M. (2017). "FUCVAM: cooperativismo de vivienda, de los barrios en Montevideo a una alternativa contra hegemónica en otros sures", *Journal for and about social movements*, Vol. 9, n.º.1, pág. 448-476.

promoviendo la utilización de tecnologías prefabricadas. Ello ha generado debate entre la central sindical y el movimiento cooperativo, esencialmente por la apuesta a la propiedad privada y por el no fortalecimiento de un único movimiento cooperativo¹⁰³⁷. Dicha discusión no se hizo abiertamente pública, por lo que no fue posible un debate en torno a las formas de propiedad cooperativistas¹⁰³⁸. Con relación al PIV del PIT-CNT, hoy Federación de Cooperativas de Vivienda Sindicales (FECOVISI), para el año 2011 se generó más de 300 cooperativas de ayuda mutua en propiedad con más de 15.000 familias involucradas¹⁰³⁹.

Reanudando al ámbito de las cooperativas de usuario por ayuda mutua o de ahorro previo, por ser estas el referente internacional del cooperativismo de vivienda en cesión de uso, su financiación combina tres elementos: préstamos, subsidios y aportes propios. Los préstamos lo realizan el Estado a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (originalmente estuvo a cargo del Banco Hipotecario del Uruguay [BHU])¹⁰⁴⁰, hoy en día gestionados por la Agencia Nacional de Vivienda (ANV)¹⁰⁴¹, por un 85% del coste total¹⁰⁴². Dicho crédito es pagado por las cooperativas en un plazo de 25 a 30 años y con intereses que han variado del 2% al 5%¹⁰⁴³. En cuanto a la parte restante, el 15%, esta es asumida por los aportes de capital o trabajo, según el tipo de cooperativa (ayuda mutua o ahorro previo), efectuados por los cooperativistas¹⁰⁴⁴. Otro aspecto sustancial es el acceso a suelo urbano y, para ello, existen instrumentos como las carteras de tierras e inmuebles tanto a nivel estatal como a nivel municipal, cuya titularidad es otorgada a las cooperativas a través de las federaciones (FECVAM y FECOVI)¹⁰⁴⁵. Por último, los subsidios son otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)¹⁰⁴⁶ y corresponde a la cuota de amortización que posibilita la permanencia en la vivienda por parte de los cooperativistas, siempre y cuando la cuantía (de la cuota) supere el 25% de los ingresos del núcleo familiar. Como subsidio

¹⁰³⁷ MACHADO, G. (2020). “Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua... Ob. Cit., págs. 111-138.

¹⁰³⁸ *Ibidem*.

¹⁰³⁹ *Ibidem*. Al respecto *Vid.* <https://www.carasycaretas.com.uy/programa-de-vivienda-sindical-2/> y <https://pitcnt.uy/novedades/noticias/item/2003-pit-cnt-la-libertad-de-prensa-permite-mentir>.

¹⁰⁴⁰ Ley n.º. 16.112, de 30 de mayo del año 1990, Creación del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Dicha entidad elabora dos sorteos anuales para la adjudicación de préstamos a las cooperativas. Al respecto *Vid.* <https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/comunicacion/noticias/calendario-2020-para-financiamiento-viviendas-cooperativas>. La cooperativa que se presente por tercera vez al sorteo, sin que haya tenido éxito en las primeras dos ocasiones, se le adjudica automáticamente el préstamo. Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, “Plan Quinquenal de Vivienda 2020-2024”, recuperado de <https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/comunicacion/publicaciones/plan-quinquenal-vivienda-2020-2024>. Consultado el 26 de septiembre del año 2020.

¹⁰⁴¹ Ley n.º. 18.125, de 27 de abril del año 2007, de modificación a la carta orgánica del Banco Hipotecario de Uruguay.

¹⁰⁴² ALTOBERRO, C. (2008). “El financiamiento”, en B. NOHOUM (ed.), *Una historia con quince mil protagonistas: las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*, Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo, págs. 66-76.

¹⁰⁴³ *Ibidem*.

¹⁰⁴⁴ SOLANAS, M. (2017). “FUCVAM: cooperativas de vivienda... Ob. Cit., págs. 448-476.

¹⁰⁴⁵ *Ibidem*. Al respecto *Vid.* Arts. 367 y ss., de la Ley n.º. 18.362, de 06 de octubre del año 2008, de aprobación y rendición de cuentas y balance de ejecución presupuestaria (por la que se crea la Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social -CIVIS-). Asimismo, Decreto n.º. 258/010, de 24 de agosto del año 2010, sobre reglamentación relativa a la cartera de inmuebles para viviendas de interés social (COVIS).

¹⁰⁴⁶ Ley 19.588, de 20 de diciembre del año 2017, de subsidios a la demanda habitacional. Al respecto *Vid.* FUCVAM (2018). *Subsidio a la cuota*, Uruguay: Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.

indirecto, las cooperativas de usuario están exentas de todos los impuestos que gravan la propiedad de los inmuebles¹⁰⁴⁷.

Finalmente, dentro del contexto problemático de las cooperativas de vivienda en modalidad usuario, se alcanzan a vislumbrar los siguientes:

1. A pesar del supuesto jurídico de que las viviendas están desprendidas del mercado, cierto es que el acceso a estos inmuebles se incrementa con el tiempo, en la medida en que la persona aspirante a ser socio de la cooperativa debe concurrir en la aportación social que se reintegra al socio saliente. Lo anterior quiere decir que el socio saliente recupera su aportación inicial y, además, la suma de las cuotas del pago del préstamo hipotecario que ha efectuado durante su permanencia. Por su parte, el socio nuevo debe acarrear con el pago por adelantado de una entrada inicial que puede llegar a ser muy elevada¹⁰⁴⁸.

2. La diferencia económica en el acceso a las viviendas en las cooperativas entre los socios iniciales y los posteriores fue generando escenarios de gentrificación. En este mismo sentido, la rehabilitación física de los edificios y espacios por parte de las cooperativas de vivienda, por ejemplo, en el distrito histórico de la Ciudad Vieja en Montevideo, ha generado externalidades un tanto contraproducentes. Entre ellas, la asistencia a un proceso de renovación urbana que comportó el desplazamiento excluyente de sus antiguos miembros en razón a la excepcional voluntad de los miembros de las cooperativas de viviendas para integrar a los habitantes informales¹⁰⁴⁹, y las importantes barreras de entrada para aquellos, aún existiendo aceptación de la comunidad (aportes del 15%, cuotas mensuales, una renta incrementada por el proceso de renovación, etc.)¹⁰⁵⁰.

3. La autonomía y algunas veces la informalidad de las cooperativas de vivienda, que envuelve el establecimiento de sistemas particulares de elección de aspirantes a miembros (mediante listas abiertas, listas internas que dan prioridad a los familiares de

¹⁰⁴⁷ Ley n°. 18.407.... Ob. Cit., art. 144.

¹⁰⁴⁸ VIDAL FOLCH, L. (2018). “El fomento público del cooperativismo... Ob. Cit., pág. 17 y ss.

¹⁰⁴⁹ La característica de autogestión colectiva propia de las cooperativas de viviendas implica una voluntad de cooperar por parte de sus miembros, y por qué no, ciertas características de ellos que los enmarque en la categoría de “vecino” entendido como “ciudadano respetable” (sujetos de derechos y deberes y, por tanto, sujetos también de las políticas participativas). Bajo este entendimiento, los habitantes informales de los inmuebles de propiedad municipal (usualmente personas que ocupaban ilegalmente las edificaciones, vendedores de estupefacientes, etc.) parecían no encuadrar dentro de la categoría de “vecino” como ciudadano “respetable”, muchos sin voluntad de cooperar, sin intención de ser reubicados y con el deseo de permanecer en las mismas condiciones en las que se encontraban. Como lo expresa Vidal “*Housing cooperatives inhabit the new urban frontier of Ciudad Vieja, which has progressively been expanding its boundaries. They are outposts that are breaking up the social composition of informal and ‘crime-ridden’ territories and substituting it with integrated working-class ‘neighbor-citizens’.* The domestication of these territories is a precondition for their reintegration into the flows of investments, consumers and tourists in the neighborhood”. VIDAL FOLCH, L. (2019), “Cooperative islands in capitalist... Ob. Cit., págs. 171 y ss. También, en ABIN, E. (2014), “Por el derecho a los vecinos a vivir en su barrio”, *Trama*, Vol. 5, pág. 69.

¹⁰⁵⁰ En cuanto a las barreras de entrada, la principal ha sido el pago por adelantado del 15% del valor del proyecto en las cooperativas de ahorro previo, y pese a que en las cooperativas de ayuda mutua no se requiera esa aportación inicial, los miembros debían tener un flujo de ingresos regular para hacer frente a los pagos mensuales. Asimismo, la renovación urbana produjo un aumento del valor de los terrenos y de las rentas en el área, favoreciendo aún más el desplazamiento de los antiguos residentes de bajos ingresos. LORENZO, V. (2019), “Cooperative islands in capitalist... Ob. Cit., págs. 171 y ss.

los miembros -nepotismo-, a propuesta del cooperativista saliente, etc.), ha conducido a irregularidades a través de precios inflados o de mercado, del derecho de uso sobre las viviendas¹⁰⁵¹.

4. Pese a la posibilidad legal¹⁰⁵² de transformación de una cooperativa de usuarios a una de propietarios o a la división en propiedad horizontal, la ley requiere además de una mayoría de $\frac{3}{4}$ de los votos de la asamblea extraordinaria, la autorización previa de la Auditoría Interna de la Nación y del Instituto Nacional del Cooperativismo, entidades que evaluarán y aprobarán la solicitud bajo el marco de una estricta necesidad (de carácter económico o financiero), en donde la opción de transformación sea la única alternativa viable para la continuidad de la cooperativa. En estos términos, la presente opción se encuentra absolutamente limitada y ajena a la voluntariedad de los cooperativistas, quienes, según el caso, pueden encontrar restringidas sus aspiraciones de acceso a la propiedad individual y exclusiva de sus viviendas.

Asimismo, la contrariedad se sitúa también cuando la opción por las cooperativas de usuario es tomada no por el análisis y la libre disposición de los miembros de las cooperativas, sino por no haber otra opción viable para ellos, dada su insuficiente capacidad económica y la priorización de las ayudas estatales para las de modalidad de usuarios. El concepto de acción libre y voluntaria, principio cooperativo, es sesgado, ya que no se puede tomar una decisión libre frente a una única alternativa.

5. Según la Agencia Nacional de Vivienda de Uruguay, para el año 2016 había 907 cooperativas de vivienda habitadas (326 más que las que había para el año 2009: 581), 199 en obras, y 233 en trámite. De las anteriores, el 57.6% corresponde a la modalidad de usuarios y el 41.9% a la modalidad de propietarios¹⁰⁵³. La diferencia entre ambas modalidades se redujo notoriamente durante el periodo transcurrido entre los años 1969 a 2016, pasando las de usuarios del 72.3% a 57.6% y las de propietarios de 26.7% a 41.9%¹⁰⁵⁴. Respecto a los mencionados porcentajes, tuvo un efecto fundamental el reciente Plan de Vivienda Sindical iniciado en el año 2011, el cual promueve cooperativas de viviendas para la adjudicación en propiedad individual¹⁰⁵⁵.

6. En las cooperativas de ayuda mutua se requieren de cada unidad de vivienda la prestación de 20 horas semanales de trabajo durante la fase de construcción, lo que representa una seria dificultad para los trabajadores precarios, familias monoparentales, ancianos, etc., es decir, para colectivos especialmente vulnerables¹⁰⁵⁶. Adicionalmente, puede tornarse complejo la compaginación de la gran cantidad de horas de trabajo en la obra con el horario de trabajo remunerado, y, conjuntamente, promover supuestos de

¹⁰⁵¹ *Ibidem*. También, SOLANAS, M. (2016). *Las cooperativas de vivienda uruguayas como sistema de producción social de hábitat y autogestión de barrios*, tesis doctoral, Programa de Estudios Medioambientales, universidad Pablo de Olavide, Sevilla.

¹⁰⁵² Ley n.º. 18.407... Ob. Cit., art. 11.

¹⁰⁵³ BRACCO, M.; DA SILVA, F.; MACHADO, G.; NAHOUM, B.; y SERÉ, T. (2018). "Cooperativismo de vivienda: realidades y desafíos", en B. NAHOUM (ed.), *50 años de la Ley de Vivienda*, Montevideo: Unidad Permanente de Vivienda, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de la República, págs. 48 y ss.

¹⁰⁵⁴ *Ibidem*.

¹⁰⁵⁵ *Ibidem*.

¹⁰⁵⁶ VIDAL FOCLH, L. (2019). "Cooperative islands in capitalist... Ob. Cit., págs. 157- 178.

sobreexplotación, conflictos familiares, etc.¹⁰⁵⁷

7. En relación con los plazos de obra, pese a que el costo de la obra total sea menor para las cooperativas de ayuda mutua (en mayor medida) y las cooperativas de ahorro que administran directamente la obra (no hay una empresa gestora), aquellas suelen presentar un menor nivel de terminación y calidad edilicia (tipos de revoques interiores, cielorrasos, pintura y calidad de pisos y aberturas, etc.)¹⁰⁵⁸.

8. En las cooperativas de ahorro previo donde se asumen la administración directa de las obras (no hay una empresa gestora) se observa una sensación de “soledad” en la gestión por parte de un pequeño grupo, el cual, aunque voluntariamente afronta la gestión dentro de la cooperativa, manifiesta un desgaste en algunos casos. Se advierte una concentración de decisiones en un pequeño grupo o incluso en una sola persona¹⁰⁵⁹, gracias, entre otros factores, a la resistencia a abordar la gestión directa de una parte importante de los miembros (actitud y aptitud para administrar)¹⁰⁶⁰.

9. En algunas cooperativas, la insuficiencia en la formación y preparación previa de los miembros para gestionar las obras (asesoramiento técnico), administrar los recursos, manejar los gastos, el trabajo conjunto con profesionales y todas las tareas requeridas para llevar a cabo un buen funcionamiento de la organización; implican retrasos y sobrecostos (y por ende una necesidad de un sobreaahorro o un financiamiento adicional), anulando los efectos positivos de la autogestión y desplazando, muchas veces, a miembros que no cuentan con un nivel de ahorro alto (que permita sufragar el encarecimiento del proyecto) o con el tiempo suficiente para asumir una mayor participación¹⁰⁶¹.

Las complejidades que comporta la puesta en marcha del movimiento cooperativista en Uruguay no se agotan en la lista arriba mencionada. Estas y otras cuestiones son temas que merecen una reflexión que excedería la extensión y alcance de la presente investigación. A pesar de ello, es importante tomar en consideración las particularidades del sistema cooperativo uruguayo, bastante destacado por los promovedores del sistema cooperativo en cesión de uso en España, con el propósito de apreciar las diferencias y las semejanzas, como los defectos y los aciertos; sin caer en el error de idealizar y adherir un sistema ajeno a las particularidades del entorno, sino con miras de potenciar y perfeccionar el propio.

5.3.3. Problemáticas en las cooperativas en cesión de uso

Llegados a este punto, empezaremos por considerar de forma sintetizada los desafíos de la utilización de la figura cooperativa en cesión de uso en el ámbito de la vivienda, la cual en los años recientes ha asumido protagonismo en España, captando una acrecentada audiencia sobre la base de ser la solución a la dicotomía derivada de la propiedad privada y el alquiler. Considerablemente se habla de su altruismo, pero importante es reflexionar sobre sus aspectos más conflictivos, en miras de propiciar una evaluación objetiva que permita

¹⁰⁵⁷ VANOLI, F. (2018) “50 años de cooperativismo en Uruguay... Ob. Cit., págs. 80-100.

¹⁰⁵⁸ ABBADIE, L.; ÁLVAREZ, H.; GARCÍA, M.; NAHOUM, B., SERÉ, T.; y TORÁN, S. (2018). *Vivienda por cooperativa de ahorro previo...* Ob. Cit., págs. 71 y ss.

¹⁰⁵⁹ *Ibidem*.

¹⁰⁶⁰ *Ibidem*.

¹⁰⁶¹ *Ibidem*. También, BRACCO, M.; DA SILVA, F.; MACHADO, G.; NAHOUM, B.; y SERÉ, T. (2018). “Cooperativismo de vivienda: realidades y desafíos... Ob. Cit., págs. 48 y ss.

precisar los puntos frágiles, a donde se debe dirigir la investigación para sacar la potencialidad del modelo.

5.3.3.1. Financiamiento

El reto de la financiación se halla desde la primera fase del proyecto cooperativo, donde se requiere invertir en apoyo profesional (asesoramiento jurídico, financiero, técnico, arquitectónico, etc.) para realizar todo el estudio previo de la inversión y la viabilidad del proyecto. Acto seguido, una vez establecidos los costos consolidados (obra nueva o rehabilitada; acceso al suelo bien sea por compra, cesión, donación, o a través de un canon de arrendamiento; mayor o menor área de los espacios comunitarios y de uso privado; etc.) se debe contrastar con las posibilidades reales del grupo de aportar fondos propios y, si es el caso, iniciar la búsqueda de financiación externa.

La búsqueda de *financiamiento privado* de lo no cubierto con las aportaciones iniciales es un proceso que connota una complejidad importante, en tanto los criterios financieros convencionales sobre riesgo y garantía no suelen integrarse con la necesidad de un crédito en forma colectiva y muchas veces con solvencia insuficiente¹⁰⁶². Bajo este panorama, muchos proyectos para acceder a la financiación privada convencional se ven instados a replantearse fórmulas de copropiedad o propiedad individual de las viviendas (desdibujando sus particularidades de propiedad colectiva y naturaleza desmercantilizada), aceptables para las entidades de crédito, y, así, levantar garantías hipotecarias individuales sobre los inmuebles. En este escenario, el grupo deberá contar con personas con suficientes garantías individuales, limitando con ello el acceso precisamente a la población más vulnerable, económicamente hablando, y perdiendo, por tanto, el principio de asequibilidad. De otro lado, en el caso de alcanzarse un crédito colectivo, las aportaciones iniciales¹⁰⁶³ junto con las cuotas mensuales¹⁰⁶⁴ pueden llegar a ser inasequibles para los miembros de bajos recursos (en un contexto de crisis económica, con empleo escaso, temporal y precario)¹⁰⁶⁵, por lo que sus posibilidades de acceder y permanecer en sus viviendas son escasas (se expulsa progresivamente a los miembros más pobres) y, adicionalmente, puede comprometer la sostenibilidad económica de la cooperativa, la cual debe en últimas afrontar la deuda (aumentando, si es necesario, la cuantía de las cuotas)¹⁰⁶⁶.

¹⁰⁶² Lacol y La Ciutat Invisible (2018), *Habitar en comunidad...* Ob. Cit., págs. 61-66.

¹⁰⁶³ Como lo indica SIMÓN MORENO, de la experiencia de la cooperativa “La Borda” (cooperativa en cesión de uso ubicada en Barcelona), las aportaciones de los socios representaron el 20% del total de la financiación necesaria, la cual oscilaba entre 15.000 (en “La Borda”) y 40.000 euros (“Entrepatis”: cooperativa en cesión de uso, ubicada en Madrid). SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso... Ob. Cit., pág. 7.

¹⁰⁶⁴ Como lo indica SIMÓN MORENO, de la experiencia de la cooperativa “Entrepatis” (coop. Ubicada en Madrid), las mensualidades se concretan en 650 euros. *Ibidem*.

¹⁰⁶⁵ Según Eurostat, para el año 2020, España se encuentra entre los países con mayor desempleo registrado (16,2%). En el caso de los menores de 25 años, la tasa de paro se sitúa en el 40,7%, la más elevada en toda la UE. Al respecto *Vid.* El Economista (2021). “España, el país de toda la UE que menos empleo genera entre los jóvenes”, recuperado <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/11029263/02/21/Espana-el-pais-de-toda-la-UE-que-menos-empleo-genera-entre-los-jovenes.html>. Consultado el 12 de mayo de 2021.

¹⁰⁶⁶ Un ejemplo es el sector cooperativo de vivienda en Canadá donde, en razón a las posibilidades de interrupción del apoyo público principalmente para cubrir las cuotas mensuales de los residentes de bajo recursos, las organizaciones se han visto instadas a incrementar las cuotas mensuales y, en algunos casos, enajenar sus terrenos mejores situados o promover las promociones de sus proyectos en conjunto con el sector

Es indispensable, entonces, una *financiación pública* si lo que se desea es convertir el presente modelo en una alternativa asequible y atractiva a largo plazo para las clases populares y no sólo, en exclusiva, para segmentos de la población con ingresos medios y estables. En ese entendido, se requiere disposiciones con respaldo legal que brinden un marco de atención favorable (promuevan y apoye) a programas de construcción o rehabilitación mediante el modelo cooperativo de cesión de uso, como solución habitacional, a través de¹⁰⁶⁷:

1. Un sistema crediticio público con intereses bajos; cuotas mensuales que no supongan una afectación grave al ingreso familiar nominal, estableciéndose para ello un porcentaje máximo de afectación, según franjas de ingresos (topes distintos por franjas de ingreso), con la finalidad de que el monto de la cuota no supere a las posibilidades de los miembros; y plazos de pago amplios. Lo anterior, en un marco que garantice la devolución de los préstamos como la única forma de asegurar la sostenibilidad del sistema¹⁰⁶⁸.

2. Por otro lado, quizás sea necesario un sistema de subsidios que garanticen tanto la permanencia de los miembros, como el ingreso (acceso) de los nuevos¹⁰⁶⁹.

3. Políticas que facilite el acceso a suelo público (venta o arrendamiento de terrenos, programas de rehabilitación, etc.)¹⁰⁷⁰.

4. Otras líneas económicas de ayudas, por ejemplo: ayudas indirectas (exenciones fiscales), apoyo técnico, garantías públicas para préstamos hipotecarios, etc.¹⁰⁷¹

El apoyo público (del Estado/municipios) figura ser una pieza clave para mantener la accesibilidad y asequibilidad del modelo cooperativo y evitar dinámicas de inequidad en el interior de estos, pero también puede comportar riesgos para la perspectiva de las cooperativas en cesión de uso, en cuanto a la propiedad colectiva como pilar fundamental de la institución. Como se ha visto en el derecho comparado (Dinamarca y Uruguay), los gobiernos y parlamentos, en correspondencia con su ideología y en razón a un mayor margen de acción basado en la financiación estatal aportada, han llegado a promover medidas de privatización del stock de las viviendas cooperativas mediante la división horizontal de la propiedad colectiva o el reconocimiento de un derecho de compra a favor de los cooperativistas, entre otras opciones. Ha sido fundamental, por ejemplo, en Uruguay y Dinamarca, la autonomía y movilización de las federaciones u organizaciones de segundo grado (FECovi, FUCVAM, *Boligselskabernes Landsforening* [Federación Danesa de Vivienda Común]), las cuales han trabado o menguado los efectos de las medidas¹⁰⁷². Sin embargo, la autonomía de dichas organizaciones puede llegar a no reflejar las aspiraciones y el control directo de los residentes sobre sus viviendas, sino de la inclinación ideológica de

privado. VIDAL FOLCH, L. (2018). "El cooperativismo, una alternativa posible a la financiarización de la vivienda", *Notes Internacionals CIDOB: Barcelona Center for International Affairs*, nº. 207, pág. 3.

¹⁰⁶⁷ BAIGES, C.; FERRERI, M.; y VIDAL, L. (2019). "Políticas de vivienda público-cooperativas: una perspectiva internacional comparada", *CIDOB: Barcelona Center for International Affairs*, nº. 21, págs. 1-6.

¹⁰⁶⁸ *Ibidem*.

¹⁰⁶⁹ *Ibidem*.

¹⁰⁷⁰ *Ibidem*.

¹⁰⁷¹ *Ibidem*.

¹⁰⁷² VIDAL FOLCH, L. (2018). "El cooperativismo, una alternativa posible a la financiarización... Ob. Cit., págs. 3-4.

un pequeño grupo, condicionando la libertad individual a un interés particular superior (y no tanto a un interés colectivo porque muchas veces la accesibilidad de la cooperativa se torna restringida y es vista como un privilegio, como más adelante entraremos a analizar). Es inquietante indagar lo que pasaría, en el supuesto hipotético de otorgársele a los residentes cooperativistas la facultad de decidir libremente la forma de tenencia que desean o aspiran tener sobre sus viviendas. Es posible y natural que el miembro tenga el deseo de convertir su derecho de uso en propiedad privada (régimen de PH) y de poder transferirlo *mortis causa* independientemente de la capacidad económica de su heredero para enfrentar los costos de acceso y mantenimiento en la cooperativa, de su condición de socio supeditado a la voluntad de la organización, o de su convicción (la del heredero) en el espíritu cooperativista¹⁰⁷³.

Por último, también es cuestionable, según SIMÓN MORENO¹⁰⁷⁴, hasta qué punto la administración debe financiar proyectos que no estén destinados estrictamente a personas con escasos recursos que cumplan con los requisitos para acceder a vivienda social, dejando los criterios de acceso bajo la supeditación de un grupo de personas, generalmente con homogeneidad económica, social, cultural e ideológica; facilitando la discriminación por segmentos de población (criterios subjetivos) y, con ello, la privatización de los recursos públicos, bajo la inobservancia de los postulados de eficacia y eficiencia en su uso (prioridad a la población más vulnerable en las políticas públicas de vivienda).

5.3.3.2. Composición homogénea

La composición de las cooperativas de cesión de uso se realiza por diversos sistemas: 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 otras¹⁰⁷⁵. Ya sea que haya existido o no ayuda pública, por lo general le corresponde al órgano cooperativo decidir quien entra a la organización¹⁰⁷⁶, en manifestación de sus principios de control democrático, autonomía e independencia¹⁰⁷⁷.

Sucede pues, que los factores económicos (capacidad para sufragar los gastos: aportación inicial, cuotas y demás) y sociales (afinidad, “espíritu cooperativista”, características subjetivas de lo que se considera un “buen vecino” o “ciudadano respetable”, nivel educativo, ciertos valores y actitudes, estigmas sociales, etc.)¹⁰⁷⁸ terminan siendo, en últimas, barreras de entrada y causa de exclusión de las cooperativas, principalmente en perjuicio de los ciudadanos más vulnerables. En ese sentido, podemos apuntar como varios procesos de conversión de viviendas públicas y privadas (por ejemplo, Estocolmo- Sueciay Dinamarca)¹⁰⁷⁹ en viviendas cooperativas, así como los programas de renovación urbana a

¹⁰⁷³ NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., pág. 623.

¹⁰⁷⁴ SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión... Ob. Cit., págs. 8 y 12.

¹⁰⁷⁵ Lacol y La Ciutat Invisible (2018), *Habitar en comunidad...* Ob. Cit., págs. 58 y ss

¹⁰⁷⁶ *Ibidem*, pág. 31.

¹⁰⁷⁷ Alianza Cooperativa Internacional (1996). *Los principios cooperativos para el siglo XXI*, Buenos Aires: InterCoop.

¹⁰⁷⁸ Al respecto *Vid.* VIDAL FOLCH, L. (2019), “Cooperative islands in capitalist... Ob. Cit., págs. 171 y ss. También, ABIN, E. (2014), “Por el derecho a los vecinos... Ob. Cit., pág. 69.

¹⁰⁷⁹ Con las nuevas oportunidades disponibles a principios de la década de 1990, la ciudad de Estocolmo decidió invitar a los residentes de viviendas públicas a formar cooperativas y comprar sus viviendas, con la condición

través de modelos cooperativos (Ciudad vieja, Montevideo-Uruguay)¹⁰⁸⁰ han comportado un papel importante en los procesos de gentrificación¹⁰⁸¹, segregación¹⁰⁸² y residualización¹⁰⁸³. Lo anterior, en clara contradicción con los principios de acceso universal e igualitario de la vivienda¹⁰⁸⁴, desarrollo comunitario inclusivo, reconocimiento a la diversidad, mezcla social y en esencia a todos los conceptos ligados a la sostenibilidad social y económica de la vivienda (objeto a cumplir dentro del marco de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible)¹⁰⁸⁵.

En definitiva, el funcionamiento del comité de membresía y la base sobre la cual se le niega a las personas el acceso a la cooperativa (por ejemplo, solicitantes que no muestran su capacidad para aportar habilidades o que no fueron convincentes sobre su compromiso con la participación y la comunidad, en razón, entre muchas otras, a: sus bajos ingresos económicos, desafíos que representan el padecer enfermedades mentales, niveles de funcionalidad, incapacidad para dar una primera buena impresión, escasez de tiempo...) puede plantear una cuestión de justicia social versus el buen funcionamiento de la cooperativa.

Grosso modo, el principio cooperativo de membresía abierta y voluntaria¹⁰⁸⁶ junto con el desafío de inclusión social y asequibilidad de la vivienda encuentra un verdadero conflicto con las necesidades de un diseño organizativo eficaz y funcional de la cooperativa. Inevitablemente, el éxito de este tipo de proyectos requiere de un conjunto considerable de recursos demandables, como pueden ser: 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 vivienda¹⁰⁸⁷. Las competencias para participar, es decir, las habilidades técnicas y las capacidades para encarar temas de carácter profesional, administrativo y competitivo¹⁰⁸⁸. Del mismo modo, la capacidad económica para, entre otras

de que al menos la mitad de los residentes de una propiedad en particular estuvieran a favor de comprar. ANDERSSON, R.; y TURNER, L. (2014). "Segregation, gentrification and residualisation: from public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm", *International Journal of Housing Policy*, Vol. 14, nº.1, págs. 3-29. Respecto a Dinamarca Vid. JAKOBSEN, P.; y GUTZON LARSEN, H. (2019). "An alternative for Whom? The evolution and socio-economy Danish cohousing", *Journal Urban Research*, Vol. 12, nº. 4, págs. 414-430. También, BRUUN HOJER, M. (2018). "The financialization of Danish cooperatives... Ob. Cit., págs. 1-16.

¹⁰⁸⁰ VIDAL FOLCH, L. (2019). "Cooperative islands in capitalist waters... Ob. Cit., págs. 157- 178.

¹⁰⁸¹ la gentrificación es un proceso por el cual un vecindario experimenta una mejora social de modo que los residentes a lo largo del tiempo tienden a tener más recursos en términos de educación e ingresos. LEES, L.; SLATER, T.; y WYLY, E. K. (2010). *The gentrification reader*, Londres: Routledge.

¹⁰⁸² La segregación puede definirse como la representación desigual de categorías socioeconómicas, demográficas y étnicas en el espacio. ANDERSSON, R.; y TURNER, L. (2014). "Segregation, gentrification and residualisation... Ob. Cit., págs. 3-29.

¹⁰⁸³ El concepto de residualización a veces describe más o menos el proceso por medio del cual un área a lo largo del tiempo comprende residentes con menos recursos. *Ibidem*, págs. 3-29.

¹⁰⁸⁴ Comité DESC, Observación General nº. 4... Ob. Cit.

¹⁰⁸⁵ ONU: Asamblea General de las Naciones Unidas (2015). *Los Objetivos de Desarrollo Sostenible*, objetivo 11, recuperado de http://www.cooperacionespanola.es/sites/default/files/agenda_2030_desarrollo_sostenible_cooperacion_espanola_12_ago_2015_es.pdf. Consultado el 3 de octubre del año 2020.

¹⁰⁸⁶ Alianza Cooperativa Internacional (1996). *Los principios cooperativos...* Ob. Cit.

¹⁰⁸⁷ BRESSONS, S.; y TUMMERS, L. (2014). "L'habitat participatif en Europa", *Métropoles*, Vol. 15, págs.

31

¹⁰⁸⁸ *Ibidem*. Por ejemplo, para participar en la toma de decisiones complejas sobre las características de diseño

cosas, sufragar los costos de membresía y los compromisos financieros adquiridos a largo plazo. En análoga importancia, 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 cooperativas¹⁰⁸⁹. Desajuste último que, generalmente, aumenta con el tiempo hasta que sus impactos negativos se vuelven tan severos que terminan en la desaparición de la cooperativa¹⁰⁹⁰. Estas demandas plantean la cuestión de las categorías de población hacia donde se dirigen estos proyectos de vivienda cooperativa. Varios estudios¹⁰⁹¹ muestran que, con mayor frecuencia, son categorías sociales bien dotadas culturalmente, con ingresos medios que les permite invertir, las que participan en estas alternativas. Por el contrario, las poblaciones desfavorecidas están poco representadas.

La problemática de exclusión o casi nula representatividad de las poblaciones desfavorecidas en los proyectos cooperativos de vivienda, mediante la demanda de recursos, plantea la necesidad de apoyo de los gobiernos locales, regionales y nacionales para evitar que el cooperativismo de vivienda se convierta en enclaves de clase media e incluso apoye un nepotismo (un bien común entre miembros, pero exclusivo frente al resto de la sociedad)¹⁰⁹² y faciliten la asequibilidad, integración, mezcla social y todas las condiciones para garantizar el acceso igualitario a tales iniciativas para todos los ciudadanos¹⁰⁹³. Sin embargo, sin limitaciones a la autonomía de la cooperativa principalmente en el ámbito de selección, que tengan por finalidad el establecimiento de criterios objetivos y la apertura a largo plazo hacia la población en exclusión o en riesgo de estarlo, la financiación pública terminaría, además de privatizarse y privilegiar a un grupo de personas¹⁰⁹⁴, por legitimar que las cooperativas de viviendas se conviertan en herramientas de gentrificación que excluyan a categorías sociales ya excluidas del mercado inmobiliario; por mucho que coadyuven a la recomposición de barrios depreciados, a su calidad arquitectónica y ambiental, entre otros

del proyecto, se requiere un cierto nivel de educación y habilidades. Incluso, el funcionamiento y el mantenimiento de servicios comunes requiere que los residentes desarrollen conocimientos técnicos.

¹⁰⁸⁹ Aunque la atmósfera destructiva o tóxica no se limitan a las cooperativas de vivienda, sino que, por supuesto, abarca diferentes espacios y ámbitos organizativos; no debemos olvidar que hablamos de una modalidad cuyo objeto social es un bien que constituye en sí mismo un una necesidad básica y un derecho humano de toda persona. De allí la complejidad.

¹⁰⁹⁰ 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, nº. 1, págs. 75-100.

¹⁰⁹¹ FEDROWITZ, M.; y GAILING, L. (2003). *Zusammen Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte Als Strategie Sozialer Und Ökologischer Stadtentwicklung* (viviendo juntos. Proyectos de vivienda comunitaria como estrategia de desarrollo urbano, social y ecológico), Blau Reihe, Dortmunder Beiträge. También, KLÄSER, S. (2006). “Selbstorganisiertes Wohnen... Ob. Cit., págs. 90-96. De igual forma, ACHE, P.; y FEDROWITZ, M. (2012). “The development of co-housing initiatives... Ob. Cit., págs. 395-412. BRESSONS, S.; y TUMMERS, L. (2014). “L’habitat participatif... Ob. Cit., págs. 1-31. DENÉFLE, S. (2016). *Repenser la propriété* (“Repensar la propiedad”), Rennes: PU Rennes. JAKOBSEN, P.; y GUTZON LARSEN, H. (2019). “An alternative for Whom?... Ob. Cit., págs. 414-430. BRESSONS, S.; y DENÉFLE, S. (2015). “Diversity of self-managed... Ob. Cit., págs. 5-16.

¹⁰⁹² Como sucedía en algunas cooperativas modelo *Andel* en Dinamarca, en donde los miembros muchas veces optaban por mantener el valor de las acciones o participaciones por debajo del máximo permitido, con el propósito de favorecer la entrada a la organización de sus familiares y amigos. NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., pág. 624. También, BRUUN HOJER, M. (2018). “The financialization of Danish cooperatives... Ob. Cit., págs. 1-16.

¹⁰⁹³ DROSTE (2015). “German co-housing... Ob. Cit., págs. 79-92.

¹⁰⁹⁴ NASARRE AZNAR, S. (2020), *Los años de la crisis...* Ob. Cit., pág. 623.

aspectos.

Por lo demás, el riesgo reside en la forma en que funciona las lógicas económicas y políticas del desarrollo urbano contemporáneo, donde el pilar de la sostenibilidad es generalmente entendido en términos de crecimiento económico (condicionado por el mercado), obteniendo con ello el aumento del valor de las propiedades y de los costos relacionados con la vivienda (reestructuración urbana a gran escala insostenible)¹⁰⁹⁵. Esto hace que el objetivo de asequibilidad sea difícil de lograr en las cooperativas de vivienda, especialmente para los casos de nueva construcción¹⁰⁹⁶.

Finalmente, no se puede obviar cuestiones, tales como la continua necesidad de apoyo público en este tipo de proyectos y su carácter incierto y discontinuo que penden de la voluntad política del momento, la cual no siempre está destinada a apadrinar la propiedad colectiva, como ya lo hemos visto. Todo ello, en perjuicio de la replicabilidad del modelo. Por otro lado, también se plantean dudas sobre si en última instancia este modelo se convierte en “dispositivos mediante los cuales se puede inducir a los pobres a gestionar un aspecto de su propia pobreza, reduciendo la presión sobre el sistema político para responder de maneras más adecuadas”¹⁰⁹⁷, en un contexto de reducción del Estado de Bienestar.

5.3.3.3. Seguridad jurídica

A pesar del hecho de que la Ley 27/1999 estatal de cooperativas¹⁰⁹⁸ contempla la adjudicación de las viviendas mediante cualquier título admitido en Derecho, entre estos la posibilidad de cesión de uso de los inmuebles (viviendas), no existe una regulación específica que determine la naturaleza jurídica y el alcance de este derecho; es decir, si se trata de un derecho de uso y habitación, un usufructo, un derecho de arrendamiento o en últimas un derecho *sui generis*. La responsabilidad de su regulación es remitida a los estatutos de la cooperativa en concreto, de los cuales dependerán la determinación de los derechos y las obligaciones de los cooperativistas, entre ellos la posibilidad de la transmisión jurídica de su derecho, las limitaciones al provecho económico de las viviendas, la duración de la tenencia, las causales de exclusión, las obligaciones de reparación, y en general todos los aspectos vinculados a la protección de las facultades de los cooperativistas¹⁰⁹⁹.

La facultad de la cooperativa de regular el derecho de uso, adecuándolo o no a las reglas del derecho usufructo, de uso y habitación o de arrendamiento (estas últimas tienen carácter vinculante lo que imposibilita su adecuación), según sus pretensiones (porque las reglas de estos derechos no son congruentes con varios de los aspectos básicos del modelo); puede llegar a desproveerlos de los elementos característicos que los diferenciaban, logrando con ello confusión¹¹⁰⁰ y la desnaturalización¹¹⁰¹ de los mismos. Por otro lado, con relación a la problemática de indeterminación expuesta, se corre el riesgo de una recalificación del

¹⁰⁹⁵ MAYER, M. (2016). “Neoliberal urbanism and uprisings across Europe”, en M. MAYER; C. THÖRN; y H. THÖRN (ed.), *Urban uprisings: Challenging neoliberal urbanism in Europe*, Basingstoke: Palgrave Macmillan, págs. 57-92.

¹⁰⁹⁶ SCHELLER, D.; y THÖRN, H. (2020). “Autonomy vs government”, en P. HAGBERT; H. GUTZON; H. THÖRN.; y C. WASSHEDE, C (ed.), *Contemporary co-housing in Europe*, Oxon: Routledge, págs. 97 y ss.

¹⁰⁹⁷ HARLOE, M (1995). *The people's home?... Ob. Cit.*, pág. 514.

¹⁰⁹⁸ Ley 27/1999... Ob. Cit.

¹⁰⁹⁹ NASARRE AZNAR. S. (2020), *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 621 y ss.

¹¹⁰⁰ ESTEVE, L (2014). *Derecho Civil Catalán...* Ob. Cit., pág. 418.

¹¹⁰¹ SIMÓN MORENO, H. (2019). “Las cooperativas de vivienda...” Ob. Cit., págs. 5 y ss.

derecho por parte de las instancias judiciales en función de lo acordado en los estatutos de cada cooperativa en particular¹¹⁰². Esto definitivamente genera una inseguridad jurídica que coadyuva a la desprotección de los cooperativistas, quienes al no tener certeza contractual pueden llegar a asumir riesgos no deseados. Se explica de lo anterior, la conveniencia de que el legislador regule concretamente el derecho de uso en la legislación de cooperativas.

Otro aspecto jurídico que llama la atención son los espacios de uso públicos, que algunas cooperativas han venido promoviendo con la intención de optimizar su inserción en el tejido urbano adyacente de sus viviendas, participando activamente en la interacción con el vecindario, y, de alguna forma, menguar la idea que se tiene de ellas como “comunidades cerradas” con poco impacto social¹¹⁰³. Pues bien, estos espacios pueden suministrar una diversidad de servicios: bibliotecas, negocios, guarderías, parques, cocinas comunales, jardines, plazas, etc. Más aún, los interrogantes aquí se derivan de la determinación de las responsabilidades cuando, por ejemplo, se preste un servicio defectuoso o durante este se cause algún daño verificable. A título ilustrativo, podríamos encontrarnos ante una intoxicación a causa de los alimentos procedentes de la cocina de la cooperativa; el descuido, mal trato o abuso hacia un menor de edad al cuidado de la guardería cooperativa; el daño causado por el uso indebido e incívico de los parques, jardines y en general de cualquier espacio abierto al público; la ocurrencia de accidentes; etc. Resulta claro que las cooperativas deben razonar y prever estos inconvenientes que pueden trascender a instancias judiciales y, según el caso, comprometer su responsabilidad (responsabilidad civil, incumplimiento contractual, etc.)¹¹⁰⁴. De hecho, el uso de estos espacios puede comportar riesgos de inseguridad y conflictividad, (en razón, entre otras causas, a los usos impropios, desviados o simultáneos que se haga de ellos; la incompatibilidad; los excesos de tiempo; los juicios de inmoralidad; etc.)¹¹⁰⁵, lo que le implicaría a la cooperativa proporcionar las condiciones materiales que hicieran falta para mantener la funcionalidad óptima de estas áreas, so pena de ser alterada en su armonía interna y, en caso extremo, desplazada de sus entornos, o tomando limitaciones a la accesibilidad y apertura de ellos (perdiendo así sus potencialidades).

5.3.3.4. Aspiraciones económicas

Considerando las experiencias internacionales del modelo cooperativo en cesión de uso, conviene a analizar la constante tensión entre el componente de propiedad colectiva con las aspiraciones de capitalizar individualmente los derechos que recaen sobre las viviendas. La historia de las cooperativas de vivienda ha venido caracterizándose por sucumbir, de una forma u otra, a las fuerzas sociales más amplias que soportan la tenencia dominante (o por lo menos a la más aspirada)¹¹⁰⁶. Si bien, las cooperativas de vivienda sin capital social (las cuotas de membresía pueden ser el equivalente a una tarifa fija, modesta y rembolsable) o capital limitado (basada en participaciones/acciones con precios regulados) restringen la apropiación de viviendas como propiedad individual, las mencionadas limitaciones han sido

¹¹⁰² *Ibidem*, pág. 11.

¹¹⁰³ NASARRE AZNAR, S. (2020), *Los años de la crisis...* Ob. Cit., pág. 624.

¹¹⁰⁴ *Ibidem*.

¹¹⁰⁵ DI MASSO, A.; BERROETA, H.; y VIDAL, T. (2017). “El espacio público en conflicto: coordenadas conceptuales y tensiones ideológicas”, *Athenea Digital*, Vol. 17, nº. 3, págs. 53-93.

¹¹⁰⁶ BIRCHALL, J. (1992). *Housing co-operatives in Britain*, Uxbridge: Brunel University.

flexibilizadas o suprimidas por los propios miembros de las cooperativas (Dinamarca, Suecia, Noruega, Estados Unidos)¹¹⁰⁷.

Hay que hacer notar que en el período donde fue mayor el control de la vulnerabilidad de la vivienda a las presiones del mercado, es decir, en los tiempos de un sólido Estado de Bienestar, el proceso estuvo caracterizado por una fuerte intervención estatal, con formas de gestión cada vez más profesionalizada y burocratizadas, con poca independencia y control por parte de los inquilinos¹¹⁰⁸. Ello implicó muchas veces la pérdida de autonomía de las cooperativas, sujetas al control estatal directo, o su absorción dentro de las estructuras de la vivienda social masiva, regulada y financiada por el Estado¹¹⁰⁹. Aún considerando lo anterior, sin un apoyo estatal estos proyectos están destinados a ser una forma marginal de vivienda destinados a sectores de la población con ingresos medios, con dotación de capital social y cultural (recursos culturales, educativos, redes sociales, valores, actitudes, etc.)¹¹¹⁰. En otras palabras, “un socialismo burgués¹¹¹¹” o “un refugio para la clase media¹¹¹²”.

Ahora bien, el mantenimiento de un equilibrio en las relaciones entre las cooperativas de vivienda y el Estado no está exento de dificultad, por el contrario, existe un alto grado de complejidad que comprende las tensiones y contradicciones relacionadas con la capacidad reguladora y los procesos redistributivos mediados por el Estado; la autogestión colectiva y la autonomía de las cooperativas; los arreglos institucionales que dan forma y sostiene el carácter colectivo y desmercantilizado de las cooperativas, en el marco de una economía de mercado; el enfoque político del apoyo estatal; la libertad de comercio; entre otros aspectos más.

De los puntos anteriores, se han de resaltar las aspiraciones de provecho económico por parte de los cooperativistas. Sobre esta cuestión, es un hecho innegable que la propiedad privada ha estado insertada en la misma naturaleza humana, de la que es testigo la historia de lucha por su reconocimiento como un derecho fundamental, y no es de extrañar que la monetización e individualización estén muy presentes en la cultura social actual. En estos términos, incluso la propiedad colectiva, aunque no se divida en propiedad individual, es susceptible de ser capitalizada. Por ejemplo, capitalizando el valor de las acciones o aportaciones iniciales y utilizándolas para respaldar el acceso al crédito con fines de consumo o inversión, o contribuyendo al aumento de las rentas del suelo en sus alrededores (extraído por los propietarios vecinos de bienes raíces) cuando hay mejoras físicas del entorno construido promovidos por las cooperativas de vivienda¹¹¹³. De hecho, reprimir las

¹¹⁰⁷ Respecto a Dinamarca *Vid.* BRUUN HOJER, M. (2018). “The financialization of Danish cooperatives... Ob. Cit., págs. 1-16. Respecto a Suecia y Noruega *Vid.* SØRVOL, J.; y BENGTTSSON, B. (2018). “The pyrrhic victory of civil society housing? ... Ob. Cit., págs. 124-142. Respecto a Estados Unidos *Vid.* PERKINS, K. (2007). “The Future of limited equity cooperative”, *Cornell Real Estate Review*, Vol. 5, págs. 1-5.

¹¹⁰⁸ HARLOE, M. (1995). *The people's home?* ... Ob. Cit., pág. 513.

¹¹⁰⁹ *Ibidem*, pág. 7.

¹¹¹⁰ BOTERMAN, W.R. (2012). “Deconstructing coincidence: how middle-class households use various forms of capital to find a home”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 29, n°.3, págs. 321-338.

¹¹¹¹ MARX, K.; y ENGELS, F. (1969). *Manifiesto of the communist party*, recuperado de <https://www.marxists.org/archive/marx/works/download/pdf/Manifiesto.pdf>. Consultado el 7 de octubre de 2020.

¹¹¹² WOHL, N. (2016). *Co-op city: The Dream and Reality*, New York: Columbia University.

¹¹¹³ CLARKE, E. (2005). “The orden and simplicity of gentrification- a political challenge”, en R. ATKINSON; y G. BRIDGE (ed.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, London: Routledge, págs. 261-269.

aspiraciones de provecho económico del derecho sobre la vivienda ha necesitado, además del adiestramiento de las Federaciones o las organizaciones de segundo grado, del carácter imperativo de la ley. Más aún, se ha podido observar prácticas fraudulentas destinadas a inflar el valor de las aportaciones o las participaciones “por debajo de la mesa”¹¹¹⁴, y a la primera oportunidad de permisión legal de cualquier posibilidad de provecho económico (sobre las aportaciones o participaciones) o de la conversión de las viviendas en inmuebles sujetos al régimen de PH, la propiedad colectiva se ha visto suprimida o transformada por los mismos órganos democráticos y deliberativos de las cooperativas¹¹¹⁵. En este punto conviene razonar por qué las experiencias más reconocidas de cooperativas basadas en la propiedad colectiva están en crisis, pareciéndose cada vez más a una edificación organizada en propiedad horizontal¹¹¹⁶ (poseer una participación en la propiedad colectiva de una cooperativa puede estar a un solo paso de la propiedad individual), o, en últimas, perduran sobre la base de una imposibilidad de decisión sobre la forma de tenencia de las viviendas por parte de sus moradores¹¹¹⁷.

¹¹¹⁴ En Dinamarca, las propuestas, aún no exitosas, para permitir la división de los inmuebles de las cooperativas *Andel* en viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal tenían entre sus fundamentos la intención de acabar con las prácticas fraudulentas, dentro de las cooperativas, tendientes a inflar los precios de las acciones más allá del máximo permitido. Al respecto *Vid.* <https://www.berlingske.dk/privatøkonomi/la-forslag-andelsboliger-skal-kunne-blive-ejeboliger>. Incluso, entre los años 2000-2005 era usual que los cooperativistas vendieran colectivamente la propiedad colectiva de la cooperativa a favor de inversores, los cuales actuaban como intermediarios y quienes, posteriormente, revendían la propiedad a una nueva cooperativa compuestas por los mismos cooperativistas iniciales. A diferencia de la venta de las acciones individuales, la propiedad colectiva estaba exenta de la regulación de precios, por lo que estas prácticas eran usuales con el fin de obtener una revaloración de las acciones individuales de los cooperativistas. Recordemos que uno de los criterios para calcular el precio de las acciones es el costo inicial de compra de la propiedad por parte de la cooperativa. sin embargo, estas ventas especulativas fueron vetadas por el parlamento en el año 2005. SØRVOLL, J.; y BENGTTSSON, B. (2020). “Mechanisms of solidarity in collaborative... Ob. Cit., págs. 65-81. En el caso de Uruguay, es un hecho conocido por los cooperativistas las ventas especulativas de las partes sociales que otorgan el derecho de uso, en algunas cooperativas que se ubican en zonas privilegiadas de Montevideo. SOLANAS, M. (2016) *Las cooperativas de vivienda uruguayas...* Ob. Cit., pág. 320.

¹¹¹⁵ En Dinamarca, en el año 2005, se introduce una normativa que obliga a las cooperativas a permitir a sus miembros utilizar sus participaciones individuales como garantía de préstamos personales, aumentando con ello el atractivo de estas al adquirir nuevas características que las asemejan a una mercancía hipotecable. En consecuencia, la inmensa mayoría de las asambleas cooperativas fueron votando hacia un incremento del precio de las participaciones. SØRVOLL, J.; y BENGTTSSON, B. (2020). “Mechanisms of solidarity in collaborative... Ob. Cit., págs. 65-81. En Uruguay, la opción por las cooperativas de usuario (cooperativas basadas en la propiedad colectiva) ha sido tomada no por el análisis o la ideología y la libre disposición de los miembros de las cooperativas, sino por no haber otra opción viable para ellos, dada su insuficiente capacidad económica y la priorización de las ayudas estatales para las de modalidad de usuarios (es decir, no hay otra alternativa de elección). No obstante, a partir de 2011, gracias al nuevo Programa de Vivienda Sindical, el cual promueve cooperativas de vivienda para la adjudicación de los inmuebles en propiedad individual con apoyo estatal, las diferencias porcentuales entre las cooperativas de usuarios y las cooperativas de propietarios han disminuido notoriamente. BRACCO, M.; DA SILVA, F.; MACHADO, G.; NAHOUM, B.; y SERÉ, T. (2018). “Cooperativismo de vivienda: realidades... Ob. Cit., págs. 48 y ss.

¹¹¹⁶ En el caso de las cooperativas *Andel* en Dinamarca. NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., pág. 625.

¹¹¹⁷ Pese a la posibilidad legal (art. 11 de la Ley nº. 18.407... Ob. Cit.) de transformación de una cooperativa de usuarios (nomenclatura de las cooperativas de ayuda mutua y de ahorro previo en donde las viviendas son adjudicadas mediante usufructo) a una de propietarios o a la división de la propiedad colectiva en propiedad horizontal, la ley requiere además de una mayoría de $\frac{3}{4}$ de los votos de la asamblea extraordinaria, la autorización previa de la Auditoría Interna de la Nación y del Instituto Nacional del Cooperativismo, entidades

En síntesis, la ideología de desmercantilización de las viviendas basada en la propiedad colectiva de las cooperativas (*ethos*), además de sobrepasar los obstáculos en la búsqueda de financiación pública (asequibilidad y accesibilidad, en contra del nepotismo), pero sin disminución de su autonomía para hacer contrapeso a la voluntad política del momento que pretenda promover medidas liberadoras (defensa externa de la propiedad colectiva); de igual forma, se enfrenta con la dimensión social, cultural, moral, política y económica de las personas que se involucran en estos proyectos con ambiciones y aspiraciones propias, que en un contexto de mercado están sujetas a los estímulos de capitalización y monetización de sus participaciones (defensa interna de la propiedad colectiva). Estas pretensiones económicas por parte de los miembros de las cooperativas estarán siempre presentes, mientras la vivienda continúe siendo un recurso valorizable. Bajo este panorama, nos cuestionamos si es factible la replicabilidad de este modelo de cesión de uso, como una real alternativa de acceso a la vivienda para todos los perfiles poblacionales y en cualquier escenario espacial.

que evaluarán y aprobarán la solicitud bajo el marco de una estricta necesidad (de carácter económico o financiero), en donde la opción de transformación sea la única alternativa viable para la continuidad de la cooperativa. En estos términos, la presente opción se encuentra absolutamente limitada y ajena a la voluntariedad de los cooperativistas.

Tabla nº. 2. Cohousing y cooperativas de vivienda. Fuente: elaboración propia.

	<i>Cohousing</i>	<i>Cooperativas de vivienda</i>
Objetivo	La finalidad última es lograr un ambiente doméstico más social (interrelaciones altamente sociables) y práctico (beneficios derivados de compartir recursos).	El objetivo es la obtención de un beneficio económico: viviendas (servicios y edificaciones complementarias) a precio de coste.
Vigencia	Una vigencia a futuro, continua e indefinida.	En la actualidad, la mayoría se limitan a la promoción de las viviendas y su posterior liquidación, una vez adjudicadas las viviendas en propiedad. ⇒ No obstante, la vigencia puede ser posterior, cuando el objeto social es la administración y gestión de elementos comunes o la prestación de servicios comunitarios. ⇒ Del mismo modo, cuando se trata de cooperativas de vivienda en cesión de uso, la vigencia es a futuro, continua e indefinida.
Características	<ul style="list-style-type: none"> • Participación directa y activa de los miembros. • Diseño destinado a crear un entorno físico que motive un fuerte ambiente de sociabilidad. • Amplias y diversas instalaciones comunales (más allá de las normales). • Autogestión. • Estructura no jerárquica. 	<ul style="list-style-type: none"> • Asociaciones organizadas democráticamente. • Autogobernadas y administradas colectivamente por sus miembros. • Aunque pueden prestar servicios e instalaciones comunitarias, estos no son un requisito esencial para su configuración.
Tenencia	Cualquier forma de tenencia de la vivienda, que en mucho depende a los objetivos propios de la comunidad en concreto.	Cualquier título admitido en Derecho (propiedad, arrendamiento, usufructo, derecho de uso y habitación, tenencias intermedias). Aunque en la práctica (España), la predilección es a la propiedad privada.
Limitaciones a la transmisión de la posición jurídica sobre la vivienda	Limitaciones densas como medida de protección a la comunidad (lazos de amistad/afinidad u ocurrencia de necesidades específicas).	Por regla general, las cooperativas gozan del derecho legal de tanteo y retracto (art. 92, Ley 27/1999). Lo anterior implica que toda transmisión del derecho está supeditada a la condición de socio, y, en la práctica, esto pende de factores

		<p>económicos y sociales (entre otros) de la persona aspirante.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Hay barreras significativas cuando se trata de cooperativas de vivienda en cesión de uso. ⇒ No hay mayores restricciones en la transmisión de las viviendas a terceros, una vez se haya adjudicado las viviendas en propiedad a los cooperativistas (transición a PH).
Forma jurídica	<p>Diversas y variadas formas jurídicas, según el contexto económico, social y el marco legal, que al <i>cohousing</i> se le haya reconocido en el ámbito espacial en concreto. A falta de marco legal, el formato jurídico que más se adapte a los propósitos concretos de cada comunidad en especial.</p>	<p>Es en sí misma una forma jurídica. En España, el marco legal de las cooperativas es el que las comunidades <i>cohousing</i> usualmente adoptan.</p> <p>Resulta entonces que las cooperativas, en relación con el <i>cohousing</i>, se asientan como el medio legal que posibilita la autopromoción colectiva, deviniendo luego la imposición de las características propias del <i>cohousing</i> a través de los estatutos internos.</p>

Tabla nº. 2. *Cohousing y cooperativas de vivienda.* **Fuente:** elaboración propia.

6. Vivienda colaborativa forzosa

Junto a la vivienda colaborativa voluntaria; es decir, aquella que resulta de la libre elección y voluntad de un grupo de personas quienes por sí mismos o con la colaboración de profesionales y/o entidades y órganos del Estado, participan activamente en el proceso destinado a la provisión de sus viviendas; podemos hallar formas colaborativas a las que son forzadas a optar personas que se encuentran en una situación de “sinhogarismo”.

El “sinhogarismo”, según la definición ETHOS (Tipología Europea de Sin hogar y Exclusión Residencial) desarrollada por la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas sin Hogar (FEANTSA)¹¹¹⁸, incluye personas: que no tienen ningún tipo de alojamiento y viven en el espacio público (“sin techo”); que viven en un alojamiento temporal como, por ejemplo, una institución o un albergue (“sin casa”); que viven bajo amenaza de exclusión por desahucio, arrendamiento precario o violencia doméstica (“alojamiento inseguro”); y quienes viven en asentamientos ilegales, en vivienda inadecuada o en hacinamiento (“alojamiento inadecuado”).

En ese sentido, podemos observar que existe un tipo de “sinhogarismo oculto”, más allá de las personas “sin techo”, formado por individuos que viven en instituciones públicas, sin título sobre la vivienda, con familiares y amigos o incluso desconocidos, de manera forzada y en condiciones no aptas (requisitos de habitabilidad y adecuación de la vivienda) que les imposibilita desarrollarse plenamente en libertad e intimidad, habitar una vivienda de forma habitual, formar una familia y crear un hogar¹¹¹⁹. Dimensiones básicas de una vivienda digna¹¹²⁰. Palpablemente, en un contexto donde las tasas de paro juvenil son altas, la precariedad e inestabilidad laboral es frecuente y el trabajo no es un concepto opuesto a la pobreza¹¹²¹ (del mismo modo podríamos mencionar la situación de flujos migratorios

¹¹¹⁸ The European Federation of National Associations Working with Homeless. European Typology on Homelessness and Housing Exclusion (ETHOS). (2006), recuperado de <https://www.feantsa.org/download/en-16822651433655843804.pdf>. Consultado el 16 de octubre del año 2020.

¹¹¹⁹ CABALLÉ, G.; GARCIA, R. M^a.; LAMBEA, N.; NASARRE, S.; y MORENO, S. (2019). *Informe: La vivienda compartida en Barcelona y su adecuación a los estándares internacionales*, Tarragona: Cátedra UNESCO de Vivienda, págs. 20 y ss.

¹¹²⁰ Las dimensiones que toda vivienda debe cumplir se resumen en: primero, el aspecto económico de la vivienda como un bien de capital e inversión. Segundo, la estructura física de la vivienda que debe satisfacer los requisitos legales de habitabilidad y adecuación (ONU: *Observación General n.º 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada*, E/1992/23; art. 57 de la Constitución de España; Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, BOE n.º. 74 de 28 de marzo de 2006; Leyes Autonómicas sobre vivienda; Cataluña: Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, BOE n.º. 50 de 27 de febrero de 2008). Tercero, la territorialidad de la vivienda como un lugar de permanencia continua, segura y privada. Cuarto, la vivienda como identidad de sus ocupantes, es decir, que refleja la condición personal del individuo, sus ideas y valores subjetivos. Quinto, la vivienda como un lugar donde se pueda crear y fortalecer la unidad familiar, los lazos de amistad, y como centro de actividades. FOX, L. (2006). *Conceptualising home*, Oxford: Hart Publishing, págs. 23-24. También en CABALLÉ, G.; GARCIA, R. M^a.; LAMBEA, N.; NASARRE, S.; y MORENO, S. (2019). *Informe: La vivienda compartida en Barcelona...* Ob. Cit., págs. 17 y ss.

¹¹²¹ EUROSTAT. (2020). “Being young in Europe today- Labour market- access and participation”, recuperado de [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Unemployment_rate_for_young_people_by_age_group_2019_\(%25_share_of_labour_force_for_each_age_group\)_BYIE20.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Unemployment_rate_for_young_people_by_age_group_2019_(%25_share_of_labour_force_for_each_age_group)_BYIE20.png). EUROSTAT (2020). “Euro area unemployment at 8.1%”, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/10663603/3-01102020-AP-EN.pdf/f45c24be-3304-e6b7-80c8-04eae7529519>. EUROSTAT (2020). “Over 20% of EU population at risk of poverty or social

internacionales y la ya mencionada inasequibilidad de la vivienda); son muchas las personas¹¹²², difíciles de detectar (por su invisibilidad)¹¹²³, quienes se ven obligadas a acudir al término “colaborativo” para encontrar alguna solución habitacional ante la ausencia de alternativas viables.

Bajo este escenario, el “compartir”, lejos de promover un estilo de vida, conlleva a la precarización de la vivienda ante la frustración e imposibilidad de acceder a una vivienda en propiedad o en alquiler, siendo la opción colaborativa la única forma inmediata de sobrevivir en un contexto de crisis¹¹²⁴. Lo anterior, en desconocimiento sistémico de la normativa sobre las condiciones mínimas para una vivienda digna¹¹²⁵. A continuación, visualizaremos algunas tipologías de vivienda colaborativa forzada.

Los *nichos* son un modelo reservado principalmente para las grandes urbes, atractivas por ofrecer grandes oportunidades laborales y acaparar (atraer y retener), de forma paulatina, el mayor número de la población talentosa y creativa (fuerza impulsora del desarrollo económico) a nivel global¹¹²⁶. Lo anterior envuelve una alta demanda de vivienda y de allí que estas urbes se caractericen por sus altos precios de vivienda por m², subidas desmesuradas de los alquileres y, en general, procesos especulativos de la vivienda que generan una emergencia habitacional para la población en constante aumento.

Los *nichos* o pisos “colmena” (porque se estructuran en forma de una colmena) son proyectos de vivienda que pretenden afrontar el problema del acceso de la vivienda mediante cápsulas instaladas en pisos, que suelen rodear los 2,5 metros de largo por 90 centímetros de

exclusion in 2019”, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/EDN-20201016-2>. Consultados el 16 de octubre del año 2020.

¹¹²² Por ejemplo, en Barcelona, dentro de las 3.700 personas contabilizadas en situación de “sinhogarismo” para el año 2019, se calculan también (además de los “sin techo”) a aquellas personas que viven en centros residenciales temporales (578), alojamientos con apoyo social para los sin hogar (760), pensiones y habitaciones de realquiler (562), estructuras temporales o no convencionales (498). No obstante, muchas situaciones de “sinhogarismo oculto” no son contempladas en el estudio, como puede ser las personas que conviven con familiares, amigos o conocidos de manera forzada; las ocupaciones sin título habilitante; los casos de subarrendamiento ilegal, personas en hacinamiento, etc. Al respecto *Vid.* INÉS, A.; GUZMÁN, G.; VERDAGUER, M.; y CONTRERAS, M. (2019). *El sinhogarismo en Barcelona. Evolución y jóvenes en situación de sinhogarismo*, Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona, págs. 15 y ss.

¹¹²³ Abbé Pierre Fundación y FEANTSA. (2019). *Fourth Overview of Housing Exclusion in Europe 2019*, pág. 110, recuperado de https://www.feantsa.org/download/oheeu_2019_eng_web5120646087993915253.pdf. Consultado el 16 de octubre de 2020. Además de los distintos conceptos de “sinhogarismo” y la manera de contabilizarlos, es aún más complejo calcular el “sinhogarismo oculto” en tanto ya no responden a estereotipos de “indigentes” o “vagabundos”, sino de personas trabajadoras o desempleadas, víctimas de violencia doméstica o personas que han sufrido una ruptura familiar, entre otras situaciones causales, imperceptibles a las estadísticas y para la gran parte de la población. NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis... Ob. Cit.*, pág. 330.

¹¹²⁴ NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis... Ob. Cit.*, págs. 599 y ss.

¹¹²⁵ Comité DESC, *Observación General n.º 4...* Ob. Cit. Art. 57 de la Constitución de España. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, BOE n.º 74 de 28 de marzo de 2006. Cataluña: Ley 18/2007... Ob. Cit.

¹¹²⁶ La “clase creativa” es un término establecido por el economista y científico social Richard Florida, que comprende científicos e ingenieros, profesores universitarios, poetas y arquitectos, personas especializadas en diseño, educación, arte, música y entretenimiento, cuya función económica es crear nuevas ideas (tecnología y contenido creativo) que traen crecimiento económico a las ciudades que los habita. FLORIDA, R. (2009). *Las ciudades creativas...* Ob. Cit.

ancho y el 1,4 de alto, para entre 10 y 30 personas, y por un precio bastante bajo¹¹²⁷. Estas iniciativas son tomadas de países asiáticos como Japón¹¹²⁸, Hong Kong y China, donde el alojamiento es caro y se ofrecen estas alternativas como habitaciones de paso, en principio para dormir unas horas, en lugares de gran tránsito como los aeropuertos, las estaciones, entre otros¹¹²⁹.

Este modelo de vivienda deviene de proyectos arquitectónicos que se caracteriza principalmente por la búsqueda del espacio habitable mínimo, con carácter unitario, totalmente equipado y de estética futurista¹¹³⁰. Aunque inicialmente estos proyectos estaban destinados a personas interesadas en vivir fuera del sistema, es decir, romper con lo estipulado por la sociedad y los modelos urbanos existentes; ahora, son vistas como la posibilidad de dar un hogar a aquellas personas que forzosamente están fuera del sistema: personas sin hogar, viviendas de bajo coste, espacios reducidos y móviles que les otorgue un lugar donde poder dormir¹¹³¹. En otros casos también atienden a modelos de vivienda autosuficientes, inteligentes y ecosostenibles, pero, en su mayoría, considerándolos como alojamiento temporal y no sustitutivos de una vivienda principal¹¹³².

Creemos que el concepto de hogar y proyecto de vida estable, de larga duración (habitual), no tiene cabida en pisos “colmena”, donde el confort, la habitabilidad (que infringe la normatividad urbanística para considerar habitable una vivienda)¹¹³³, seguridad (tanto la personal -refugio-, como la jurídica al estar al margen de la legalidad que no proporciona ningún título sobre la vivienda, y por ende pocas garantías), intimidad y privacidad son llevados a extremos¹¹³⁴ indignos. Desde luego, el hacinamiento y el aumento de la densidad en los núcleos de población es una solución errónea para las problemáticas derivadas del crecimiento de las grandes urbes y la falta de espacio habitable en ellas.

El *alquiler habitacional* es una tenencia dirigida principalmente a los estudiantes y jóvenes que, ante la situación de inasequibilidad y poca flexibilidad del mercado de alquiler en conjunción con las problemáticas en el mercado laboral, se han visto forzados a solventar

¹¹²⁷ Al respecto *Vid.* CASTÁN, P. (2018). “Una empresa trata de implementar pisos colmenas en Barcelona”, *el Periódico*, recuperado de <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20180831/una-empresa-trata-de-implantar-los-pisos-colmena-en-barcelona-7012344>. De la misma escritora (2018). “Durmiendo en el primer piso colmena clandestino de Barcelona”, *el Periódico*, recuperado de <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20190209/durmiendo-primer-piso-colmena-clandestino-barcelona-7294332>. Consultado el 19 de octubre del año 2020.

¹¹²⁸ TABUCHI, H. (2010). “For some in Japan, home is a tiny plastic bunk”, *The New York Times*, recuperado de <https://www.nytimes.com/2010/01/02/business/global/02capsule.html>. Consultado el 19 de octubre del año 2020.

¹¹²⁹ Debido a su pequeño tamaño, las personas los conciben como espacios de estancia temporal. Estos modelos no logran alcanzar el concepto de “hogar” que se basa en el apego a una vivienda. Un ejemplo claro es la *Nakagin Capsule Tower* de Kisho Kurokawa, en Tokio. THOMAS, D. (2008). *After de crash. Architecture in post-bubble Japan*, New York: Princeton Press.

¹¹³⁰ Movimientos Metabolista y Archigram del siglo XX. COLLINS, P. (1970). *Los ideales de la arquitectura moderna (1750-1950)*, Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

¹¹³¹ Al respecto *Vid.* COURTENAY, S.; y TOPHAM, S. (2002). *Xtreme houses*, Munich: Prestel, pág. 118.

¹¹³² Un ejemplo es la ecocapsule de Tomas Zacek y Sona Pohlova. Al respecto *Vid.* <https://www.ecocapsule.sk/>. Consultado el 19 de octubre del año 2020.

¹¹³³ Cataluña: Ley 18/2007... Ob. Cit. Decreto 141/2012... Ob. Cit.

¹¹³⁴ Al respecto *Vid.* ABC Madrid (2020). “La polémica de los pisos colmenas”, recuperado de https://www.abc.es/espana/madrid/abci-polemica-pisos-colmena-no-pienso-volver-caos-suciedad-robos-y-peleas-202002220041_noticia.html.

sus necesidades de vivienda través de este medio. El alquiler habitacional está regulado por el CC y no por la LAU que es más protectora de los intereses del arrendatario (duración, renta, derechos [subrogación, desistimiento, tanteo y retracto], etc.) y es usado frecuentemente por las personas arrendadoras como un modo de evitación de la aplicación de la LAU y la obtención de más ganancias¹¹³⁵.

Los *pisos pateras* y las *camas calientes* son modelos de vivienda aún más precarios que se caracterizan por situaciones de sobreocupación y el uso por turnos de las camas, los cuales generalmente están emparentados a la emigración¹¹³⁶. En este sentido el art. 3 de la Ley catalana 18/2007 define a la vivienda sobreocupada como aquella “en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda ya los estándares de superficie por persona fijados en Cataluña como condiciones de habitabilidad. Se exceptúan las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de empleo no comporta incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera graves problemas de convivencia con el entorno”. De otro lado, el Decreto 141/2012 (art. 4) establece como estándares de superficie por persona los siguientes: 1 persona por habitación $\geq 5 \text{ m}^2$; 2 personas por habitación $\geq 8 \text{ m}^2$; 3 personas por habitación $\geq 12 \text{ m}^2$; 2 personas en viviendas sin habitaciones y únicamente con espacio de uso común (sala de estar, comedor, sala de estar-comedor o sala de estar-comedor-cocina).

En efecto, toda las anteriores formas de alojamiento colaborativo forzoso no pueden considerarse propiamente como viviendas adecuadas o dignas al no cumplir con los requisitos establecidos por el Comité DESC (vivir en seguridad, paz y dignidad mediante el cumplimiento de los elementos de: seguridad jurídica; disponibilidad en la vivienda de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura mínima; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; la ubicación y la adecuación cultural) ni las condiciones establecidas por la normativa interna sobre habitabilidad y adecuación donde las personas puedan formar una familia y forjar su hogar con un mínimo de intimidad y libertad necesario para desarrollarse plenamente¹¹³⁷.

7. Conclusiones

1. Actualmente coexisten un conjunto de términos y definiciones con estimaciones heterogéneas de lo que se entiende por “vivienda colaborativa”, que incluye una amplia gama de formas participativas y autoorganizadas de la sociedad civil en la provisión de sus viviendas. Ello connota bastante complejidad a la hora de compilar en una única noción varios tipos de iniciativas colaborativas (*cohousing*, CLTs, CPO, *ecovillages*, entre otros) que distan de ser idénticas tanto en su tratamiento jurídico (cooperativas, asociaciones, fundaciones, sociedades de responsabilidad limitada, etc.) como en su desenvolvimiento práctico. Aún más, es apreciable iniciativas que a pesar de presentarse en diferentes formatos jurídicos, su despliegue práctico es equiparable entre ellas. En efecto, cada tipo se entiende según el contexto socioeconómico en el que se halle y de acuerdo el marco institucional (en constante evolución) adaptado en los países en los que opera la vivienda colaborativa. En síntesis, la vivienda colaborativa no se limita

¹¹³⁵ Al respecto *Vid.* CABALLÉ, G.; GARCIA, R. M^a.; LAMBEA, N.; NASARRE, S.; y MORENO, S. (2019). *Informe: La vivienda compartida en Barcelona...* Ob. Cit., págs. 49-50, 56-58.

¹¹³⁶ *Ibidem*, págs. 40, 41, 56 y 58.

¹¹³⁷ *Ibidem*.

a un tipo específico de tenencia, equivalentes factores motivacionales, mismos propósitos perseguidos, iguales perfiles sociales, análogo diseño y unitaria técnica jurídica y financiera.

2. La conceptualización del tema de investigación apuesta a la precisión y simplificación de los elementos claves a través de los cuales se identifique una iniciativa de vivienda como colaborativa, lo que permitirá a su vez, estructurar, definir y diferenciar los múltiples sub-modelos, en miras de facilitar la óptima gestión de los proyectos y su consecuente finalización en términos satisfactorios. En ese sentido, como elementos esenciales hallamos: la comunidad determinada o determinable; miembros con intereses comunes; participación con destino a la co-producción de sus viviendas; y con o sin colaboración privada, pública, mixta y/o procedente del tercer sector. Siendo así, entendemos por vivienda colaborativa la intervención de un grupo de personas con intereses comunes, generalmente de connotación comunal y/o práctico, y/o ecológico, entre otros; que por sí mismas o con la colaboración de profesionales, organizaciones públicas, privadas y entidades de tercer sector, co-producen sus viviendas. Dicha participación puede efectuarse en diferentes grados en todas, algunas o una de las diferentes etapas del proceso destinado a la provisión de las viviendas, y extenderse hasta la gestión posterior de estas.

3. El *cohousing* es una modalidad de vivienda colaborativa, el cual responde al deseo por un entorno doméstico más práctico (beneficios que conlleva el compartir recursos) y social (solidaridad, reciprocidad y reconocimiento mutuo) cuya planificación, organización y gestión está a cargo de las mismas personas que residen en la urbanización. Vistas las experiencias internacionales, las comunidades con enfoque *cohousing* varían en tamaño, diseño, servicios colectivos ofrecidos, tenencias, formatos jurídicos, tipos de financiamiento, entre otros muchos aspectos trascendentales para su puesta en marcha. Existe, empero características reiteradas y habituales, aunque no concurridas en sentido estricto, tales como: participación activa, continua e indefinida de sus residentes; una arquitectura física del entorno tendiente a producir una permanente interrelación social entre sus miembros; amplios y diversos espacios de uso común y servicios colectivos; autogestión colectiva; relaciones horizontales y democráticas sin subordinación entre los partícipes de la vida comunitaria; y sin remuneración en razón a la división de tareas y responsabilidades entre los habitantes.

4. El *cohousing*, que a la fecha actual continua siendo un fenómeno marginal, aún en los países donde se originó; progresivamente acapara la atención no sólo de un grupo más amplio de la sociedad civil, sino además el interés de las autoridades municipales (en mayor o menor medida, según el contexto espacial) y simultáneamente del mercado privado (en búsqueda de nuevos nichos de mercado). Lo anterior, habida cuenta las experiencias singulares que, en colaboración entre los anteriores actores (la sociedad civil, las instituciones gubernamentales, privadas y el tercer sector), emplean el modelo *cohousing* con la intención de enfrentar el basto terreno de desafíos que acomete la sociedad moderna, tales como: la promoción de estilos de vida sostenibles, la necesidad de comunidades asequibles, la generación de mayor capital social, la consecución de la igualdad de género, el impulso de estrategias de planificación urbana socialmente inclusiva, el mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores, nuevas formas de fortalecer el vecindario, la participación asociativa (corresponsabilidad: gobierno-

capital privado- organizaciones cívicas- ciudadanía), la vivienda autogestionada ante el debilitamiento del Estado de Bienestar, entre las más importantes.

No obstante, la usencia de evidencia científica de estudios de casos sistemáticos y longitudinales conlleva a que, a la fecha actual, no se pueda acreditar muchas de las contribuciones en relación con las problemáticas que se proponen solventar, en vista de la aún minúscula proporción de esta modalidad en el total del stock de viviendas, de la inexactitud en sí misma del concepto *cohousing*, de las particularidades institucionales de cada país, entre otros aspectos.

5. La perspectiva de género en el modelo *cohousing* ha estado visible, poco más o menos, en lo atinente a la reducción de las tareas domésticas, aunque insuficiente en el reparto equitativo de las responsabilidades domésticas entre hombres y mujeres. Con todo, el *cohousing* posee potencial para ofrecer un soporte a la igualdad de género o de alguna manera contribuir a ello, al hacer más visibles las tareas domésticas y al incorporar a las mujeres en el diseño de sus viviendas (barrios y ciudades), añadiendo sus necesidades, expectativas, prioridades e intereses. De suerte que suponga, cuando menos, un recorte de las tareas que le permita a las mujeres participar en otras actividades dentro o fuera de la vivienda y, cuando más, una amplitud en el número de actividades para el hombre; modificando con ello, si bien a paso lánguido, su papel tradicional. Sin embargo, esto no significa que las mujeres y los hombres se apropien de los espacios de la vivienda de la misma manera, como tampoco que la perspectiva de género juegue un pilar básico y decisivo en todos los grupos de comunidades *cohousing*.

6. El *cohousing* en la práctica detenta una amplia variabilidad. En cuanto al lugar, existen los *cohousing* urbanos y rurales; con respecto a los sujetos destinatarios, existen los intergeneracionales, los *seniors*, los *cohousing* mixtos, aquellos reservados sólo a las mujeres o jóvenes y demás grupos poblacionales; según el grado de colaboración, hallamos desde los que se basan en una economía compartida amplia, hasta los que únicamente comparten servicios mínimos (lavandería, almacenamiento, etc.); conforme al sistema de gobernanza acogido, se observan estructuras democráticas directas o más delegadas y representativas; con arreglo a la estructura física (edificaciones horizontales y verticales). En efecto, cada comunidad se adapta en función de sus necesidades, objetivos, recursos y experiencias.

7. La pertenencia del miembro al grupo, que implica el acceso a la comunidad *cohousing* y de la cual se deriva su perdurabilidad, cuando está fundamentada en las relaciones de amistad (compenetración del miembro con la comunidad), resulta ser un límite en la transmisión de la posición jurídica sobre la vivienda y podría divergir de la accesibilidad universal e igualitaria de la vivienda. Los factores económicos, sociales y culturales (criterios subjetivos) se convierten en barreras de entrada que hace de la selección de miembros, una no inclusiva, pero que a su vez resulta de vital importancia en el éxito de una comunidad *cohousing*, donde los intereses deben ser análogos con el fin de evitar una alta conflictividad que pueda obstruir la funcionalidad del sistema.

8. El propósito de la comunidad *cohousing*, elemento que da cohesión al grupo y cuya función es protectora y generativa, puede llegar a ser tóxico cuando es asumido como dogma; dicho de otra manera, cuando las formas (prácticas/métodos: comidas comunales, tareas del día a día colectivizadas, etc.) en que se despliega son asumidas y

representadas como parámetros fijos acerca de cómo se deben relacionar los miembros (interna y externamente), funcionando de forma constrictiva, en atención a su condición de incuestionable e impositivo. Como resultado, las relaciones con otras cosmovisiones serían limitadas o rechazadas en pro de la estabilidad del sistema (seguridad). Por ello, y para evitar el riesgo de caducidad, sería óptimo que el propósito y sus métodos tuviesen un potencial de creación (y no de constricción); es decir, flexible y permeable al cambio de los intereses de los mismos miembros, permitiendo la construcción continua de una forma de vida anhelada (e individualizable), y estando, a tal efecto, en continua evaluación de las prácticas y significados en relación con los cambios micro-sociales que se van gestando y creando a su alrededor (apertura e interacción con el tejido social adyacente; conciliación entre los intereses contrapuestos que se puedan gestar, por ejemplo, en razón a los cambios generacionales; respeto e integración de otras formas de vida, etc.).

9. La asequibilidad de los proyectos *cohousing* no es clara y depende en todo del financiamiento privado, público y colaborativo. En el ámbito del financiamiento privado, además de estar supeditado a las garantías individuales que puedan aportar los miembros (en sí mismo ya es un límite de asequibilidad), en una situación de imposibilidad de pago de los integrantes respecto a sus obligaciones crediticias, se pone en riesgo la seguridad en la tenencia de la vivienda y, por añadidura, la estabilidad misma de la comunidad cuando hay una posibilidad de incursión por parte del acreedor, particularmente una entidad de crédito o un fondo de inversión (ejecución hipotecaria). Participación última, totalmente ajena a la cosmovisión *cohousing*. Una solución viable es el establecimiento de un derecho de tanteo y retracto, vía estatutos, para las enajenaciones forzosas a favor de la comunidad, aunque se advierte su imposibilidad jurídica en algunos formatos legales (como en la PH en España), y, más aún, esto implicaría, a su vez, un obstáculo para los integrantes en su búsqueda de financiación privada, en tanto es una traba para las entidades crediticias (a menudo se clasifica como una inversión de mayor riesgo). De otro lado, el financiamiento público es una decisión política, sujeta a la discrecionalidad del gobierno en turno y condicionada a los vaivenes políticos y a las limitaciones presupuestarias, por lo que la presente opción se cuestionará de acuerdo con la actitud del gobierno hacia este tipo de comunidades (incierta y discontinua en el tiempo), como también, acorde a las pautas de eficacia y eficiencia de los recursos públicos, cuya cumplimiento implica la priorización de los más vulnerables en las políticas públicas; esto es, viviendas sociales bajo estrictos criterios objetivos de selección con supervisión y control público.

10. El *cohousing* se halla en imposibilidad de conciliar diferentes personalidades, estilos de vida y prioridades. Considerando que no todos queremos lo mismo en relación con la vivienda y el entorno urbano adyacente a esta, ni basamos nuestra elección en idénticos factores motivacionales y durante el transcurso de las variadas etapas de nuestras vidas; la comunidad *cohousing* sólo está diseñada para aquellas personas que cumplan con ciertos rasgos y cualidades (aquellas que compartan los valores que pregona el *cohousing*, les atraiga los niveles altos de actividad, se puedan integrar fácilmente, disfruten de la sociabilidad continua, tengan voluntaria en las actividades, etc.), que deben estar naturalmente insertadas en ellas, con miras a proporcionar un ambiente doméstico funcional con una permanente experiencia social entre sus miembros. Lo que es seguro es que no se puede predicar un sólo concepto de comunidad y menos una

cosmovisión de vida (como aquella propia y determinada por el enfoque *cohousing*) para todas y cada una de las personas y perfiles de familias. Ello implica el riesgo, en las comunidades *cohousing*, de dinámicas de segregación cuando se discrimina otros modelos de vida, o, la restricción de los derechos de libertad de miembros que discrepen de las prácticas de vida colectiva cuando estas mismas sean exigidas por la comunidad.

11. El enfoque *cohousing*, su manera particular de ver e interpretar el hogar, hace poco factible la promoción pública por parte del Estado de este tipo de comunidades que enfatizan en un sólo modelo de “vida buena” y proyecto de “vida feliz” (concepciones morales entran aquí en juego), que a la mirada de sus promotores es la preferible por ser para ellos la que mejor desarrolla sus perspectivas de vida. En ese sentido, este tipo de comunidad debe venir de la sociedad civil que la elija y no del Estado que la imponga, cuyo papel debe asumir una postura de respeto hacia los diferentes y variados conceptos morales privados de “proyecto de vida feliz” (las tradiciones, creencias y valores influyen y se reflejan tanto en la forma de las viviendas como en el patrón de conductas llevadas a cabo en ellas) y no está legitimado para intentar anular alguno de ellos, o promover (privilegiar) uno sobre los demás, en incumplimiento del criterio de imparcialidad con respecto a la esfera netamente privada de los ciudadanos, más aún cuando se facilita con ello la discriminación de otras formas de vida dentro de la comunidad *cohousing*. Cosa distinta sucede cuando lo que se quiere promover es la mejora de la calidad de vida, pero en términos de hacer más cómoda (dócil, sencilla, gustosa, manejable) la vida de ciertos grupos de población, que por sus características particulares presentan mayor complejidad a la hora de proveerles una vivienda digna y óptima acorde a sus necesidades y/ situaciones especiales (*cohousing senior*, para personas en condición de discapacidad, entre otros).

12. En una comunidad *cohousing* los elementos, espacios, instalaciones, equipamientos propios de la vivienda (aspectos físicos) y las actividades de la vida diaria que se llevan en ella (aspectos conductuales), tendientes a satisfacer las necesidades fisiológicas y psicológicas de sus habitantes, pueden llegar a ser limitados o suplidos, es decir, colectivizados. La colectivización por la comunidad, puede imponer a sus habitantes el modo de habitarla, comprometiéndolos a participar en una serie de interrelaciones altamente sociables (preestableciendo dinámicas del día a día, exaltando ciertos valores y comportamientos sobre otros, indicando el cómo, el cuándo y el dónde de las tareas domésticas y familiares), pudiendo incluso obstaculizar el uso de los espacios y el tiempo de uso de un modo diferente y personal. Es cuestionable en esta tipología de vivienda, la libertad de uso y la posible evolución de los espacios que la vivienda debe proporcionar a sus habitantes.

13. Los problemas internos y los conflictos interpersonales dentro de la comunidad (no comunes en las viviendas convencionales), a menudo relacionados con la carga de trabajo y el apoyo voluntario demandado (y por tanto, el tiempo requerido), las discrepancias en las personalidades, las diferencias filosóficas, los desacuerdos sobre iniciativas y proyectos dentro de la misma comunidad, el cambio de visión con las nuevas generaciones (la coherencia del grupo puede cambiar durante el transcurso del tiempo), entre otras; pueden obtener un estatus simbólico y una toxicidad (que difiere de los conflictos de los hogares familiares, porque, en principio, el grado de tolerancia, la solidez de los lazos emocionales y compenetración entre los miembros del núcleo

familiar dista de ser igual con respecto al que se tiene con miembros ajenos) que propicie una crisis, con la que se entorpezca el buen funcionamiento del sistema de convivencia, propia del *cohousing*. Las incógnitas se plantean respecto a los métodos como la comunidad misma asiste a los conflictos y su eficiencia en el buen mantenimiento y funcionalidad de la comunidad bajo los presupuestos del *cohousing*.

14. Las cooperativas de vivienda son empresas que llevan a cabo actividades económicas y empresariales en las que persiguen un interés colectivo de sus integrantes, que se concreta en la satisfacción de las necesidades de habitación de sus socios procurándoles vivienda a precio de coste, y sustituyendo, para ello, la intermediación capitalista por un nuevo sistema de organización empresarial¹¹³⁸. Dichas instituciones, organizadas democráticamente, autogobernadas y administradas colectivamente por sus miembros; en España están tradicionalmente vinculadas a la promoción y construcción de viviendas protegidas, para su posterior adjudicación entre sus socios, habitualmente en régimen de propiedad, y con posterior liquidación. Existe empero, desde los últimos años, a causa del estallido de la burbuja inmobiliaria y sus consecuencias, tanto en el ámbito económico como el social, una atención desde la investigación y a través de experiencias puntuales por fórmulas cooperativas innovadoras como la de “cesión de uso”; aunque esta posibilidad ya era admitida por el marco legal.

15. La cooperativa de cesión de uso es un modelo de vivienda cooperativa, cuya fórmula plantea la titularidad del dominio del conjunto de la edificación en cabeza de la cooperativa (como persona jurídica independiente y diferenciada de la de los cooperativistas), cediendo esta el uso de las unidades de vivienda entre sus socios, quienes exclusivamente disponen del derecho de uso y no de dominio, para lo cual deben abonar una renta, contribución o alquiler¹¹³⁹. El rasgo diferencial de este modelo radica en su carácter antiespeculativo; esto es, la ausencia de ánimo de lucro y la imposibilidad de transformación del régimen de cesión de uso al de propiedad individual, con lo cual, supone mostrar mayor idoneidad para desligar la vivienda del ámbito especulativo y garantizar su asequibilidad a lo largo del tiempo. Siendo de esta manera, el modelo de “cesión de uso” propone cuatro ejes básicos: propiedad colectiva, derecho de uso, autogestión y eliminación de toda posibilidad especulación con la vivienda.

16. En España, el derecho de uso en el contexto cooperativo es una posibilidad viable en términos legales, pero su naturaleza jurídica carece de una regulación sólida que defina y delimite su alcance, de manera que, para conocer la posición jurídica del socio en cuanto a sus derechos y obligaciones, hay que acudir a la legislación civil. El derecho de uso concretado bien sea en régimen de arrendamiento, uso, habitación o usufructo; bajo los lineamientos de la legislación civil presenta incompatibilidades importantes. Muestra de ello es el carácter imperativo de la regulación de la Ley de arrendamientos urbanos, la cual imposibilita las adaptaciones de sus disposiciones según los parámetros propios de la cooperativa de vivienda en cesión de uso. En relación con los derechos reales de usufructo, uso y habitación; en el marco del principio de autonomía

¹¹³⁸ PANIAGUA ZURERA, M. (2005). “La sociedad cooperativa, las sociedades mutuas y las entidades mutuales, Las sociedades laborales, la sociedad de garantía recíproca”, en M. OLIVENCIA, C. FERNÁNDEZ NÓVOA, R. JIMÉNEZ (dirs.), *Tratado de Derecho Mercantil*, Vol. 1, Madrid: Marcial Pons, pág. 116.

¹¹³⁹ ETXEZARRETA, A., CANO, G., y MERINO, S. (2018). “Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España”, *CIRIEC*, Vol. 92, págs. 61-86.

de la voluntad (que, entre otras, otorga a las partes la capacidad para modificar el contenido de los contratos típicos, si la norma tiene carácter dispositivo, como en el presente caso), la cooperativa mediante sus estatutos puede modular las reglas de estos derechos. Una configuración similar entre estos derechos, por parte de las cooperativas, puede conllevar el riesgo de su desnaturalización, así como también la posibilidad de su (re)calificación a instancias judiciales. Todo lo anterior, en perjuicio del principio de seguridad jurídica.

17. El éxito de los proyectos de viviendas cooperativas puede devenir fácilmente en contradicción con el principio de asequibilidad y sostenibilidad social de la vivienda, en tanto que el óptimo diseño organizativo de la cooperativa (funcionalidad y eficiencia) demanda de sus miembros un conjunto de recursos, tales como: el tiempo; competencias y habilidades para participar; capacidad económica para sufragar los costos de membresía y compromisos financieros; el cumplimiento de ciertos códigos y normas sociales destinados a propiciar una buena dinámica en la convivencia; entre otros recursos más. Todos estos requerimientos juegan un papel importante en los procesos de selección de un nuevo miembro por parte de la cooperativa, pudiendo conllevar dinámicas de gentrificación, exclusión y poca representación de la población más necesitada dentro de este tipo de organizaciones; estas últimas (cooperativas) caracterizadas muchas veces por comprender categorías sociales dotadas cultural y económicamente.

18. El apoyo público (sistema crediticio público, subsidios, políticas de acceso al suelo, ayudas indirectas, garantías públicas para préstamos hipotecarios, apoyo técnico, etc.) es fundamento de asequibilidad y seguridad en la tenencia de la vivienda cooperativa, especialmente para la población más vulnerable. Ante una carencia de financiación pública, el modelo cooperativo corre el riesgo de asumir dinámicas de inequidad al comportar viviendas exclusivas para segmentos de población con ingresos medios y estables. No obstante, el apoyo público debe estar acompañado de controles y medidas que establezcan criterios objetivos de selección y garanticen la apertura a largo plazo hacia la población en exclusión o en riesgo de estarlo, so pena de privilegiar a un grupo de personas, privatizar recursos públicos y legitimar procesos de gentrificación que excluyan a categorías sociales ya excluidas del mercado inmobiliario.

19. Como se deriva de las experiencias internacionales, la intervención pública puede suponer a su vez restricción de la autonomía privada de las cooperativas y, aún más, dependiendo de las lógicas económicas y políticas de desarrollo urbano, el Estado/municipio, justificado en el financiamiento público y sobre la base de la rentabilidad y eficacia de las políticas sociales (reducción del gasto público, posibilidad de acceder a fuentes privadas de financiación, dotar a las asociaciones de vivienda de una gestión más eficiente basada en criterios de mercado, otorgar viabilidad económica al compensar con las ventas las pérdidas de las actividades sociales¹¹⁴⁰, etc.), puede contrariar el principio de propiedad colectiva (base esencial del cooperativismo en cesión de uso), llegando a propiciar medidas de privatización del stock de las viviendas cooperativas. De otro lado, no se puede obviar cuestiones, tales como la continua necesidad de apoyo público en este tipo de proyectos y su carácter incierto y discontinuo

¹¹⁴⁰ HAFFNER, M.; HOEKSTRA, J.; OXLEY, M.; y VAN DER HEIJDEN, H.(2009). “Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?”, Países Bajos: IOS Press, pág. 216.

que penden de la voluntad política del momento.

20. Las aspiraciones de provecho económico por parte de los mismos miembros cooperativistas (quienes son la primera línea de defensa interna de la propiedad colectiva), como la experiencia internacional lo demuestra, están en constante tensión con los *ethos* propios del modelo y su propósito de des-mercantilización de la vivienda. Pues bien, uno de los mayores desafíos del cooperativismo en cesión de uso es hacer frente a la dimensión social, cultural, moral, política y económica de las personas que se involucran en estos proyectos con ambiciones y aspiraciones propias, que en un contexto de mercado están sujetas a los estímulos de capitalización y monetización de sus derechos sobre las viviendas. Por su parte, la propiedad colectiva no ha sido impedimento para este cometido, en tanto las participaciones o acciones son utilizadas para respaldar el acceso al crédito con fines de consumo o inversión, acercándose cada vez más a la propiedad privada. Cuanto menos, las cooperativas han contribuido mediante procesos de urbanización (mejoras físicas del entorno construido) al aumento de las rentas del suelo a sus alrededores. En efecto, paliar estos intentos de liberalización desde adentro de las organizaciones cooperativas ha requerido de la capacidad de regulación del Estado, además del adiestramiento de las federaciones o las organizaciones de segundo grado; y aún así se han observado prácticas fraudulentas. En resumen, ante la primera posibilidad legal (tendencia actual de los Estados, al suprimir los controles sobre los precios y/o permitir la división horizontal de los inmuebles) o no de provecho económico, la propiedad colectiva se ha visto minimizada.

Bibliografía

- AA.VV. <https://aavvmadrid.org/>. Consultado el 26 de abril de 2021.
- ABADDIE, L.; ÁLVAREZ, O.; GARCÍA, M.; NAHOUM, B.; SERÉ, T.; y TORÁN, S. (2018). *Viviendas por cooperativas de ahorro previo. Un camino y sus encrucijadas*, art.2, Montevideo-Uruguay: Universidad de la República de Uruguay.
- Abbé Pierre Fundación y FEANTSA. (2019). *Fourth Overview of Housing Exclusion in Europe 2019*, pág. 110, recuperado de https://www.feantsa.org/download/oheeu_2019_eng_web5120646087993915253.pdf. Consultado el 16 de octubre de 2020.
- ABC Madrid (2020). “La polémica de los pisos colmenas”, recuperado de https://www.abc.es/espana/madrid/abci-polemica-pisos-colmena-no-pienso-volver-caos-suciedad-robos-y-peleas-202002220041_noticia.html. Consultado el 19 de abril de 2020.
- ABIN, E. (2014), “Por el derecho a los vecinos a vivir en su barrio”, *Trama*, Vol. 5, pág. 69.
- ACKROYD, P. (2003). *Tomás Moro*, Barcelona: Edhasa.
- ACHE, P.; y FEDROWITZ, M. (2012). “The development of co-housing initiatives in Germany”, *Built Environment*, Vol. 38, nº. 3, págs. 395-412.
- AEDES y PLATFORM31 (2016). “De wooncoöperatie: vijfstappenplan voor woningcorporaties” (La cooperativa de vivienda: plan de cinco pasos para corporaciones de vivienda), recuperado de <https://www.platform31.nl/publicaties/de-wooncooperatie-vijfstappenplan-voor-woningcorporaties>. Consultado el 20 de abril de 2020.
- Agencia de Comercio Danesa (2018). “Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven” (Informe del Comité sobre la Ley de Condominios), recuperado de https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/2019-04/Rapport-Udvalg-om-ejerlejlighedsloven_Erhvervsstyrelsen2018.pdf.
- Agentschap NL in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Agencia NL en nombre del Ministerio del Interior y Relaciones del Reino). (2012). *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap* (Comisionamiento colectivo privado), Países Bajos: Agentschap NL, recuperado de <https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=hilversum&id=100331535>. Consultado el 07 de abril de 2020.
- Alianza Cooperativa Internacional. (1995). “Declaración de Manchester”, *Revista de Economía Social*, INFES, nº. 9, pág. 14.
- (1996). *Los principios cooperativos para el siglo XXI*, Buenos Aires: InterCoop.
- ALMOND, G.; y VERBA, S. (1963). *The civic culture*, Princeton: PUP.
- ALTOBERRO, C. (2008). “El financiamiento”, en B. NAHOUM (ed.), *Una historia con quince mil protagonistas: las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*, Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo, págs. 66-76.
- AMORÓS, C.; y DE MIGUEL, A. (2005). *Teoría feminista: de la ilustración a la globalización*, Madrid: Ediciones Minerva.
- Andelsportal.dk, “Andelsboligforeningen for dummies” (“Asociaciones cooperativas de vivienda”), recuperado de <https://www.andelsportal.dk/wp-content/uploads/2018/11/andelsboligforeningen-for-dummies-25-04-19.pdf>. Consultado el 10 de mayo de 2020.
- “Køb og salg af andelsboliger” (compraventa de vivienda cooperativa), *Guides*, recuperado de <https://www.andelsportal.dk/guides/kob-salg-andelsboliger/>. Consultado el 10 de mayo de 2020.

- “Andelsboligens historie: mere end 100 år med andelsboliger i Danmark” (“La historia de las cooperativas de vivienda: más de 100 años de vivienda cooperativa en Dinamarca”), recuperado de <https://www.andelsportal.dk/nyheder/andelsboligens-historie-andelssamarbejdet/>. Consultado el 10 de mayo de 2021.
- ANDERSSON, R.; y TURNER, L. (2014). “Segregation, gentrification and residualisation: from public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 14, nº.1, págs. 3-29.
- ANDRUZ, G. (1985). *Housing and urban development in the USSR*, Nueva York: Sunny Press, págs. 3 y ss.
- ANGIONI, M.; y MUSSO, F. (2020). “News perspectives from technology adoption in senior cohousing facilities”, *TQM journal ahead-of-print*, Vol. 32, nº. 4, págs. 761-777.
- ANSELL, C.; y GASH, A (2008). “Collaborative governance in theory and practice”, *JPART*, Vol. 18, nº. 4, págs. 543-571.
- AÑÓN ROIG, M. J.; y DE LUCAS, J. (1990). “Necesidades, razones y derechos”, *DOXA*, nº. 7, págs. 55-82.
- ARDILLA, R. (1965). “Los kibutz de Israel: análisis de una sociedad cooperativista”, *Revista de psicología*, Vol. 5, nº. 1, págs. 79-85.
- ARELLANO, M.; y BENTOLILA, M. (2009). *La burbuja inmobiliaria: causas y responsables*, Madrid: CEMFI, págs. 1-5.
- ARÍCO, J. M. (1995). “Populismo ruso”, *Centro de estudios avanzados de la Universidad Nacional de Córdoba*, nº. 5, págs. 31- 52.
- ARRIGOITIA, M.; y SCANLON, K. (2015). “Development of new cohousing: lessons from a London scheme for the over-50s”, *Urban Research & Practice*, Vol. 8, nº. 1, págs.119.
- Art Market, *Sven Markelius Biography*, recuperado de <http://www.sven-markelius.com/> consultado el 16 de marzo de 2020.
- Asociación Hipotecaria Española, “Indicadores de dudosisdad”, recuperado de <http://www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/estadisticas/indicadores-dudosisdad/archivos/nota-desaparicion-serie-dudosisdad-hipotecaria>. Consultado el 17 de julio del año 2020.
- SANTILLI, A.; RUDELI, N.; VILES, E.; TANCO, M.; y JURBURG, D. (2017), “Cooperativas de vivienda uruguayas”, *Memoria Investigaciones en Ingeniería*, Vol. 15, págs. 71-84.
- ATKINSON, N. P. (1983), *An examination of the life and thought of Zina Fay Peirce. An American reformer and feminist*. tesis doctoral, Ball State University, Muncie-Indiana.
- AYALA, L. (2000). “Trained for democracy: the differing effects of voluntary and involuntary organizations on political participation”, *Political Research Quarterly*, Vol. 53, nº.1, págs. 99-115.
- Ayuntamiento de Barcelona (2016). *Concurso público para la transmisión onerosa y constitución de un derecho de superficie sobre los bienes patrimoniales descritos para destinarlos a la promoción construcción y gestión de viviendas por parte de las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso*, Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona, Patronat Municipal de l’Habitatge.
- (2016). *El plan de impulso a la economía social y solidaria 2016-2019*, Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona, Economía Cooperativa, Social i Solidària i Consum.
- (2019). *Segundo concurso público para la transmisión onerosa y constitución de un derecho de superficie sobre los bienes patrimoniales descritos para destinarlos a la promoción, construcción y gestión de viviendas por parte de las cooperativas de*

- vivienda en régimen de cesión de uso, dividido en 3 lotes*, Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona, Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona.
- BABORSKA NAROZNY, M.; FIONN, S.; y CHATTERTON, P. (2014). "A social learning too- barriers and opportunities for collective occupant learning in low-carbon housing", *Sustainability in Energy and Buildings*, Vol. 10, págs. 492-501.
- BACHRACH, P. (1967). *The theory of democratic elitism: A critique*, Boston: Little Brown.
- BAIGES, C.; FERRERI, M.; y VIDAL, L. (2019). "Políticas de vivienda público-cooperativas: una perspectiva internacional comparada", *CIDOB: Barcelona Center for International Affairs*, nº. 21, págs. 1-6.
- BARBER, B. (1984). *Strong democracy: participatory politics for a new age*, Berkeley: Universidad de California.
- BARTON, H.; y KLEINER, D. (2013). "Innovative eco-neighborhood projects", en H. BARTON (ed.), *Sustainable Communities*. Londres: Earthscan, págs. 66-85.
- BARTON, T. "Of Russian origen: kolkhoz", *Russiapedia*, recuperado de <https://russiapedia.rt.com/of-russian-origin/kolkhoz/>. Consultado el 29 de abril del año 2020.
- BATLIWALA, S. (1997). "El significado del empoderamiento de las mujeres: nuevos conceptos desde la acción", en M. LEÓN, *Poder y empoderamiento de las mujeres*, Bogotá: TM editores, págs. 187-211.
- BBC News, "¿Por qué fue tan sorpresiva y espectacular la caída de la Unión Soviética, uno de los mayores imperios que se ha desmoronado en el último siglo?", recuperado de <https://www.bbc.com/mundo/noticias-internacional-37864744>. Consultado el 29 de abril del año 2020.
- BAUMAN, Z. (2009). *Comunidad*, 3ª ed., Madrid: Siglo XXI.
- BEDDALL, T. G. (1976). *Godin's Familistere, architectural design*, Vol. XLVI (July), págs. 423-427.
- BELOV, F. (1955). *The history of a Soviet collective farm*, Nueva York: Praeger, págs. 87-110.
- BENEVOLO, L. (1971). *Origins of modern town planning*, Londres: Routledge and Kegan Paul.
- 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, nº. 1, págs. 75-100.
- BERCOVITZ, A. (2009). *Apuntes de derecho mercantil*, 10ª. ed., Navarra: Aranzadi Thomson, págs. 171-172.
- BERGGREN, H. (2016). "Cohousing as civic society: Cohousing involvement and political participation in the United States", *Social Science*, Vol. 98, nº. 1, págs. 57-72.
- BERNARDO, G. (2009). "Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España", *ICE*, nº. 850, págs. 23-40.
- BIAU, V.; y BACQUÉ, M. H. (2010). *Habitats alternatifs: ¿Des projets négociés?* (Habitats alternativos: ¿proyectos negociados?), Paris: ENSA Paris-Val de Seine, pág. 7.
- BiG GRUPPEN. (1982). *Det lilla kollektivhuset: en modell för praktisk tillämpning* (La pequeña casa colectiva: un modelo para la aplicación práctica), Estocolmo: Bygghörsningsrådet.
- BIRCHALL, J. (1992). *Housing co-operatives in Britain*, Uxbridge: Brunel University.
- BOFÆLLESSKAB. DK. (2020). "Kortlægning af bofællesskaber i Danmark" (Mapeo de asociaciones de vivienda en Dinamarca), recuperado de <https://bofaellesskab.dk/19->

[projekter/86-kortlaegning-af-bofaellesskaber-i-danmark](#). Consultado el 3 de noviembre del año 2020.

Bolig og Planstyrelsen (Agencia Danesa de Vivienda y Planificación). (2019). “Etablering af almene boliger” (“Establecimiento de vivienda pública”), recuperado de <https://www.trafikstyrelsen.dk/da/Bolig/Almene-boliger/Etablering-renovering-salg-nedrivning-af-almene-boliger/Etablering-af-almene-boliger>. Consultado el 10 de mayo de 2021.

BOLAGSVERKET (Oficina de Registros de Empresas), recuperado de <https://foretagsfakta.bolagsverket.se/fpl-dft-ext-web/home.xhtml?cid=1>. Consultado el 02 de abril de 2020.

BOLES, R.; y GUNNARSDOTTIR, T. (2015). “Family meals protect against obesity: exploring the mechanisms”, *The Journal of Pediatrics*, Vol. 166, n.º. 2, págs. 220-221.

BOLIGEJER, “Typer af andelsboligforeninge” (tipos de asociaciones cooperativas de vivienda), recuperado de <https://boligejer.dk/spoergsmaal-og-svar-om-udlevering-af-noegleplysninger-ved-salg-af-andelsboliger>. Consultado el 16 de abril de 2020.

BOSSUYT, D.; SALET, W.; y MAJOOR, S. (2018). “Commissioning as the cornerstone of self-build. Assessing the constraints and opportunities of self-build housing in the Netherlands”, *Land Use Policy*, Vol. 77, págs. 524-533.

Bostadsvrålet (“El rugido de la vivienda”) <http://www.bostadsvralet.se/injudan/>. Consultado el 1 de abril de 2020.

BOTERMAN, W.R. (2012). “Deconstructing coincidence: how middle-class households use various forms of capital to find a home”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 29, n.º.3, págs. 321-338.

BOURDIEU, P. (1980). “Le capital social” (el capital social), *Actas de la Recherche en Ciencias Sociales*, Vol. 31, págs. 2-3.

BOVAIRD, T. (2007). *Beyond engagement and participation: User and community co-production of services*, Londres: Carnegie Trust and Commission for Rural Community Development.

BOYLE, D., y HARRIS, M. (2009). *The challenges of co-production. How equal partnerships between professionals and the public are crucial to improving public service*. Londres: New Economics Foundation (NEF) y National Endowment for Science, Technology and the Arts (NESTA). Recuperado de http://assetbasedconsulting.co.uk/uploads/publications/The_Challenge_of_Co-production.pdf. Consultado el 27 de enero de 2020.

BRACCO, M.; DA SILVA, F.; MACHADO, G.; NAHOUM, B.; y SERÉ, T. (2018). “Cooperativismo de vivienda: realidades y desafíos”, en B. NAHOUM (ed.), *50 años de la Ley de Vivienda*, Montevideo: Unidad Permanente de Vivienda, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de la República, págs. 48 y ss.

BRAILSFORD, H. (1983). *The Levellers and the English Revolution*, Londres: Stanford University Press.

BRENNER, N.; y THEODORE, N. (2002). “Preface: from the new localism to spaces of neoliberalism”, *Antipode*, Vol. 34, n.º.3, págs. 341-347.

BRENTON, M. (2013). *Senior cohousing communities- an alternative approach for the UK?*, Nueva York: Joseph Rowntree Foundation, pág. 13.

BRESSONS, S.; y TUMMERS, L. (2014). “L’habitat participatif en Europa”, *Métropoles*, Vol. 15, págs. 31.

- BRESSON, S.; y DENÉFLE, S. (2015). “Diversity of self-managed cohousing initiatives in France”, *Journal of Urban Research and Practice*, Vol. 8, nº. 1, págs. 5-16.
- BRESSON, S.; y LABIT. (2017). *L’habitat participatif face au défi de la mixité sociale* (Vivienda participativas que enfrentan el desafío de la mezcla social), Francia: Fondation de France.
- BREYER, F.; COSTA-FONT, J.; y FELDER, S. (2010). “Ageing health and health care”, *Oxford Review of Economic Policy*, Vol. 26, nº. 4, págs. 674-690.
- BRO, H. (2009). “Housing: from night Watchman State to Welfare State”, *Scandinavian Journal of History*, Vol. 34, nº. 1, págs. 2-28.
- BROWNING, C; STEWART, J.; y SIMS, J. (2015). “Civic socialising: a revealing new theory about older people’s social relationships”, *Ageing and Society*, Vol. 35, nº. 4, págs. 750 y 64.
- BRUUN HOJER, M (2018). “The financialization of Danish cooperatives and the debasement of a collective housing good”, Vol. 38, nº. 2, pág. 141.
- BUCK, T. (2010). “The rise of the capitalist kibutz”, *Financial Times*, recuperado de <https://www.ft.com/content/01e0cdcc-09fd-11df-8b23-00144feabdc0>. Consultado el 6 de mayo del año 2020.
- Bundisministerium Für verkehr, Bau und Stadtentwicklun (Ministerio Federal de Transporte, Edificación y Urbanismo). (2010). *Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse einer Kommunalbefragung* (Estrategias de los municipios para sus reservas de viviendas municipales: resultados de una encuesta municipal), Berlín: *Forschungen*, recuperado de https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/2010/Heft145_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2. Consultado el 08 de abril de 2020.
- BURDS, J. (1991). “The Social Control of Peasant Labor in Russia: the response of village communities to labor migration in the central industrial region, 1861-1905”, en KINGSTON-MANN, E.; y MIXTER, T. (ed.), *Peasant economy, culture, and politics of European Russia, 1800-1921*. Princeton: Princeton University Press, págs. 52-100.
- BURZACO SAMPER, M^a. “La importancia histórica del modelo de intervención pública en el cooperativismo español”, *XVIII Congreso Internacional de Investigadores en Economía Social y Cooperativa*, recuperado de <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/51164/la-impronta-historica-del-modelo-de-intervencion-publica-en-el-cooperativismo-espanol.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Consultado el 27 de agosto del año 2020.
- Byggeriets Udviklingsråd (1983). *Veje til bofællesskab* (formas de cohousing), Copenhagen: Byggeriets Udviklingsråd, pág. 13.
- CABALLÉ, G.; GARCIA, R. M^a.; LAMBEA, N.; NASARRE, S.; y MORENO, S. (2019). *Informe: La vivienda compartida en Barcelona y su adecuación a los estándares internacionales*, Tarragona: Cátedra UNESCO de Vivienda, págs. 20 y ss.
- CABALLÉ FABRA, G. (2021). *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 187, 267 y ss.
- CACCIOLA, G. (2015), “Castel Merlino, cohousing incantato” (Castel Merlino, cohousing encantado), recuperado de <https://www.viviconsapevole.it/articoli/castel-merlino-cohousing-incantato.php#>. Consultado el 30 de junio del año 2020.

- CALDENBY, C. (2020). “Sweden between co-housing and public housing”, en P. HAGBERT; H. GUTZON; H. THÖRN; y C. WASSHEDE. *Contemporary co-housing in Europe. Towards sustainable cities?*, Oxon: Routledge, págs. 38 y ss.
- CALVO PALOMARES, R. (2008). “Políticas de integración social a nivel local”, *Documentación Social*, Vol. 151, págs. 123-146.
- CÁMARA LAPUENTE, S. (2011). “Comentario al artículo 4. Concepto de empresario”, en S. CÁMARA LAPUENTE (dir.), *Comentarios a las normas de protección de los consumidores, Texto refundido (RDL 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*, Madrid: Colex, págs. 166-167.
- CAPDEVIELLE, J. (2014). “Capital social: debates y reflexiones en torno a un concepto polémico”, *Revista de sociología e política*, Vol. 22, nº. 51, págs. 3-14.
- CARRASCO PERERA, A.; CORDERO LOBATO, E.; y GONZÁLEZ CARRASCO, M^a. (2008). *Derecho de la construcción y la vivienda*, 6^a ed., Madrid: Dilex, S.L., pág. 434.
- CASEREZ, J. L. (1999). “La base jurídica”, en B. NAHOUM (ed.), *Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*, Sevilla-Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo, Junta de Andalucía y Cooperación Española, págs. 34-43.
- CASTÁN, P. (2018). “Una empresa trata de implementar pisos colmenas en Barcelona”, *elPeriódico*, recuperado de <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20180831/una-empresa-trata-de-implantar-los-pisos-colmena-en-barcelona-7012344>. Consultado el 19 de octubre del año 2020.
- (2018). “Durmiendo en el primer piso colmena clandestino de Barcelona”, *elPeriódico*, recuperado de <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20190209/durmiendo-primer-piso-colmena-clandestino-barcelona-7294332>. Consultado el 19 de octubre del año 2020.
- CASTELLANOS, J., *El empoderamiento y participación local: bases para un papel activo del ciudadano en la mejora de la democracia*, Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, recuperado de <https://www.dival.es/sites/default/files/portal-de-transparencia/03%20Castellanos%20Jorge.pdf>. Consultado el 12 de agosto del año 2020.
- CASTIGLIONE, B. (2008). *El cortesano*, Madrid: Alianza.
- CASTILLA, M^a.; y GUMMÁ, E. (2017). “¿Qué es senior cohousing?”, *Revista TSDifusión*, nº. 123, págs. 11-14.
- CASTRO, D.; FRY, M.; y MENÉNDES, M. (2012). “Desafíos para pensar los movimientos sociales uruguayos: FUCVAM y sus estrategias de formación en el área progresista”, en D. CASTRO; L. ELIZALDE; M. MENÉNDEZ; C. SANTOS; M. NOEL; y R. ZIBECHI, *Luchas sociales y gobiernos progresistas en América Latina*, Uruguay: Extensión Universidad de la República y Centro de Formación Popular del Oeste de Montevideo, págs. 33 y ss.
- CATTANI, A. D. (2004). *La otra economía*, Argentina: Fundación OSDE, págs. 201 y ss.
- CDS Cooperatives, *For mutual homeownership*, (2003), recuperado de https://ukmhos.weebly.com/uploads/1/5/7/1/15714058/common_ground_report.pdf. Consultado el 08 de abril de 2020.
- CHATTERTON, P. (2013). “Towards an agenda for post-carbon cities: lessons from Lilac, the UK’s first ecological, affordable cohousing community”, *Int. J. Urban Reg. Res.*, Vol. 37, págs. 1654-1674.
- CHINEA, C. (2015). “La matemática de la votación ponderada”, recuperado de <http://www.casanchi.blogspot.com.es>. Consultado el 12 de septiembre del año 2020.

- CHIODELLI, F.; y BAGLIONE, V. (2014). “Living together privately: for a cautious reading of cohousing”, *Urban Research and Practice*, Vol. 7, nº. 1, pág. 20.
- CHOI, J. S. (2004). “Evaluation of community planning and life of senior cohousing projects in northern European countries”, *European Planning Studies*, Vol. 8, nº. 12, pág. 1190.
- CHOI, J. S.; y PAULSSON, J. (2011), “Evaluation of common activity and life in Swedish cohousing units”, *International Journal of Human Ecology*, Vol. 12, nº 2, págs.133-146.
- CHRISTENSEN, S. K.; y KRISTENSEN, T. S. (1972). *Kollektiver i Danmark* (Comunas en Dinamarca), Copenhagen: Borgen/Basis.
- CHULÍA, F. (1976). “Las empresas mutualísticas y el Derecho mercantil en el Ordenamiento español”, *Revista Crítica del Derecho Inmobiliario*, nº. 512, págs. 69-134.
- (2012). *Introducción al derecho mercantil*, Vol. 1, Valencia: Tirant, pág. 359-369.
- CRHISTIAN, D. L. (2007). *Finding community: how to join an ecovillage or intentional community*, Canadá: New Society Publisher.
- CHRISTOPHERS, B. (2013). “A monstrous hybrid: the political economy of housing in early twenty-first century Sweden”, *New Political Economy*, Vol. 18, nº. 6, pág. 895.
- CLARKE, E. (2005). “The orden and simplicity of gentrification- a political challenge”, en R. ATKINSON; y G. BRIDGE (ed.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, London: Routledge, págs. 261-269.
- COATES, G. J. (2013). “The sustainable urban district of vauban in Freiburg, Germany”, *International Journal of Design and Nature and Ecodynamics*, Vol. 8, nº. 4, págs. 265- 286.
- Cohousing Spain (2019). “Algo se mueve en las administraciones públicas en favor del cohousing senior en España”, recuperado de <https://cohousingspain.org/algo-se-mueve-en-las-administraciones-publicas-en-favor-del-cohousing-senior-en-espana/>. Consultado el 12 de agosto del año 2020.
- COLEMAN. J. (1987). “Norms as social capital”, en G, RADNITZKY.; y P, BERNOHOLZ. (ed.), *Economic imperialism: the economic method applied outside the field of economic*, Nueva York: Paragon House Publisher, págs. 133-155.
- COLLINS, P. (1970). *Los ideales de la arquitectura moderna (1750-1950)*, Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
- COMELLAS i CARBÓ, M^a. J. (2017). *Generación sénior y mentoría. Construir conocimiento mediante relaciones multigeneracionales*, Barcelona: Octaedro, pág. 45.
- Comisión Europea (2017). “CURANT: House sharing for unaccompanied young refugees with local youngsters in Antwerp”, recuperado de https://ec.europa.eu/regional_policy/en/projects/belgium/curant-house-sharing-for-unaccompanied-young-refugees-with-local-youngsters-in-antwerp. Consultado el 03 de agosto del año 2020.
- Comité de Modernización. (2018). *Informe del Comité de la Ley de Condominios*, págs. 203 y ss., Dinamarca: Autoridad Comercial Danesa. Recuperado de <https://via.ritzau.dk/data/attachments/00480/1d6c322d-73bc-4bcf-ba88-2e94f9dbaa7e.pdf>. Consultado el 18 de septiembre del año 2020.
- Community Shares, “Community benefit societies”, recuperado de <https://communityshares.org.uk/resources/handbook/community-benefit-societies>. Consultado el 28 de febrero de 2020.
- Community Southwark, “Company limited by guarantee”, recuperado de <https://www.communitysouthwark.org/company-limited-by-guarantee-clg>. Consultado el 08 de abril de 2020.

CONCOVI. (2003). “Viviendas Cooperativas”, *Revista de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España*, nº. 70, recuperado de <https://concovi.org/revistas/>. Consultado el 27 de agosto del año 2020.

(2016). “noticias”, VC viviendas cooperativas, *Revista de la Confederación de cooperativas de vivienda en España*, nº. 143, págs. 1-4.

y Ayuntamiento de Barcelona. (2018). “Rehabilitación. Guía elaborada por el equipo E4 del Compromiso de Barcelona por el Clima”, recuperado de https://fevcam.org/documentacion/WEB_Rehabilitame_ESP_interior.pdf.

Consultado el 31 de agosto del año 2020.

Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya (2019). “Dictamen 4/2019, de 17 de junio, sobre el Decreto Ley 7/2019 de 21 de mayo”, recuperado de https://www.cge.cat/contingut.php?id_pagina=18&start=0. Consultado el 22 de julio del año 2020.

CONSTRUIBLE, (2018). “Alcoy construirá 18 viviendas nuevas con enfocadas en mejorar la eficiencia en el consumo de energético”, recuperada de <https://www.construible.es/2018/11/15/alcoy-construira-18-viviendas-nuevas-enfocadas-mejorar-eficiencia-consumo-energetico>. Consultado el 22 de mayo del año 2020.

Cooperativa Los Milagros, *residencia Santa Clara*, recuperado de <https://residencialsantaclara.es/>. Consultado el 02 de julio del año 2020.

CORDERO LOBATO, E. (2011). “Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación”, en ÁNGEL CARRASCO; ENCARNA CORDERO; y M^a. DEL CARMEN GONZÁLEZ, *Comentarios a la legislación de ordenación de la edificación*, 5 ed., Pamplona: Aranzadi Thomson, págs. 494-499.

(2011). “El promotor”, en ÁNGEL CARRASCO; ENCARNA CORDERO; y M^a. DEL CARMEN GONZÁLEZ, *Comentarios a la legislación de ordenación de la edificación*, 5^a. ed., Navarra: Aranzadi Thomson, págs. 395-396.

CÓRDOBA MUÑOZ, J. “Responsabilidad mancomunada”, *Enciclopedia Jurídica*, recuperado de <https://espana.leyderecho.org/responsabilidad-mancomunada/>. Consultado el 1 de septiembre del año 2020.

CORTÉS ALCALÁ, L.; y ANTÓN ALONSO, F. (2007). “La exclusión residencial”, *Revista Bimestral de la FSG*, Vol. 40-41, págs. 62-69.

CORTINA, A. (1990). *Ética sin moral*, Madrid: Tecnos, págs. 91 y ss.

(2005). *Alianza y contrato*, Madrid: Trotta, págs. 138 y ss.

(2007). *Ética de la razón cordial*, Asturias: Ediciones Nobel, págs. 63 y ss.

COOPER, C.; y HAGAN, P. (1990). “The ageing Australian population and future health cost: 1996- 2051”, *Department of Health and Aged Care Occasional Papers*, Vol. 7, págs. 1-42.

Copenhagen Municipality (2012). *Boligbarometer 2012*. Copenhagen.

COURTENAY, S.; y TOPHAM, S. (2002). *Xtreme houses*, Munich: Prestel, pág. 118

CROOY, I.; y LUPI, T. (2017). *Hoe richt je een wooncoöperatie op? Een handreiking voor initiatiefnemers (¿Cómo se configura una cooperativa de vivienda? Una guía para iniciadores)*, La Haya: Platform 31. Recuperado de <https://www.platform31.nl/publicaties/hoe-richt-je-een-wooncoöperatie-op#>. Consultado el 21 de abril de 2020.

(2018). *Juridische leidraad voor de oprichting van een wooncoöperatie* (Orientación legal para el establecimiento de una cooperativa de vivienda), La Haya: Platform13.

- Recuperado de <https://www.platform31.nl/publicaties/juridische-leidraad-voor-de-oprichting-van-een-wooncooperatie>. Consultado el 21 de abril de 2020.
- CSIKSZENTMIHALYI, M.; y ROCHBERG-HALTON, E. (1981). *The meaning of things, domestic symbols and the self*, Nueva York: Cambridge University Press, pág. 123.
- CUESTA, C. (2019). “Algo se mueve en la administración pública en favor del Cohousing Senior en España”, *dependencia*, recuperado de <https://dependencia.info/noticia/2516/opinion/algo-se-mueve-en-la-administracion-publica-en-favor-del-cohousing-senior-en-espana.html>. Consultado el 22 de mayo del año 2020.
- CUOTA, I. (2013). “Responsabilidad de la gestora de una cooperativa de viviendas por defectos en la construcción”, *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, n.º. 130, págs. 38-43, recuperado de <http://cuotarioja.com/images/inmueble-130-web-afondo-gestora.pdf>. Consultado el 1 de septiembre del año 2020.
- CZISCHKE, D. (2018) “Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, n.º. 1, págs. 55-81
- y HUISMAN, C. (2018). “Integration through collaborative housing? Dutch starters and refugees forming self-managing communities in Amsterdam”, *Urban Planning*, Vol. 3, n.º. 4., págs. 156-165.
- y CARRIOU, C.; y LANG, R. (2020). “Collaborative housing in Europe: conceptualizing the field”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 37, n.º. 1, pág. 7.
- DAVIS, J. E. (2010). “Origins and evolution of the community land trust in The United States”, en J. E. DAVIS, *The Community Land Trust Reader*, Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, págs. 9 y ss, 36 y ss.
- DAVIDSON, M. (2010). “Social sustainability and the city”, *Geography Compass*, Vol. 4, n.º. 7, págs. 872-880.
- DEAN, M. (2010). *Governmentality: Power and rule in modern society*, Londres: Sage Publications, págs. 304.
- DE ASÍS ROIG, R.; CAMPOY CERVERA, I.; y BENGOCHEA GIL, M^a. A. (2007). “Derecho a la igualdad y a la diferencia: análisis de los principios de no discriminación, diversidad y acción positiva”, en R. DE LORENZO GARCÍA; y L. PÉREZ BUENO (dirs), *Tratado sobre discapacidad*, Pamplona: Aranzadi, págs. 115.
- DE CASTRO, F. (1985). *El negocio jurídico*, Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Madrid: Civitas.
- DE LA CRUZ, L.; y SÁNCHEZ, J. (2018). *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing: respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social*, Valencia: Tirant.
- De LUCAS, J. (1992). *Europa, ¿convivir con la diferencia?*, Madrid: Tecnos, págs. 103.
- (1996). “Tolerancia y Derecho. ¿Tiene sentido hablar de tolerancia como principio jurídico?”, *Isegoría*, Vol. 14, págs. 152-163.
- DELGADO, G. (2012). “Towards to dialectic Utopias: links and disjunctions between collaborative housing and squatting in The Netherlands”, *Built Environment*, Vol. 38, n.º. 3, págs. 430-442.
- DENÈFLE, S. (2009). “The alternative of housing cooperatives for sustainable town”, artículo presentado en el Congreso “Madrid, City Futures”, en el mes de julio.
- (2016). *Repenser la propriété* (“Repensar la propiedad”), Rennes: PU Rennes.
- Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte, “Plan Director de Vivienda 2018-2020”, recuperado de <https://www.euskadi.eus/web01->

a2etxebi.es/contenidos/informacion/2018_20_0/es_def/index.shtml. Consultado el 26 de agosto del año 2020.

Department of Business, Energy and Industrial Strategy. (2016). “Office of regulator of community interest companies. Information and Guidance Notes”, recuperado de https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/626088/cic-12-1333-community-interest-companies-guidance-chapter-1-introduction.pdf. Consultado el 08 de abril de 2020.

DESPRÉS, C. (1991). “The meaning of home: literature review and directions for future research and theoretical development”, *Journal of Architectural Research*, Vol. 8, págs. 96-155.

DiCALOGERO, C. (2009). “Cohousing for non-cohousers”, *Communities*, Vol. 114, págs. 61-64.

Diccionario Soviético de Filosofía (2017). *Nihilismo*, recuperado de <http://www.filosofia.org/enc/ros/nih.htm>. Consultado el 30 de abril del año 2020.

DI MASSO, A.; BERROETA, H.; y VIDAL, T. (2017). “El espacio público en conflicto: coordenadas conceptuales y tensiones ideológicas”, *Athenea Digital*, Vol. 17, nº. 3, págs. 53-93.

DORMONT, B.; GRIGNON, M.; y HUBER, H. (2006). “Health expenditure growth: reassessing the threat of ageing”, *Health Economics*, Vol. 15, nº. 19, págs. 947-963.

DROSTE, C. (2015). “German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?”, *Urban Research & Practice*, Vol. 8, nº.1, págs. 79-92.

DURRET, C. (2009). *The Senior Cohousing Handbook: A Community Approach to Independent Living*, Canadá: New Society Publishers.

eCOHOUSING, “Mapa cohousing vivienda colaborativa en España”, *eCOHOUSING*, recuperado de <http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/>. Consultado el 15 de abril de 2020.

El Economista (2021). “España, el país de toda la UE que menos empleo genera entre los jóvenes”, recuperado <https://www.economista.es/economia/noticias/11029263/02/21/Espana-el-pais-de-toda-la-UE-que-menos-empleo-genera-entre-los-jovenes.html>. Consultado el 12 de mayo de 2021.

El Diario, “Cohousing, viviendas colaborativas para repoblar la zona rural”, recuperado de <https://navarracapital.es/un-uber-rural-y-proyectos-de-cohousing-para-combatir-la-despoblacion/>. Consultado el 3 de agosto del año 2020.

ELENA, F. (1978). *Las tendencias actuales del cooperativismo de viviendas*, Jornadas de estudio sobre cooperativismo, Dirección General de Cooperativas y Empresas Comunitarias, Ministerio de Trabajo, Madrid, pág. 203.

El País, “Christiania: el experimento social que rechaza el control estatal”, recuperado de https://elpais.com/elpais/2019/12/30/seres_urbanos/1577727502_537304.html. Consultado el 15 de abril de 2020.

ELSINGA, M.; y WASSENBERG, F. (2014). “Social housing in The Netherlands”, en K, SCANLON.; C, WHITEHEAD.; y M, ARRIGOITIA (ed.), *Social housing in Europe*, Wiley Online Library, págs. 21-40.

EMMEUS DAVIS, J. (2007). *Starting a community land trust: organizational and operational choices*, Burlington, VT: Burlington Associates in Community Development, pág. 2 y ss.

ENGELS, F. (1968). *Del socialismo utópico al socialismo científico: Ludwig Feuerbach y el fin de la filosofía clásica alemana*, San Sebastián: Equipo Editorial.

ENGELSMAN, U.; ROWE, M.; y SOUTHERN, A. (2016). “community land trusts – A radical or reformist response to the housing question today?”, *ACME: International E-Journal for Critical Geographies*, Vol.15, nº. 3, págs. 590–615.

EUROSTAT (2014). *Distribution of population by tenure status*, recuperado de https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2014.png&oldid=288230. Consultado el 17 de julio del año 2020.

(2015). “Short analytical web note 3/2015: Demography report”, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/6917833/KE-BM-15-003-EN-N.pdf/76dac490-9176-47bc-80d9-029e1d967af6>. Consultado el 25 de mayo del año 2020.

(2019). “Household composition statistics”, recuperado de https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics. Consultado el 25 de mayo del año 2020.

(2020). “Crude marriage rate and crude divorce rate”, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/tps00206>. Consultado el 25 de mayo del año 2020.

(2020). “Life expectancy at birth by sex”, recuperado de https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcod_e=tps00208. Consultado el 25 de mayo del año 2020.

(2020), “Live births and crude birth rate”, https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/refreshTableAction.do?tab=table&plugin=1&pcod_e=tps00204&language=en. Consultado el 25 de mayo del año 2020.

(2020), “Women’s employment in the UE”, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/EDN-20200306-1>. Consultado el 25 de mayo del año 2020.

(2020). “Being young in Europe today- Labour market- access and participation”, recuperado de [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Unemployment_rate_for_young_people,_by_age_group,_2019_\(%25_share_of_labour_force_for_each_age_group\)_BYIE20.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Unemployment_rate_for_young_people,_by_age_group,_2019_(%25_share_of_labour_force_for_each_age_group)_BYIE20.png). Consultado el 16 de octubre del año 2020.

(2020). “Euro area unemployment at 8.1%”, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/10663603/3-01102020-AP-EN.pdf/f45c24be-3304-e6b7-80c8-04eae7529519>. Consultado el 16 de octubre del año 2020.

(2020). “Over 20% of EU population at risk of poverty or social exclusion in 2019”, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/EDN-20201016-2>. Consultado el 16 de octubre de 2020.

ETXEZARRETA, A.; y MERINO, S. (2013). “Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica”, *REVESCO*, Vol. 130, págs. 92-119.

(2014) “Las cooperativas de vivienda como una alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica” *Revista de Estudios Cooperativos*, nº. 113, pag 108-109.

- y CANO, G.(2018). “Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España”, *CIRIEC*, Vol. 92, págs. 61-86.
- ESTEVE, L (2014). *Derecho Civil Catalán, Vol. IV (2), Derechos Reales limitados y Registro de la Propiedad*, Barcelona: JM^a Bosch Editor, pág. 418.
- FAJARDO GARCÍA, G. (2003). “La imputación de pérdidas en la cooperativa”, en J. M. AIZEGA ZUBILLAGA; y E. OÑATE., (Coord.), *La participación de los socios trabajadores en los resultados de la cooperativa*, País Vasco: Empresa Zuzenbide eta Antolakuntzarako Fundazioa, pág. 221.
- (2010). “La promoción de la vivienda cooperativa y el papel de la administración local”, pág. 6, recuperado de https://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion_%20vivienda.pdf. Consultado el 27 de enero de 2020.
- (2012). “Marco jurídico del cooperativismo en vivienda”, *IV Jornada Sobre Cooperativismo de Vivienda*, recuperado de https://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia_Fajardo.pdf. Consultado el 31 de agosto del año 2020.
- (2013). “Respuestas cooperativas a necesidades de alojamiento”, *VII Jornada sobre Vivienda Cooperativa*, recuperado de <https://es.slideshare.net/viviendacooperativa/respuestas-cooperativas-a-necesidades-de-alojamiento>. Consultado el 11 de agosto del año 2020.
- FALCÓN, C.; y FUENTES, J. (2017). “La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible”, *REVESCO*, Vol. 125, págs. 89-108.
- FASTIGHETS PARTER, “Styrelseinformation bostadsrättsföreningar” (Información de la junta asociaciones de vivienda), recuperado de http://fastighetspartner.se/styrelseinfo_brf. Consultado el 01 de abril de 2020.
- FCV, “¿Qué es la rehabilitación?”, recuperado de <https://www.fcvcam.org/que-es-la-rehabilitacion-de-viviendas.php>. Consultado el 31 de agosto del año 2020.
- “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España”, *Revista*, nº. 36, recuperado de <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.
- “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España II”, *Revista*, nº. 37, recuperado de <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.
- “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España V”, *Revista*, nº. 40, recuperado de <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.
- “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España VI”, *Revista*, nº. 41, recuperado de <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.
- “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España XI”, *Revista*, nº. 46, recuperado de <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.
- “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España XVIII”, *Revista*, nº. 53, recuperado de <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.

- “Breve historia del cooperativismo de viviendas en España XIX”, *Revista*, nº. 54, recuperado de <https://www.fcvcam.org/historia-del-cooperativismo.php>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.
- FEDROWITZ, M.; y GAILING, L. (2003). *Zusammen Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte Als Strategie Sozialer Und Ökologischer Stadtentwicklung* (viviendo juntos. Proyectos de vivienda comunitaria como estrategia de desarrollo urbano, social y ecológico), Blaue Reihe, Dortmunder Beiträge.
- FENSTER (1999). Community by covenant, process, and design: cohousing and the contemporary common interest community, *Journal of Land Use and Environmental Law*, Vol. 15, nº. 1, págs. 3-54.
- FERNÁNDEZ CUBERO, A. (2015). *Cuerpo, género y vejez en la Vivienda colaborativas para las personas mayores*, trabajo de fin de máster en Estudios Feministas y de Género, Universidad del País Vasco, País Vasco, págs. 74, 78-79 y 162.
- FERNÁNDEZ, L.; CAMPO, A.; y MORELL, A. (2012). *La casa abierta. Hacia una vivienda variable y sostenible concebida como silábico tanto importar*, Madrid: Universidad politécnica de Madrid, pág. 120 y ss.
- FERRADAS, MARÍA NOVAS (2014). *Arquitectura y género: una reflexión teórica*, trabajo de fin de máster, Universidad Jaume I, Castellón de la Plana.
- FIC (Foundation for intentional community), “Community types”, recuperado de <https://www.ic.org/directory/community-types/>. Consultado el 26 de marzo de 2020.
- “Community living and cooperative lifestyles across North America”, *FIC*, recuperado de <https://www.ic.org/directory/listings/>. Consultado el 27 de enero de 2020.
- FIGES, O. (2000). *La revolución rusa (1891-1924). La tragedia de un pueblo*, Barcelona: Edhasa, págs. 267 y ss.
- Fiscal General del Estado (2014). *Memoria elevada al Gobierno de S.M.*, págs. 698 y 699.
- FLINT, J. (2003). “The responsible tenant: housing governance and the politics of behaviour”, Vol. 19, nº. 6, págs. 893-909.
- FLORIDA, R. (2009). *Las ciudades creativas*, Trad. A, MONTSERRAT, Barcelona: Paidós Ibérica.
- (2010). *La clase creativa*, Madrid: Paidós, pág. 23.
- FNSCHLM y USH (2011). “Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif” (Apoyar proyectos de vivienda participativa y cooperativa), recuperado de <http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2018/01/Accompagner-les-projets-dhabitat-coop%C3%A9ratif-et-participatif.pdf>. Consultado el 20 de abril del año 2020.
- FOGELE, B. (2016). *Social-technical transitions: a case study of co-housing in London*, trabajo final de máster, Departamento de Geografía, Universidad de Londres, Reino Unido, pág. 33. Recuperado de https://www.academia.edu/34422591/Baiba_Fogele_cohousing_pdf?email_work_card=view-paper. Consultado el 17 de agosto del año 2020.
- Föreningen för Byggemaskaper (Asociación para la Construcción de Comunidades), “Vad är egentligen en byggemaskaper?” (¿Qué es exactamente una comunidad de construcción?), recuperado de <http://byggemaskaper.se/byggemaskaper/definition/>. Consultado el 02 de abril de 2020.
- Forskargruppen för det Nya Vardagslivet. (1987). *Veier till det nye vardagslivet* (El camino hacia La Nueva Vida Cotidiana), Oslo: Nord.

FOTOCASA. (2015). “Los españoles y su relación con la Vivienda”, recuperado de <https://prensa.fotocasa.es/los-espanoles-y-su-relacion-con-la-vivienda-en-2015/>. Consultado el 22 de julio del año 2020.

(2019). “Relación de salario y vivienda en alquiler en 2019”, recuperado de <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/los-espanoles-destinan-el-40-de-su-salario-al-pago-del-alquiler/>. Consultado el 17 de julio de 2020.

FOURIER, C. (1971). *Disign for utopia, selected writings of Charles of Fourier*, Trans. JULIA FRANKLIN, New York: Shocken Books.

FOX, L. (2006). *Conceptualising home*, Oxford: Hart Publishing, págs. 23-24.

FRAISSE, G. (1991). *Musa de la razón. La democracia excluyente y la diferencia de los sexos*, Madrid: Ediciones Cátedra.

FROMM, D. (2012). “Seeding community: Collaborative housing as a strategy for social and neighbourhood repair”, *Built Environment*, Vol. 38, nº. 3, pág. 364.

FUCVAM (2018). *Subsidio a la cuota*, Uruguay: Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.

GARCÍA ESPÍN, P. (2011). “La comuna campesina en el socialismo ruso del siglo XIX”, *Filosofía, política y economía en el Laberinto*, nº. 32, págs. 63-72.

GARCÍA PÉREZ, A.; y MOYA GONZÁLEZ, L. (2018). “El cohousing como una alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid”, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. XL, nº. 195, págs. 71-84.

GARCÍA TERUEL, R. M^a. (2017). “El fomento de la propiedad compartida y de la propiedad temporal en las políticas sociales de vivienda”, en S. NASARRE AZNAR, *La propiedad compartida y la propiedad temporal*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 408 y ss.

GARCIANO, J. (2011). “Affordable cohousing: challenges and opportunities for supportive relational networks in mixed-income housing”, *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, Vol. 20, nº. 2, págs. 169.

GARRALDA, A. (2017). “Los migrantes asiáticos, la nueva mano de obra barata del kibutz israelí”, *El diario*, recuperado de https://www.eldiario.es/desalambre/asiaticos-barata-kibutz-Israel_0_683482024.html. Consultado el 6 de mayo de 2020.

GARRETA BOCHACA, J. (2003). *La integración sociocultural de las minorías étnicas*, Barcelona: Editorial Anthopos.

GARZÓN VALDÉS, E. (1997). “Algunas observaciones sobre el concepto de tolerancia”, *Ratio Juri*, Vol. 10, nº. 2, págs. 127-138.

Gemeenschappelijk Wonen voor gemeenschappelijk wonen in al haar vormen. Recuperado de <http://www.gemeenschappelijkwonen.nl>. Consultado el 12 de marzo del año 2019.

Gen Europe Global Ecovillage Network, “European ecovillage map”, recuperado de <https://gen-europe.org/about-us/ecovillages/index.htm>. Consultado el 02 de abril de 2020.

GIL, I. (2012). *La traducción en el Derecho de sociedades español e inglés: estudio descriptivo, comparado y terminológico*, tesis doctoral, bajo la dirección de N. GALLARDO., y F. DE LA ROSA, Facultad de traducción e interpretación, Universidad de Granada, Granada.

GLASS, A. P.; y VANDER, R. S. (2013). “A conceptual model for ageing better together intentionally”, *Journal of Ageing Studies*, Vol. 27, págs. 428-442.

GOFEN, A. (2015). “Citizens’ entrepreneurial role in public service provision”, *Public Management Review*, Vol. 17, nº. 3, págs. 404-424.

GOMBERT, A. (2012). “El 90% del mercado de calificación de riesgo, en manos de solo tres agencias”, *20 Minutos*, recuperado de

<https://www.20minutos.es/noticia/1512702/0/oligopolio/agencias/calificacion/>. Consultado el 15 de julio del año 2020.

GÓMEZ APARICIO, A. (1993). *Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España*, Madrid: Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid.

GÓMEZ APARICIO, P. (2004). “Las sociedades cooperativas de vivienda. Especial referencia del País Vasco”, *Cuadernos de Gestión*, Vol. 4, nº. 2, págs. 63-74.

GÓMEZ, L. E. (2015). “1968. Demografía y movimientos estudiantiles”, *Papeles de población*, Vol. 21, nº. 81.

GONZÁLEZ TAUSZ, R. (1999). “Las cooperativas de vivienda de responsabilidad limitada no existen”, *REVESCO*, nº. 67, pág. 92.

(2010). “La promoción inmobiliaria encubierta: un fraude de ley”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº. 717, pág. 109.

GORROÑO, I. (1985). *Introducción al kibutz. Comuna, empresa e ideología*, Bilbao: Caja Laboral Popular.

GOUZE, M. (1791). “La declaración de los derechos de la Mujer y Ciudadana”, recuperado de <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k9629179b.texteImage>. Consultado el 24 de julio del año 2020.

GRANT, S. A. (1976). “Obshchina and Mir”, *Slavic review*, Vol. 35, No. 4, pág. 637.

GRAY, M.; y BARFORD, A (2018). “The depths of the cuts: the uneven geography of local government austerity”, *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, Vol. 11, nº. 3, págs. 541-563.

GROENVELD, N. (2018). *Co-housing in Amsterdam: analysis of practice and performance of architect-led collective private commissioning from a resident perspective*, tesis de máster, Universidad Radboud de Nimega, Países Bajos.

GONZÁLEZ, FEDERICO. (2004). “La mujer y las utopías del renacimiento”, *Symbolos Revista Internacional de Arte, Cultura y Gnosis*, nº. 27-28.

GONZÁLEZ, G.; y NAHOUM, B. (2012). “Las políticas urbanas como factores de equidad/inequidad. El caso de las carteras de tierras públicas en Uruguay y su proyección en la región”, *1º Congreso Iberoamericano de Suelo Urbano*, Universidad Nacional de General Sarmiento, Argentina.

GONZÁLEZ POVEDA, P. (2008). “Diferentes formas de promoción de viviendas. Especial mención a las cooperativas de vivienda. Responsabilidad de las cooperativas por defectos constructivos. Promoción y adjudicación de las viviendas”, *Cuadernos Digitales de Formación. Consejo General del Poder Judicial*, Vol. 31 pág. 290.

GOV.UK, “Affordable home ownership schemes”, recuperado de <https://www.gov.uk/affordable-home-ownership-schemes/shared-ownership-scheme>.

Consultado el 08 de abril del año 2020.

“Leasehold property”, recuperado de <https://www.gov.uk/leasehold-property>. Consultado el 08 de abril del año 2020.

“Charity types: how to choose a structure”, recuperado de <https://www.gov.uk/guidance/charity-types-how-to-choose-a-structure#about-corporate-structures>. Consultado el 09 de abril de 2020.

GREVE, J. (1971). *Voluntary housing in Scandinavia: a study of Denmark, Norway and Sweden*, Reino Unido, Birmingham: Research Publications.

GURRUTXAGA. (2010). “La innovación de la comunidad: hogar, santuario y vínculo social”, en MARINIS, P.; GATTI, G.; y IRAZUZTA I (ed.), *La comunidad como pretexto*.

- En torno al (re)surgimiento de las solidaridades comunitarias.*, Barcelona: Anthropos, pág. 53.
- GUY, P. (2012). “Governance as political theory”, en DAVID, LEVI FAUR (ed.), *The Oxford Handbook of Governance*, Oxford: Oxford University Press.
- HABITAT WORLDMAP, “Community land trust”, 2019, *Habitat worldmap*, recuperado de: <https://habitat-worldmap.org/es/palabras-clave/community-land-trust-2/>. Consultado el 2 de marzo de 2020.
- HACKMAN, R.; y OLDHAM, G. (1980). *Work Redesign*, Estados Unidos: Addison-Wesley.
- HAFFNER, M.; HOEKSTRA, J.; OXLEY, M.; y VAN DER HEIJDEN, H.(2009). “Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?”, Países Bajos: IOS Press, pág. 216.
- HAGBERT, P. (2020). “Co-housing as social-ecologically sustainable alternative”, en PERNILLA, H.; HENRIK, G.; LARSEN, H.; HÅKAN, T.; y CATHRIN, W. (ed.), *Contemporary co-housing in Europe*, Londres: Routledge, págs. 183 y ss.
- HANNIGAN, B. (2012). *Company Law*, Oxford: Oxford University Press, págs. 13 y ss.
- HANSEN A. L. (2006), *Space wars and the new urban imperialism*, Suecia: Universidad de Lund, pág. 109.
- HANSEN, J. W. (1984). “Made in Denmark: De danske bofællesskaber” (“Hecho en Dinamarca: las comunidades de cohousing danés”), *Blød By*, nº. 31, págs. 15-19.
- HARLOE (1995) *The People’s home? Social rented housing in Europe and American*, Oxford: Blackwell, págs. 507-505.
- HAYDEN, D. (1977). *Seven American utopias: the architecture of communarians socialism, 1790- 1975*, Cambridge, Mass: M.I.T. Press, pág. 25.
- (1978). “Two utopian feminist and their campaigns for kitchenless houses”, *signs*, Vol. 4, nº. 2, págs. 274-290.
- (1982). *The grand domestic revolution. A history of feminist designs for American homes, neighborhoods and cities*, Cambridge, Massachusetts: M.I.T. Press, pág. 3.
- HAZ CRUZ, Y.; ZABALA, O.; y GARCÍA, B. (2019). “Los kibutz y el liderazgo positivo como parte integral de acción comunitaria”, en CONCEPCIÓN TURÓN, Mº. C.; y CARTES, M. J. (ed.), *Comunicación, sociedad y Derechos Humanos*, España: Egregius, págs. 71-86.
- HCA. (2009). *Housing our Ageing Population: Panel for Innovation (HAPPY)*, Home & Communities Agency, Reino Unido.
- HEMRAJ, M. (2015). *Credit Rating Agencies*, Nueva York: Springer, págs. 221 y 222.
- HERNÁNDEZ CÁCERES, D. (2020). “El desarrollo del cohousing en España”, en MUNAR, P; MARTOS, Mª. A.; LÓPEZ, R.; y BASTANTE, V. (dir.), *Turismo, vivienda y economía colaborativa*, Pamplona: Aranzadi, págs. 340-350.
- HETUS (2001) *Harmonised European Time Use Survey*, recuperado de <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5884753/KS-CC-04-007-EN.PDF/03057369-0bfe-47d5-b584-be0868d65f29?version=1.0>. Consultados el 17 de marzo del año 2020.
- (2019), *How do women and men use their time*, recuperado de https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=How_do_women_and_men_use_their_time_-_statistics. Consultados el 17 de marzo del año 2020.
- HEYWOOD, A. (2016). *Local housing, community living: Prospects for scaling up and scaling out community-led housing*, Londres: Smith Institute, págs. 8-27.

- HIGGS, P. (2013). “Disturbances in the field: the challenge of changes in ageing and later life for social theory and health”, *Social Theory & Health*, Vol.11, págs, 272 y ss.
- HILDUR, J. (1999). *Creating harmony: conflict resolution in community*, Dinamarca: Gaia Trust.
- HINDS, W. (1902). *American Communities and co-operative colonies*, Chicago: Charles H. Kerr & Co, págs. 301-326.
- HORRELLI, L (1995). “Self-planned housing and the reproduction of gender and identity”, en L. OTTES; E. POVENTUD; M. VAN SCHENDELEN; y G. SEGOND VON BANCHET (ed.), *Gender and the Built Environment*, Países Bajos: Royal Van Gorcum, págs. 22-28.
- y VEPSÄK, K. (1994). “In search of supportive structures for Everyday Life”, en ALTMAN y CHURCHMANA (ed.), *Women and the environment: human behavior and environment*, Vol. 13, Nueva York: Plenum, págs. 201-226.
- y WALLIN, S. (2013), “Gender-sensitive e-planning for sustaining everyday life”, en M. ROBERTS; y I. SANCHEZ DE MADARIAGA (eds.), *Fair Share Cities: the impact of gender planning*, Londres: Ashgate, págs. 330-353.
- Human European Consultancy; School of Law; National University of Ireland Galway; y FEANTSA. (2016). *Pilot project -promoting protection of the right to housing- homelessness prevention in the context of eviction*, Luxemburgo: Publications Office of the European Union.
- HUISMAN, C. (2019). “Top-down collaborative housing?”, *Col-Lab Research*, recuperado de <https://co-lab-research.net/2019/05/06/1290/>. Consultado el 29 de junio del año 2020.
- IBAÑEZ DURÁ, H. “La crítica de Dostoievski a la cultura occidental (II de III)”, *La galería de los perplejos*, recuperado de <https://arjai.es/2016/03/07/la-critica-de-dostoievski-a-la-cultura-occidental-i-de-iii/>. Consultado el 30 de abril del año 2020.
- Idealista, “La vivienda en propiedad está en declive y no sólo en España”, recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/01/28/779662-la-vivienda-en-propiedad-esta-en-declive-y-no-solo-en-espana>. Consultado el 16 de septiembre de 2020.
- IGLESIAS, E. (1999). “Organización social y gestión cooperativa”, en B. NAHOUM (ed.), *Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*, Sevilla-Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo, Junta de Andalucía y Cooperación Española, pág. 46.
- INE (2013). *Estadística de condenados. Adultos*.
- (2016). *Estadística de nulidades, separaciones y divorcios*.
- INÉS, A.; GUZMÁN, G.; VERDAGUER, M.; y CONTRERAS, M. (2019). *El sinhogarismo en Barcelona. Evolución y jóvenes en situación de sinhogarismo*, Barcelona: Ayuntamiento de Barcelona, págs. 15 y ss.
- Instituto Nacional de Estadística Uruguayo (2009), *Censo Nacional de Cooperativas y de Sociedades de Fomento Rural*, 2009.
- Instituto Nacional de Estadística Uruguayo (2011). *Censo Nacional de Población y vivienda*.
- JAKOBSEN, P.; y GUTZON LARSEN, H. (2019). “An alternative for Whom? The evolution and socio-economy Danish cohousing”, *Journal Urban Research*, Vol. 12, nº. 4, págs. 414-430.
- JARVIS, H. (2015). “Community-led housing and ‘Slow’ opposition to corporate development: Citizen participation as common ground?”, *Geography Compass*, Vol. 9, nº. 4, págs. 202–213.
- y SCANLON, K.; y FERNÁNDEZ, M. (2016). “Cohousing: shared futures”, Newcastle Upon Tyne: Newcastle University, págs. 1-24.

JENSEN, L (2005). “Historiens lange skygge i dansk boligpolitik” (“La larga sombra de la historia de la política de vivienda danesa”), en RONIT, K; y ROTH-STEIN, B. (ed.), *Den politiske forvaltning. Historiske spor i nutidens bureaukrati. Fest- skrift til professor Tim Knudsen* (“La administración política. Huellas históricas en la burocracia actual”), Politiske Studier, Copenhagen, pp. 155-195.

(2013). “Denmark. Lokal boendedemokrati och Nationell Korporatism” (Democracia de vivienda local y corporativismo nacional), en BENGSTON (ed.), *Varför så olika?* (¿Por qué tan diferente?), Malmö, Suecia: Égalité, pág. 78.

JEREZ DELGADO, C. (2015). *Draft Common Frame of Reference (DCFR)*, Trad. Español, Madrid: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Libro I-1:105(2), pág. 69.

JURA-GUIDE.DK, “Interessentskab” (asociación), recuperado de <https://jura-guide.dk/interessentskab>. Consultado el 15 de abril de 2020.

KEHL, K.; y THEN, V. (2013). “Community and civil society return of multi-generation cohousing in Germany”, *Journal of Civil Society*, Vol. 9, nº. 1, págs. 41-57.

KILDEMOES, H. W.; CHRISTIANSEN, T.; GYRD-HANSEN, D.; KRISTIANSEN, I. S.; y ANDERSEN, M. (2006). “The impact of population ageing of future Danish drug expenditure”, *Health Policy*, Vol.75, nº. 3, págs. 298-311.

KLÄSER. S. (2006). “Selbstorganisiertes wohnen” (vida autoorganizada), *Arch Plus*, Vol. 196, págs. 90-96.

KOLLEKTIVHUS NU, “Medlemmar” (“Miembros”), recuperado de <http://kollektivhus.se/medlemmar/>. Consultado el 27 de marzo 2020.

KOZENY, G. (2003). “Intentional communities and daily life”, en K. CHRISTENSEN; y D. LEVINSON (ed.), *Encyclopedia of Community*, California: Sage Publications.

(2018). Comunidades intencionales: laboratorios sociales de hoy, *Revolución cantonal: autogestión, igualdad, ecología, autosuficiencia, justicia, decrecimiento*. Recuperado de <https://revolucioncantonal.net/2018/09/15/comunidades-intencionales-los-laboratorios-sociales-de-hoy/>. Consultado el 12 de enero del año 2019.

KRÄME, S.; y KUHN, G. (2009). *Städte Und Baugemeinschaften* (Ciudades y construcciones de comunidades), Stuttgart/Zürich: Kraemer Karl GmbH.

KRISTENSEN, H. (2007). “Housing and planning: changing roles for state and municipalities”, paper presented at the European Network for Housing Research (ENHR) international conference *Sustainable Urban Areas*, Rotterdam, págs. 25-28.

KROKFORS, K. (2012). “Co-Housing in the Making”, *Built Environment*, Vol. 38, nº. 2, págs. 308-314.

KROPOTKIN, P. (1898). *Memorias de un revolucionario*, recuperado de http://www.antorcha.net/biblioteca_virtual/historia/memorias/4c.html. Consultado el 30 de abril del año 2020.

KRUEGER, R.; y GIBBS, D. (2008). “Third wave’ sustainability?” Smart grown and regional development in USA, *Regional Studies*, Vol. 42, nº. 9, págs. 1263-1274.

KRUK, W. (1999). “Ayuda mutua y tecnología”, en B. NAHOUM (ed.), *Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*, Sevilla-Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo, Junta de Andalucía y Cooperación Española, pág. 57.

La Borda, <http://www.laborda.coop/es/>. Consultado el 23 de marzo de 2020.

LACLAU, E. (2005). *On populist reason*, Londres: Verso.

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, pag 11.

- LaCOUR- LITTLE, M.; CHARLES, A.; y WEI YU. (2009). “What Role Did Piggyback Lending Play in the Housing Bubble and Mortgage Collapse”, *Journal of Housing Economics*, Vol. 20, nº. 2, págs. 81-100.
- LAMBEA RUEDA, A. (1999). *Aspectos civiles de las Cooperativas de Viviendas. La adjudicación de la vivienda al socio*, tesis doctoral, facultad de Derecho, Universidad Complutense de Madrid, bajo la dirección de GÓMEZ LAPLAZA, M^a. C., Madrid.
- (2001). *Cooperativas de vivienda*, Granada: Comares, págs. 109-332.
- (2002). “Comentario a la sentencia de 29 de marzo de 2001”, *CCJC*, nº. 58, págs.106-107.
- (2011). “Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº. 728, págs. 3106 y ss.
- (2012). “Cooperativas de vivienda en España: modelos de adjudicación”, *Congreso Internacional RULESCOOP*, recuperado de https://eprints.ucm.es/16377/1/Ana_Lambea_Rueda_Mesa_redonda_RULESCOOP_pra_eprints.pdf. Consultado el 29 de agosto del año 2020.
- (2012), “Adjudicación y cesión de usos en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento”, *CIRIEC-España: Revista Jurídica*, nº. 23, págs. 13 y ss.
- LANG, R.; y STOEGER, H. (2018). “The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: Empirical evidence from Austria”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, nº. 1, pág. 35-54.
- LANG, R; CHATTERTON, P; y MULLINS, D. (2019). “Grassroots innovations in community-led housing in England: the role and evolution of intermediaries”, *International Journal of Urban Sustainable Development*, págs. 1-21.
- LANG, R. (2019). “Social sustainability and collaborative housing”, en M. REZA; y R. KEIVANI, *Urban social sustainability* (ed.), Nueva York: Routledge, págs. 193-215.
- LANG, R.; CARRIOU, C.; y CZISCHKE, D. (2020). “Collaborative housing research (1990–2017): a systematic review and thematic analysis of the field”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 37, nº. 1, pág. 16-17.
- LARSEN, H. G.; y A. LUND HANSEN (2008). “Gentrification—gentle or traumatic? Urban renewal policies and socioeconomic transformations in Copenhagen”, *Urban Studies*, Vol. 45, nº.12, pág. 2443.
- (2015). “Commodifying danish housing commons”. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, Vol. 97, nº. 3, págs. 263-27.
- (2019). “Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form”, *Housing Studies*, Vol. 34, nº. 8, págs. 1354-1355.
- (2020). “Denmark: Anti-urbanism and segregation”, en PERNILLA, H.; HENRIK, L; HÅKAN, T.; y CATHRIN, W. (ed.), *Contemporary co-housing in Europe*, Londres: Routledge, págs. 21- 37.
- LAWRENCE, S.; y PLISCO, M. (2017). “Family mealtimes and family functioning”, *The American Journal of Family Therapy*, Vol. 45, nº. 4, págs. 195-205.
- LEES, L.; SLATER, T.; y WYLY, E. K. (2010). *The gentrification reader*, Londres: Routledge.
- LEGALPLACE, “La société civile immobilière -SCI-” (La sociedad inmobiliaria -SCI), recuperado de <https://www.legalplace.fr/guides/sci-societe-civile-immobiliere/>. Consultado el 21 de abril del año 2020.

- LEMKE, T. (2001). “The birth of bio-politics”, *Economy and Society*, Vol. 30, n.º. 2, págs. 190-207.
- LÉRIDA NIETO, P., y AGÜERO ORTIZ, A. (2015). “La cesión de uso de viviendas: ¿es realmente una alternativa habitacional más beneficiosa?”, *Centro de Estudios de Consumo. UCLM*, págs. 8 y ss., recuperado de <https://previa.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/34/100.pdf>. Consultado el 15 de septiembre del año 2020.
- LIETAERT, M. (2010). “Cohousing's relevance to degrowth theories”, *Journal of Cleaner Production*, Vol. 18, n.º. 6, págs. 576-580.
- LINDNER, P. (2004). “Everything around here belongs to the kolkhoz, everything around here is mine”, *Europa Regional*, Vol. 12, n.º. 1, págs. 32- 41.
- LOPÉZ, D.; y ESTRADA, M. (2016). “¿Cómo avanzan las dinámicas de senior cohousing en España?”, en S. EZQUERRA; M.P. SALANOVA; M. PLA; J. SUBIRATS. (Eds.), *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*, Madrid: Ariel, págs. 227-237.
- LÓPEZ DE LA CRUZ, L. (2017). “Las viviendas colaborativas para mayores como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. Aspectos sociales y jurídicos”, en L. LÓPEZ DE LA CRUZ; y J. A. SÁNCHEZ MEDINA (ed.), *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 121-159.
- LÓPEZ RODRÍGUEZ, D.; y GARCÍA, C. (2018). “Estructura impositiva de España en el contexto de la Unión Europea”, *Banco de España*, n.º. 1810, págs. 1-63.
- LÓPEZ RODRÍGUEZ, D., y LLANOS MATEA, M^a. (2019). “Evolución reciente del mercado de alquiler de vivienda en España”, *Artículos Analíticos, Boletín Económico, Banco de España*, 3/2019, págs. 14 y 15.
- Lottery Funded, “Ageing better in Camden: project plan 2015-2021”, recuperado de <https://static1.squarespace.com/static/568a6b7425981d3d913a52c1/t/56d57d078259b57a202520de/1456831757314/Ageing+Better+in+Camden+Project+Plan+22-12-14+as+submitted.pdf>
- LUNDERUP, E (2016). “Kooperativ hyresrätt” (arrendamiento cooperativo), Trabajo final de máster, Departamento de Ciencias de la Construcción, Universidad de Lud, Suecia. Recuperado de <https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/publication/8881958>. Consultado el 01 de abril de 2020.
- LVGO, “Gemeen-schap-pe-lijk wonen 50plus” (Vida común 50plus), recuperado de <https://www.lvgo.nl/>. Consultado el 07 de abril de 2020.
- LYNN SCHELISCHL, L.; SPELLERBERG, A.; y VOLLMER, M. (2019). “The cooperative as legal form for cohousing projects in the German State of Rhineland-Palatinate: A status report”, *Built Environment*, Vol. 45, n.º. 3, págs. 416-429.
- MACHADO, G. J. (2020). “Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua. Formación, experiencia y lucha en Uruguay”, *Revista de Ciencias Sociales*, Vol. 33, n.º. 47, págs. 111-138.
- MADDEN ETTA M.; y FINCH, MARTHA L. (2006), *Eating in Eden: food and American utopias*, Londres: University of Nebraska Press, pág. 14.
- MAGUID, J. (1981). *El kibutz. Nuestra forma de vida*, Tel-Aviv: Federación de movimientos kibutzianos.
- MALIA, M. (1955). “Herzen and the peasant commune”, en SIMMONS, E. J. (ed.), *Continuity and change in Russian and Soviet thought*, Cambridge: Harvard University Press, pág. 209.

- MARCUSE, P. (1998). "Sustainability is not enough", *Environment and Urbanization*, Vol. 10, nº. 2, págs. 103-11.
- MARTÍNEZ, I. (2020). "Mapa: una oleada de iniciativas de apoyo mutuo desde los barrios desborda la inacción institucional", *El Salto*, recuperado de <https://www.elsaltodiario.com/coronavirus/mapa-ola-iniciativas-apoyo-cuidado-mutuo-barrios-autogestion-desborda-inaccion-institucional>. Consultado el 26 de abril de 2021.
- MARTÍNEZ QUES, A. (2015). "La protección jurídica de las personas mayores desde la perspectiva de los derechos humanos", *Revista de Derecho UNED*, nº. 17, págs. 1067-1102.
- MARX, K.; y ENGELS, F. (1969). *Manifiesto of the communist party*, recuperado de <https://www.marxists.org/archive/marx/works/download/pdf/Manifiesto.pdf>. Consultado el 7 de octubre de 2020.
- MAYER, M. (2016). "Neoliberal urbanism and uprisings across Europe", en M. MAYER; C.THÖRN; y H. THÖRN (ed.), *Urban uprisings: Challenging neoliberal urbanism in Europe*, Basingstoke: Palgrave Macmillan, págs. 57-92.
- McCAMANT, K.; y DURRETT, C. (1988). *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*, Berkeley: Habitat Press.
- (2011). *Creating cohousing: building sustainable communities*, Canadá: New Society Publishers.
- (2014). *Creating Cohousing: Building Sustainable Communities*, Canadá: New Society Publishers, pág. 5 y ss.
- MCINTYRE, Z.; y MCKEE, K. (2009). "Creating sustainable communities through tenure-mix: the responsabilisation of marginal homeowners in Scotland", *GeoJournal*, Vol. 77, nº. 2, págs. 235-247.
- MELGAR, A.; y CANCELA, W. (1985). *El desarrollo frustrado. 30 años de economía uruguaya 1955-1985*, Montevideo: CLAEH- Ediciones de la Banda Oriental.
- MELTZER, G. (2005). *Sustainable community: learning from the cohousing model*, Victoria-Reino Unido: Trafford, pág. 6.
- MENÉNDEZ, M.; y NOEL SOSA, M. (2017). "Lo común como práctica educativa: la experiencia de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en Uruguay", *Bajo el Volcán*, Vol. 17, nº. 25, págs. 131-147.
- MERINO HERNÁNDEZ, S. (2018). "Realidad de las cooperativas de vivienda en la Comunidad Autónoma de País Vasco", *Revista Vasca de Economía Social*, Vol. 15, págs. 273-300.
- METCALF, W. (2004). *The Findhorn book of community living*, Reino Unido: Findhorn Press, pág. 100.
- METZGER, J.; y RADER, A. (2013). *Sustainability Stockholm: exploring urban sustainability through the lens of Europe's greenest city*, Nueva York: Routledge.
- Mietshäuser Syndikat (Sindicato de viviendas de alquiler), disponible en <https://www.syndikat.org/es/internacional/>. Consultado el 25 de marzo de 2020.
- MILÀ RAFAEL, R. (2012). *Promoción de viviendas para uso propio: obligaciones y responsabilidades en derecho de edificación*, tesis doctora, Departamento de Derecho, Universidad Pompeu Fabra, Barcelona-España, pág. 464.
- MIRALLES, I. (2010). "Vejez productiva. El reconocimiento de las personas mayores como un recurso indispensable en la sociedad", *Kairos. Revista de temas sociales*, Vol. 26, págs. 1-14.

- MOGOLLÓN, I.; y FERNÁNDEZ, A. (2016). *Viviendas colaborativas para personas mayores. Un acercamiento al contexto vasco y a las realidades europeas*, País Vasco: EMAKUNDE y Gobierno Vasco, págs. 19-20.
- MOLINA PETIT, C. (1995). “La metáfora espacial doméstica en la definición de lo femenino”, en ADRIANA BISQUERT (ed.), *Actas del curso urbanismo y mujer. Nuevas versiones del espacio público y privado*, Málaga: Seminario permanente: ciudad y mujer, pág. 34.
- MONTE, M.; DEL MONTE, J.; y PIQUET, M. A. (2015). “Senior cohousing en España”, en DERRUT, C. (coord.), *El manual del senior cohousing. Autonomía personal a través de la comunidad*, Madrid: Dikynson, págs. 380-402.
- MONTOYA, I.; y DÁVILA, C. (2005). “Antecedentes y evolución del sistema de asentamiento y de los kibbutzim en Israel (1881-1944)”, *INNOVAR*, Vol. 15, nº. 25, pág. 36-66.
- (2006). “El kibbutz desde el periodo pre-estatal (1945-1948) hasta finales del siglo XX”, *Innovar*, Vol. 16, nº. 28, págs. 129-156.
- MONZÓN CAMPOS, J. (2018). “Cooperativas de vivienda y cooperativas de despachos y locales”, *CIRIEC*, Unidad didáctica 11, recuperado de <http://ciriec.es/wp-content/uploads/2018/12/11-vivi.pdf>. Consultado el 26 de agosto del año 2020.
- MOON, D. (1999). *The russian peasantry 1600 - 1930: the world the peasants made*, Londres/Nueva York: Longman, pág.220.
- MOORE, T.; y MCKEE. K. (2012). “Empowering local communities? An international review of community land trusts”, *Housing Studies*, Vol. 27, nº. 2, págs. 280-290.
- MOORE, T. (2014). *Affordable homes for local communities: the effects and prospects of community land trusts in england*, St Andrews: University of St Andrews Centre for Housing Research, págs. 4 y ss.
- MOORE, T. (2018). “Replication through partnership: the evolution of partnerships between community land trusts and housing associations in England”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, nº. 1, págs. 82-102.
- MORALES GUTIÉRREZ, A. (2000). “El kibutz como experiencia comunitarista: relaciones básicas y limitaciones”, *Arbor*, Vol. 165, nº. 652, págs. 715-730.
- MORÓN MARCHENA. J. (2014). “Educación y personas mayores”, *Revista Electrónica Interuniversitaria de Formación del Profesorado*, Vol. 17, nº. 1, pág. 114.
- Mouvement de l’Habitat Participatif, “¿Qué es el Habítat participativo?”, Recuperado de <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?HPF>. Consultado el 2 de marzo de 2020.
- MOVICOMA, “Mapa de viviendas colaborativas de mayores”, recuperado de <http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/>. Consultado el 23 de marzo de 2020.
- Movimiento Kibutziano (2009). “El movimiento kibutziano: sembrando la esperanza para las futuras generaciones”, *Folleto editado por el Movimiento Kibutziano*, recuperado de http://www.kibbutz.org.il/tlua/dover/dafdefet_span.pdf. Consultado el 11 de mayo del año 2020.
- MULLINS, D. (2018). “Achieving policy recognition for community-based housing solutions: The case of self-help housing in England”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, nº. 1, págs. 143-155.
- NAHOUM, B. (1984). “El cooperativismo de ayuda mutua en el Uruguay: una alternativa popular y autogestionaria de solución al problema de la vivienda”, *Informes de la Construcción*, Vol. 36, nº. 362, pág. 10.

NASARRE AZNAR, S. (2014). “A legal Perspective of the Origin and the Globalization of the Current Financial Crisis and the Resulting Reforms in Spain”, en PADRAIC, K. (ed.) *Contemporary Housing Issues in a Globalized World*, Inglaterra: Ashgate Publishing, pág. 44.

(2015). “La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º. 747, pág. 209.

(2016). “New trends in condominium law and access to housing in post-crisis Spain”, en AMNON LEHAVI (coord.), *Private Communities and Urban Governance*, Estados Unidos: Springer, pág. 178.

(2018). “El insuficiente marco legal de los valores hipotecarios y similares en el nuevo mercado hipotecario post-crisis y en un contexto europeo”, en J.J. GANUZA; y F. GÓMEZ POMAR, *Presente y futuro del mercado hipotecario español: un análisis económico y jurídico*, Pamplona: Thomson Reuters-Aranzadi, págs. 483-520.

(2018). “Collaborative housing and Blockchain”, *Administration*, Vol. 66, n.º. 2, págs. 59-82.

(2020). *Los años de la crisis de la vivienda*, Valencia: Tirant, págs. 599 y ss.

(2020). “El control de la renta de los arrendamientos urbanos de vivienda en Cataluña: el riesgo de excluir a los ya excluidos”, *Expansión*, recuperado de <https://hayderecho.expansion.com/2020/10/29/control-renta-arrendamientos-urbanos-vivienda-cataluna-riesgo-excluir/>. Consultado el 19 de septiembre de 2020.

National CLT Network. “Introduction to the legal formats”, recuperado de <http://www.communitylandtrusts.org.uk/filecache/3d8/4e6/196-introduction-to-legal-formats--for-website.pdf>. Consultado el 28 de febrero de 2020.

“About CLTs”, recuperado de <http://www.communitylandtrusts.org.uk/what-is-a-clt/about-clts>. Consultado el 08 de abril de 2020.

NEEDHAM, C. (2008). “Realising the potential of co-production: Negotiating improvements in public services”, *Social Policy and Society*, Vol. 7, n.º. 2, págs. 221-231.

NIELSEN, B. G. (2010), *The Hidden Politics of a Haunted Sector*, Países Bajos: University of Copenhagen, págs. 203-255.

NYBERG, M. (2011). “Cohousing: It’s not for hippies anymore”, *The Local*, recuperado de <https://www.thelocal.se/20110223/32214>. Consultado el 20 de octubre del año 2020.

OBINGER, H.; LEIBFRIED, S.; y CASTLES, F. (2005). *Federalism and the Welfare State. New world and European experiences*, Cambridge: CUP.

OHMER, M (2010). “How theory and research inform citizen participation in poor communities: the ecological perspective and theories on self- and collective efficacy and sense of community”, *Journal of Human Behavior in the Social Environment*, Vol. 20, n.º. 1, págs. 1-19.

Organización Mundial de Valores, citada en LOSADA LÓPEZ, R. (2009). *Agencias de rating: hacia una nueva regulación*, CNMV, pág. 13.

OMS. “Informe mundial sobre el envejecimiento y la salud”, recuperado de https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/186466/9789240694873_spa.pdf?sequence=1. Consultado el 29 de julio del año 2020.

OSPINO, Y.; y YAAR-ON, D. (2014). “Un perfil sobre el Kibutz”, *Pensamiento crítico*, Vol. 19, págs. 157-166.

OSTROM, V.; y OSTROM, E. (1977). “Public goods and public choices”, en E.S. SAVAS (ed.), *Alternatives for delivering public services*, Boulder: Westview Press, págs. 7-49.

- OSTROM, E. (1990). *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*, México: Fondo de Cultura Económica, págs. 68 y ss.
- OTXOA, R.; y GOIKOETXEA, E. “Reforma del régimen de las cooperativas de vivienda en Euskadi: de la promoción especulativa encubierta a las cooperativas en cesión de uso”, *XVI Congreso de Investigadores en Economía Social Cooperativa*, recuperado de <http://ciriec.es/wp-content/uploads/2016/10/COMUN084-T7-OTXOA-ERRARTE-ok.pdf>. Consultado el 16 de septiembre del año 2020, págs. 7 y ss.
- PALM LINDÉN, K. (1992). *Kollektivhuset och mellanzonen. Om rumslig struktur och socialt liv* (Vivienda colectiva y espacio intermedio. Acerca de la estructura espacial y la vida social), Tesis doctoral, Universidad de Lund, Suecia.
- PANIAGUA ZURERA, M. (2005). “La sociedad cooperativa, las sociedades mutuas, las sociedades laborales y la sociedad de garantía recíproca”, en M. OLIVENCIA, C., FERNÁNDEZ NÓVOA, y R. JIMÉNEZ DE PARGA (dir.), *Tratado de Derecho Mercantil*, Madrid: Marcial Pons, págs. 90- 91.
- PARTNOY, F. (2010). “Overdependence on Credit Ratings was a Primary Cause of the Crisis”, en L. E. MITCHELL.; y A. E. WILMARTH (ed.), *The Panic of 2008. Causes, Consequences and Implications of Reform*, Northampton: Edward Elgar Publishing Limited.
- PAUL. C.; AYIS, S.; y EBRAHIM, S. (2006). “Psychological distress, loneliness, and disability in old age”, *Psychology Health and Medicine*, Vol. 11, págs. 221-232.
- PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C. (1991). “Ánimo de lucro y concepto de sociedad”, en C. ALONSO LEDESMA.; y J. GIRÓN TENA, *Derecho mercantil de la Comunidad Económica Europea*, Madrid: Civitas, pág.731-756.
- y MENÉNDEZ, A. (2006). *Curso de Derecho mercantil*, Vol. 1, 2ª. ed., Madrid: Civitas, págs.469-475.
- y ÁGULA REAL, J. (2008). “Comentario al art.38 CE”, en E. CASAS BAAMONDE., RODRÍGUEZ PIÑERO, M., y BRAVO FERRER (Coord.), *Comentarios a la Constitución española, XXX aniversario*, Madrid: Wolters Kluwer, pág. 982.
- PEARSON. T (1989). *Russian officialdom in crisis: Autocracy and Local SelfGovernment, 1861-1900*, Cambridge University Press, pág. 22.
- PECES BARBA, G. (1989). *Curso de derechos fundamentales*, Madrid: Eudema, págs. 245 y ss.
- (1994). “La universalidad de los derechos humanos”, *Doxa. Cuadernos de Filosofía del Derecho*, Vol, II, nº. 15-16, págs. 613-633.
- y PRIETO SANCHIS, L. (1998). “La filosofía de la tolerancia”, en G. PECES-BARBA; y E. FERNÁNDEZ GARCÍA (dirs.), *Historia de los derechos fundamentales*, Madrid: Dykinson, págs. 265-374.
- PERKINS, K. (2007). “The Future of limited equity cooperative”, *Cornell Real Estate Review*, Vol. 5, págs. 1-5.
- PICKERILL, J. (2015). “Bodies, building and bricks. Women architects and builders in eight eco-communities in Argentina, Britain, Spain, Thailand and USA”, *Gender, Place and Culture*, Vol. 7, nº. 22, págs. 901-919.
- PIREZ, C. (2008). “Estadística-Análisis-Propuesta. Cooperativas de viviendas financiadas por el MVOTMA (1993-2007)”. Montevideo: Banco Hipotecario del Uruguay, págs. 25-34.
- POPPER, K. (1945). *The Open Society and Its Enemies*. London: Routledge, pág. 161.

- PORTES, A. (1999). “Capital social: sus orígenes y aplicaciones en la sociología moderna”, en J. CARPIO.; y I. NOVACOVSKY (ed.), *De igual a igual. El desafío del Estado ante los nuevos problemas sociales*, Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Proyecto MOVICOMA, “Mapa de viviendas colaborativas de mayores”, *MOVICOMA*, recuperado de <http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/>. Consultado el 23 de marzo de 2020.
- PRUIJT, H. (2003). “Is the institutionalization of urban movements inevitable? A comparison of the opportunities for sustained squatting in New York City and Amsterdam”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 27, nº. 1, págs. 133-57.
- PUTNAM, R.D. (2000). *Bowling alone: the collapse and revival of American community*, Nueva York: Simon & Schuster.
- (2003). *El declive del capital social. Un estudio internacional sobre las sociedades y el sentido comunitario*, Barcelona: Círculo de lectores.
- QU, L., y HASSELAAR, E. (2011). *Making Room for People. Choice, voice and liveability in residential places*. Amsterdam: Techne Press, pág. 22.
- RED IBERICA DE ECOALDEAS, “¿Ecoaldeas?”, recuperado de <http://rie.ecovillage.org/es/inicio/>, consultado el 27 de marzo de 2020.
- REVOLUCIÓN CANTONAL (2018). “Comunidades intencionales: laboratorios sociales de hoy”, *Revolución Cantonal*, recuperado de <https://revolucioncantonal.net/2018/09/15/comunidades-intencionales-los-laboratorios-sociales-de-hoy/>. Consultado el 26 de marzo de 2020.
- RHENMAN, E; y HULT, S. (2020). *Condominium and owner-occupied apartment*, Trabajo de fin de master, Institución Inmobiliaria y Construcción, Estocolmo-Suecia, recuperado de <http://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:1448639/FULLTEXT01.pdf>. Consultado el 1 de abril de 2020.
- RICHMAN, N. (1995), “From worker cooperatives to social housing: the transformation of the third sector in Denmark”, en A. D. HESKIN.; y J. LEAVITT (ed.), *The Hidden History of the Cooperative*, California: Cooperative Centre University of California, pág.154.
- RITZAU (2019). “Politisk aftale: Hver anden bolig skal tilbydes nye boligsøgende” (“Acuerdo político: todos los demás hogares se deberán ofrecer a los nuevos solicitantes de vivienda”), *BOLIGEN*, recuperado de <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2019/marts/politisk-aftale-hver-anden-bolig-skal-tilbydes-nye-boligsogende/>. Consultado el 10 de mayo 2021.
- RODRÍGUEZ BELTRÁN, M. (2002). “Empoderamiento y participación: papel de la educación para la salud”, en M. PARRILLA, y M. V. CAÑADA, *La participación en la salud*, Zaragoza: Asociación Española de Trabajo Social y Salud, págs. 44-52.
- RODRÍGUEZ, E. (2016). “Los kibutz y la construcción del Estado de Israel”, *EOM*, recuperado de <https://elordenmundial.com/kibutz-construccion-estado-israel/>. Consultado el 6 de mayo del año 2020.
- ROJO FERNÁNDEZ, A. (2010). “Lección 2. El empresario”, en AURELIO MENÉNDEZ.; y ÁNGEL ROJO (dir.), *Lecciones de Derecho Mercantil*, 8ª ed., Navarra: Thomson Reuters, pág. 63.
- ROSE, N. (2000). “Community, citizenship and the third way”, *American Behavioral Scientist*, Vol. 43, nº. 9, págs. 1395-1411.
- ROY D. LAIRD, (1958). *Collective farming in Russia: a political study of the Soviet kolkhozy*, Lawrence: University of Kansas Publications, págs. 120 y ss.
- RUIU, M. (2014). “Differences between cohousing and gated communities. A literature review”, *Sociological Inquiry*, Vol. 84, nº. 2, págs. 316-335.

- RUIU, M. L. (2016). "The social capital of cohousing communities", *Sociology*, Vol. 50, n.º 2, págs. 400-415.
- RUIZA, M.; y TAMARO, E. (2004). "Bibliografía de Alva Myrdal", *La enciclopedia biografía en línea*, recuperado de https://www.biografiasyvidas.com/biografia/m/myrdal_alva.htm. Consultado el 30 de junio del año 2020.
- R.W, DAVIES (1980). *The Soviet collective farm 1929-1930*, Cambridge: Harvard University Press, pág. 59.
- SALICATH, N. (1987), *Danish social housing corporations*, Copenhagen: Cooperative Building Industry (KBI), pág. 36.
- SALINERO ROMÁN, F. (2003). "La incidencia de la LOE en los criterios jurisprudenciales interpretativos del artículo 1591 del Código Civil", en ARCADÍ VIÑAS (coord.), *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y la Ley de ordenación de la edificación*, Estudios de derecho judicial, n.º. 47, pág. 191.
- SÁNCHEZ, J.; y SÁNCHEZ, F. (2011). *Instituciones de Derecho Mercantil*, Vol. 1, 34ª, ed., Navarra: Aranzadi Thomson, págs. 315-316.
- SANDSTEDT, E.; y WESTIN, S. (2015). "Beyond Gemeinschaft and Gesellschaft. Cohousing life in the contemporary Sweden", *Housing, Theory and Society*, Vol. 32, n.º. 2, págs. 131-150.
- SARGISSON, L. (2010). "Friends have all things in common: utopian property relations", *British Journal of Politics and International Relations (BJPIR)*, Vol. 12, pág. 34.
- y TOWER SARGENT, L. (2017), Lived utopianism: everyday life and intentional communities, *Communal Societies, Journal of the Communal Studies Association*, Vol. 37, n.º. 1, pág. 12 y ss.
- SARASON, S. B. (1974). *The psychological sense of community: prospects for a community psychology*, San Francisco: Jossey-Bass, pág. 157.
- SCANLON, K., y FERNANDÉZ, M. (2015). "Development of the new cohousing: lesson from London scheme for the over-50s", *Urban Research & Practice*, Vol. 8, n.º. 1, págs. 106-121.
- SCANNELL, L.; y GIFFORD, R. (2010). "Defining place attachment: A tripartite organizing framework," *Journal of Environmental Psychology*, n.º. 30, págs. 1-10.
- 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, n.º. 5, pág. 931.
- y THÖRN, H. (2020). "Autonomy vs government", en P. HAGBERT; H. GUTZON; H. THÖRN.; y C, WASSHEDE, (ed.), *Contemporary co-housing in Europe*, Oxon: Routledge, págs. 97 y ss.
- (2020). "Housing movements and local government", en P, HAGBERT; H, GUTZON; H, THÖRN; y C, WASSHEDE (ed.), *Contemporary co-housing in Europe*, Abingdon: Routledge, págs. 57-73.
- SCHELLER, D.; y GUTZON, H. (2020). "Urban activism and co-housing", en PERNILLA, H.; HENRIK, L.; HÅKAN, T.; y CATHRIN, W., *Contemporary co-housing in Europe*, Londres: Routledge, págs. 120 y ss.
- SCHWARCZ, S. L. "Enron and the use and abuse of special purpose entities in corporate structures", *University of Cincinnati Law Review*, Vol. 70, págs. 1309-2006.
- SCOTTHANSON, C.; y SCOTTHANSON, K. (2004). *The cohousing handbook: building a place for community*, Canadá: New Society Publishers, pág. 5-7.

- SEABROOKE, L.; y SCHWARTZ, H. W. (2009). *The Politics of Housing Booms and Busts*, Londres: Palgrave Macmillan.
- SEGOVIA, E. (2014). “La banca ha refinanciado el 15% del crédito y la mitad está en mora”, *El Confidencial*, recuperado de http://www.elconfidencial.com/empresas/2014-05-09/la-banca-ha-refinanciado-el-15-del-credito-200-000-millones-y-la-mitad-esta-en-mora_127604/. Consultado el 17 de julio del año 2020.
- Self-help-housing.org., “What is self-help housing”, recuperado de <http://self-help-housing.org/what-is-self-help-housing/>. Consultado 09 de abril de 2020.
- “Directory of self-help housing projects”, recuperado de <http://self-help-housing.org/directory-existing-projects/>. Consultado el 09 de abril de 2020.
- SEÑOR, D.; y SINGER, S. (2012). *Start-up Nation: la historia del milagro económico de Israel*, Madrid: Hachette Frances, págs. 1-300.
- SERRANO, S. (1993). “Dios, sovjos y koljoz”, *El País*, recuperado de https://elpais.com/diario/1993/12/04/internacional/754959612_850215.html. Consultado el 1 de mayo del año 2020.
- SHAFIR, G. (1989). *Land, labor and the origins of the Israeli-Palestinian conflict, 1882-1974*, Cambridge: Cambridge University Press, págs. 288.
- SHELLER D.; y THÖRN, H. (2020). “Autonomy vs. Government”, en P, HAGBERT; H, GUTZON; H, THÖRN; y C, WASSHEDE. (ed.) *Contemporary Co-housing in Europe*, Abingdon: Routledge, págs. 107 y ss.
- SHERWOOD, H. (2010). “The kibutz: 100 years old and facing an uncertain future”, *The guardian*, recuperado de <https://www.theguardian.com/world/2010/aug/13/kibbutz-100-years-old-uncertain-future>. Consultado el 8 de mayo del año 2020.
- SHUICHI, K (1988). “Neo-Narodnkis' view of the Russian agricultural development”, *Acta Slavica Iaponica*, Vol. 6, págs. 16-26, Recuperado de <http://hdl.handle.net/2115/7974>. Consultado el 1 de mayo del año 2020.
- SILVESTRI LOMBARDO, L. (2015). *El propósito de vida en la Comunidad Intencional. La transformación personal para el cambio micro-social*, tesis doctoral, directores: M, MONTENEGRO y F, ANTAR MARTÍNEZ, Universidad Autónoma de Barcelona, departamento de psicología social, pág. 182 y ss.
- SIMINOVICH, M. (2018). “70 años de Israel, de la utopía socialista de kibutz a ocupación e innovación”, *La vanguardia*, recuperado de <https://www.lavanguardia.com/politica/20180418/442701734795/70-anos-de-israel-de-la-utopia-socialista-de-kibutz-a-ocupacion-e-innovacion.html>. Consultado el 6 de mayo del año 2020.
- 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*, Vol. 134, pág. 1-17.
- Sindicatura de Greuges de Barcelona. (2021). *L’Habitatge compartit a barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals*, Barcelona: Ajuntamiento de Barcelona, págs. 46 y ss.
- SINGER, P. (2001). “Economía solidaria: posibilidades y desafíos”, *FASE*, pág. 8.
- SKOVGAARD NIELSEN, R.; y DEICHMANN, C. (2017). “The Danish social housing sector: recent changes and futures challenges”, *Critical Housing Analysis*, Vol. 4, n.º. 1, págs. 143.
- SLOTTERDIJK, P. (2003). *Esfera I. Burbujas*, Traducción de I. REGUERA, Madrid: Siruela, pág. 192 y ss., 330 y ss.

- (2006). *Esferas III. Espumas*, Traducción de I. REGUERA, Madrid: Siruela, pág. 193 y ss.
- SOLANAS, M. (2016). *Las cooperativas de vivienda uruguayas como sistema de producción social de hábitat y autogestión de barrios*, tesis doctoral, Programa de Estudios Medioambientales, universidad Pablo de Olavide, Sevilla.
- (2017). “FUCVAM: cooperativismo de vivienda, de los barrios en Montevideo a una alternativa contra hegemónica en otros sures”, *Journal for and about social movements*, Vol. 9, nº.1, pág. 448-476.
- SORKIN, D.; ROOK, K. S.; y LU, J. L. (2002). “Loneliness, lack of emotional support, lack of companionship, and the likelihood of having a heart conditions in an elderly sample”, *Society of Behavioural Medicine*, Vol. 2, nº. 4, págs. 290-298.
- SØRVOLL, J; y BENGTTSSON, B. (2016). “The pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway”, *European Journal of Housing Policy*, Vol. 18, nº. 1, págs. 1-19.
- (2018). “Mechanisms of solidarity in collaborative housing- the case of co-operative housing in Denmark 1980-2017”, *Housing Theory and Society*, Vol. 37, nº. 1, pág. 1-23.
- (2020). “Mechanisms of solidarity in collaborative housing – the case of co-operative housing in Denmark 1980–2017”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 37, nº. 1, págs. 65-81.
- SPELLERBERG, A.; y GERHARDS, P. (2014). “Cooperatives and co-housing of older people. German case studies in Rhine-land-Palatinate”, *AESOP*, Delf.
- Squatting Europe Collective (2013). *Squatting in Europe: Radical Spaces Urban, Struggles*, Port Wason/New York/Wivenhoe: Minor Compositions.
- STAHERE, U. (2010). *Reclaim the streets*, Suecia: Bokförlaget Atlas.
- STATISTA, “Evolución anual del número de las empresas concursadas en España desde 2005 hasta 2018”, recuperado de <https://es.statista.com/estadisticas/536246/evolucion-anual-de-las-empresas-concursadas-en-espana/>. Consultado el 17 de julio del año 2020.
- “Tasa de desempleo en España de 2000 a 2020”, recuperado de <https://es.statista.com/estadisticas/500987/prevision-tasa-de-paro-en-espana/#statisticContainer>. Consultado el 17 de julio del año 2020.
- SUSO VIDAL, J. (2005). “La imputación de pérdidas al socio en la liquidación concursal de la cooperativa”, en G. JIMÉNEZ SÁNCHEZ, *Estudios sobre la Ley Concursal: Libro Homenaje a Manuel Olivencia*, Vol. 5, Madrid: Marcial Pons, pág. 4861.
- (2013). “El concurso de la sociedad cooperativa”, en J. PEINADO GRACIA (dir.) y T. VÁZQUEZ RUANO (Coord.), *Tratado de Derecho de Cooperativas*, Valencia: Tirant lo Blanch, pág. 1570.
- TABUCHI, H. (2010). “For some in Japan, home is a tiny plastic bunk”, *The New York Times*, recuperado de <https://www.nytimes.com/2010/01/02/business/global/02capsule.html>. Consultado el 19 de octubre del año 2020.
- TCHOE, B.; y NAM, S.H. (2010). “Ageing risk and health care expenditure in Korea”, *International journal of Environmental Research and Public Health*, Vol. 7, nº. 8, págs. 3235-3254.
- TERUEL, R. M^a. (2019). *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*, Valencia: Tirant lo Blanch.
- The European Federation of National Associations Working with Homeless. European Typology on Homelessness and Housing Exclusion (ETHOS). (2006), recuperado de

- <https://www.feantsa.org/download/en-16822651433655843804.pdf>. Consultado el 16 de octubre del año 2020.
- The Research Group for the New Everyday Life (1991). *The New Everyday Life – Ways and means*. Copenhagen: Nord.
- THOMAS, D. (2008). *After de crash. Architecture in post-bubble Japan*, New York: Princeton Press.
- THOMPSON, M. (2017). “Life in a zoo: Henri Lefebvre and the (social) production of (abstract) space in Liverpool”, *City 21*, Vol. 2, págs. 104-126.
- (2018). “From Co-Ops to community land trusts: tracing the historical evolution and policy mobilities of collaborative housing movements”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 37, nº. 1, págs. 5 y ss.
- THWAITES, K. (2000). “Expressivist landscape architecture: the development of a new conceptual framework for landscape architecture”, *Landsc*, Vol. 19, págs. 201-210.
- TORÍO LÓPEZ, S.; y GARCÍA PÉREZ, O. (2018). “Experiencia de vejez vital. Senior cohousing: autonomía y participación”, *Aula Abierta*, Vol, 47, nº. 1, págs. 79-89.
- TORRES, J.; y PÉREZ, Y. (2017). “Reafirmación del capital social a partir de los procesos de participación ciudadana y empoderamiento”, *Revista Caribeña de Ciencias Sociales*, recuperado de <https://www.eumed.net/rev/caribe/2017/08/capital-social.html>.
- TRÁFF, F.; y JUUL-NYHOLM, (2011). *Andelsboliger*, Copenhagen: Thomson Reuters, pág. 278.
- TSENKOVA, S.; y VESTERGAARD, H. (2011). “Social housing provision in Copenhagen”, *ENHR*, International Conference Sustainable Urban Access, Tolouse.
- 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, nº. 1, págs. 1-5.
- (2015). “Understanding co-housing from a planning perspective: why and how?”, *Urban Research and Practice*, Vol. 8, nº. 1, págs. 64-78.
- (2016). “The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research”, *Urban Studies*, Vol. 53. nº. 10, págs. 2023-2040.
- (2017). “Learning from co-housing initiatives -Between Passivhaus engineers and active inhabitants”, *Architecture and the Built Environment*, nº. 14, pág. 232.
- UITERMARK, J. (2015). “Longing for Wikitopia: The study and politics of self-organisation”, *Urban Studies*, Vol. 52, nº. 13, págs. 2301-2312.
- UK Cohousing Network, “Cohousing in the UK”, recuperado de <https://cohousing.org.uk/about/cohousing-in-the-uk/>. Consultado el 08 de abril de 2020.
- Urgent.Agency & LB Analyse (2016). *Bofællesskaber som drivkraft for regional udvikling* (“Las comunidades cohousing como motor de desarrollo regional”), Copenhagen: Ministerio de Inmigración, Integración y Vivienda, pág. 8.
- URÍA, R. (2002). *Derecho mercantil*, 28ª. ed., Madrid: Marcial Pons, págs. 581-582.
- y MENÉNDEZ A.; y VÉGEZ M. (2006). “Sociedades cooperativas”, en R. URÍA; y A. MENÉNDEZ (dir.), *Curso en Derecho Mercantil I*, Madrid: Civitas, pág. 1441.
- VACCARINO, G (2016). *Architectures of collectivity: Swedish cooperative housing in Stockholm, 1935-1945*, Presentado en cumplimiento parcial del grado de Bachillerato en Artes en Historia del Arte, Universidad de Chicago, Chicago, pág. 11.
- VALDERRAMA, A. (2019). “Arrodillados en el barro ante el caballo del cosaco (los pogromos en Rusia)”, *Citizen*, recuperado de <https://thecitizen.es/cultura/pogromo1>. Consultado el 6 de mayo del año 2020.

- VALLE COLL, A. (2015). “Desencadenantes, obstáculos y facilitadores del senior co-housing en Suecia: análisis histórico y estudio del caso Färdknäppen”, *proyecto Movicom*, recuperado de <http://movicoma.blogs.uoc.edu/2016/03/13/la-situacion-actual-del-co-housing-en-suecia/>. Consultado el 11 de marzo del año 2019.
- VAN HERCK, K.; y DE MEULDER, B. (2009). *Wonen in Meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010* (Viviendo en pluralidad: alojamiento colectivo en Flandes 2000-2010), Amsterdam: SUN Architecture.
- VANOLI, F. (2018) “50 años de cooperativismo en Uruguay. Una conversación con el espacio de formación integral sobre cooperativismo de vivienda”, *Revista Vivienda y Ciudad*, Vol. 5., pág. 84.
- VARGAS, M^a. A.; RONCANCIO, A.; y CARNODA, O. (2018). “Cohousing: una alternativa comunitaria a la propiedad privada”, *Cuadernos latinoamericanos de administración*, Vol. XV, n^o. 27.
- VARGAS VASSEROT, C. (2006). *La actividad cooperativizada y las relaciones de la cooperativa con sus socios y con terceros*, Navarra: Aranzadi Thomson, págs. 52-56.
- VAZQUEZ, A.; y RAICH, R. (1997). “El papel de la familia en los trastornos alimentarios”, *Psicología conductual*, Vol. 5, n^o. 3, págs. 391-407.
- VELÁZQUEZ, L. (2019). “La clase obrera y la crisis del régimen zarista 1905”, *Hic Rhodus*, Vol. 9, n^o. 17, págs. 26-28.
- VENTURI, F. (1960). *Roots of Revolution*, Nueva York: knopf, pag, 150 y ss.
- Vereniging Gemeenschappelijk Wonen (Asociación de Vivienda Comunitaria Holandesa), “Over gemeenschappelijk wonen” (sobre la vida comunal), recuperado de <http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/de-vereniging>. Consultado el 07 de abril de 2020.
- VERGÉZ SÁNCHEZ, M. (1973). *El derecho de las cooperativas y su reforma*, Civitas: Madrid.
- VESTBRO, D. “Kollektivhusens historia”, *Kollektivhus UN*, recuperado de <http://www.kollektivhus.nu/pdf/kollhist.pdf>. Consultado el 22 de junio del año 2020.
- VESTBRO, D.U. (2010). *Living together – Cohousing ideas and realities around the world. Proceedings from the international collaborative housing conference*. Estocolmo: Royal Institute of Technology, págs. 21-29.
- y HORELLI, L. (2012). “Design for gender equality - the history of cohousing ideas and realities”, *Built Environment*, Vol. 38, n^o 3. págs. 315-335.
- (2014). “Cohousing in Sweden, history and present situation”, recuperado de <http://www.kollektivhus.nu/pdf/SwedishCohousing14.pdf>. Consultado el 01 de abril de 2020.
- VESTERGAARD, H. (2006). “Single-family detached housing: a branch of paradise of part a problem”, en J. DOLING.; y E. ELSINGA (ed.), *Home Ownership. Getting in, getting from, getting out. Part II*, Paíse Bajos: Delf University Press, pág. 84.
- VICENT CHULIA, F. (1972). “Análisis crítico del nuevo Reglamento de cooperación”, *Revista de Derecho Mercantil*, n^o. 125-126, págs. 429-537.
- (2012). *Introducción al Derecho mercantil*, Madrid: Tirant, pág. 369.
- VIDAL FOLCH, L. (2016). “Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca”, recuperado de http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2016/11/Article_Cooperativas_y_Asociaciones_de_Vivienda_Lorenzo.pdf. Consultado el 16 de abril de 2020.
- (2018). “Securing social gains in, against and beyond the State: the case Denmark’s common housing”, *Housing, Theory and Society*, Vol. 36, n^o. 4, págs. 448-468.

- (2018). *Returning to housing cooperativism? Perspective on housing question from Denmark and Uruguay*, tesis doctoral, bajo la dirección de H. G. LARSEN; y J. SUBIRATS, Universidad Autónoma de Barcelona, Barcelona-España, pág. 165.
- (2018). El fomento público del cooperativismo de vivienda en cesión de uso en Dinamarca y Uruguay, *LANDINAMO*, recuperado de <http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2018/08/El-foment-public-del-cooperativisme-La-Dinamo.pdf>. Consultado el 24 de septiembre del año 2020.
- (2018). “El cooperativismo, una alternativa posible a la financiarización de la vivienda”, *Notes Internacionals CIDOB: Barcelona Center For International Affairs*, n.º. 207, pág. 3.
- (2019). “Cooperative islands in capitalist waters: limited-equity housing cooperatives, urban renewal and gentrification”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 43, n.º. 1, págs. 168 y ss.
- VIELA CASTRANADO, M. (2018). “Cohousing: ¿utopía o una posible solución a los problemas habitacionales en nuestro país?”, en M^a T. ALONZO PÉREZ (dir.), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda: Desde los problemas generados por la vivienda en propiedad ordinaria financiada con créditos hipotecarios a otras modalidades jurídico-reales de acceso a la vivienda*, (2018), Pamplona: Aranzadi, págs. 413-414.
- Vistra Corporate Law y Global Head of Legal Services, “What has happened to Industrial and Provident Societies?”, recuperado de <https://www.vistra.com/insights/what-has-happened-industrial-and-provident-societies>. Consultado el 08 de abril de 2020.
- VIVES, J. L. (1995). *Instrucciones de la mujer cristiana*, España: Fundación Universitaria Española.
- VUCINICH, A. (1949). “The kolkhoz: Its social structure and development”, *The American Slavic and East European Review*, Vol. 8, n.º. 1, págs. 10-24. Recuperado de <https://www.jstor.org/stable/2491730>. Consultado el 29 de abril del año 2020.
- WALDINGER, R. (1995). “The other side of embeddedness: a case study of the interplay between economy and ethnicity”, *Ethnic and Racial Studies*, Vol. 18, págs. 555- 580.
- WALDRON, P. (2007). *The governing of tsarist Russia* Palgrave Macmillan, Basingstoke: Palgrave Macmillan, pág. 61.
- WANKIEWIZC, H. (2015). “The potential of co-housing for rural Austria”, *Journal of Urban Research and Practice*, Vol. 8, n.º. 1, págs. 46-63.
- WAYLAND SMITH, E. (2016). *Oneida: from free love utopia to the well-set table*, Estados Unidos: Picador.
- WILLIAMS, J. (2005). “Designing neighbourhoods for social interaction: the case of cohousing”, *Journal of Urban Design*, Vol. 10, n.º. 2, pág. 211.
- WOHL, N. (2016). *Co-op city: The Dream and Reality*, New York: Columbia University.
- WOOTTON, D. (1995). “Los Niveladores”, en JOHN DUNN (ed.), *Democracia. El viaje inacabado (508 a.c-1993 d.c.)*, Barcelona: Tusquets, págs. 103 y ss.
- ZVI, L. (2008). “Farm Debt in Transition: The Problem and Possible Solutions”, *Policy Studies on Rural Transition*, n.º. 2008-2.

INSTRUMENTOS INTERNACIONALES

Comité DESC, *Observación General n.º. 4: el derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)*, de 13 de diciembre de 1991, Doc. E/1992/23.

Comisión Europea (2003). “Informe conjunto sobre la inclusión social en el que se resumen los resultados del examen de los planes nacionales de acción a favor de la inclusión social 2003-2005”, 12 de diciembre de 2003, COM(2003)773final, pág. 9, 56, 80.

ONU. *Declaración de Estocolmo sobre el medio ambiente humano*, de 16 de junio de 1972, recuperado de <http://compromisoambiental.fullblog.com.ar/declaracion-de-estocolmo-1972.html>. Consultado el 25 de mayo de 2020.

ONU: CEDAW. (1979). *Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer*, resolución 34/180, de 18 de diciembre del año 1979.

ONU: UNESCO (1982). *Conferencia Mundial sobre las Políticas Culturales*, 6 de agosto del año 1982, recuperado de <http://www.unesco.org/new/es/Mexico/work-areas/culture>.

ONU. *Declaración de Johannesburgo sobre desarrollo sostenible*, de 4 de septiembre de 2002, recuperado de https://www.un.org/spanish/conferences/wssd/cumbre_ni.htm. Consultado el 25 de mayo de 2020.

ONU: Asamblea General de las Naciones Unidas (2015). *Los Objetivos de Desarrollo Sostenible*, recuperado de http://www.cooperacionspanola.es/sites/default/files/agenda_2030_desarrollo_sostenible_cooperacion_spanola_12_ago_2015_es.pdf. Consultado el 3 de octubre del año 2020.

ONU: Asamblea General, *Agenda 2030*, de 25 de septiembre de 2015, recuperado de <https://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>. Consultado el 05 de agosto del año 2020.

NORMAS

Comunitarias

UE: Consejo y Parlamento Europeo, Directiva 2008/48/CE, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo, DOUE nº. 133 de 22 mayo de 2008.

Parlamento Europeo y Consejo, Estrategia Europea sobre Discapacidad 2010-2020, de 15 de noviembre de 2010, COM/2010/0636/final.

Parlamento Europeo y Consejo, Decisión nº. 940/2011/EU, de 14 de septiembre del año 2011, DO L nº. 246 de 23 septiembre de 2011.

Consejo y Parlamento Europeo, Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifica las Directivas 2008/48CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº. 1093/2010.

Estatales

Real Decreto de 22 de agosto del año 1885, por el que se publica el Código de Comercio. BOE nº. 289, de 16 de octubre de 1885.

Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil, Gaceta de Madrid nº. 206, de 25 de julio de 1889.

Real Decreto Ley de Casas Baratas, de 10 de octubre del año 1924, BOE nº. 289, de 15 de octubre de 1924, págs. 258-265.

Real Decreto Ley de 28 de julio del año 1925 relativo a la construcción de casas económicas destinadas a la clase media, BOE nº. 217, de 5 de agosto de 1925, págs. 842-846.

Ley de 19 de abril del año 1939 de protección a la vivienda de renta reducida. BOE nº. 110, de 20 de abril de 1939, págs. 2190-2198.

Ley de Cooperación, de 2 de enero del año 1942, BOE nº. 12 de noviembre de 1942, págs. 219-227.

Decreto de 11 de noviembre del año 1943, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Cooperación de 2 de enero del año 1942, BOE nº. 55, de 24 de febrero de 1944, págs. 1620-1627.

Ley de 25 de noviembre del año 1944, sobre viviendas bonificadas, Boletín Oficial del Estado, nº. 332, pág. 5959.

Decreto de 8 de febrero del año 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, BOE nº. 58, de 27 de febrero.

Ley de 15 de julio del año 1954, sobre protección de viviendas de renta limitadas. BOE nº. 197, de 16 de julio de 1954, pág. 4834.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal, BOE nº. 176 de 23 de julio.

Decreto 2131/1963, de 24 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación de protección estatal, BOE nº. 214, de 6 de septiembre de 1963, págs. 13092-13098.

Decreto 3964/1964, de 3 de diciembre, por el que se adapta el texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial aprobado por el Decreto 2131/1963, de 24 de julio, a las disposiciones de la Ley 41/1964, de 11 de junio, de Reforma del Sistema Tributario, BOE nº. 304, de 19 de diciembre de 1964, págs. 17001-17002.

Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por el Decreto 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre, BOE nº. 216 de 07 de septiembre de 1968.

Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, BOE nº. 181 de 29 de julio de 1968.

Decreto 2396/1971, de 13 de agosto, por el que se aprueba el nuevo Reglamento de la Ley de Cooperación. BOE nº. 242, de 9 de octubre de 1971, págs. 16288-16299.

Ley 52/1974, de 19 de diciembre, General de Cooperativas, BOE nº. 305, de 21 de diciembre de 1974, págs. 25956-25966.

Real Decreto-Ley 31/1977, de 2 de junio, sobre extinción de la sindicación obligatoria, reforma de estructuras sindicales y reconversión del organismo autónomo, BOE nº. 136 de 8 de junio de 1977, págs. 12901-12902.

Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, BOE nº. 223, 18 de septiembre de 1978.

Real Decreto 2710/1978, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Aplicación a las Sociedades Cooperativas reguladas por la Ley 25/1974, de 19 de diciembre. BOE nº. 275, de 17 de noviembre de 1978, págs. 26156-26160.

Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas, BOE nº. 84 de 8 de abril de 1987, págs. 10452-10487.

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, BOE nº. 312, de 29 de diciembre.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, BOE nº. 282, de 25 de noviembre de 1994.

Ley 27 de 1999, de 16 de julio, de cooperativas, BOE nº. 170, de 17 de julio de 1999.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. BOE nº. 266, de 6 de noviembre del año 1999.

Ley Orgánica 1/2004 de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, BOE nº. 313, 29 de diciembre de 2004.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, BOE nº. 74 de 28 de marzo de 2006.

Ley 22/2007, de 11 de julio, de comercialización a distancia de productos financieros, BOE 12 de julio de 2007, nº. 166, pág. 29985.

Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, BOE nº. 71, de 23 de marzo de 2007.

Real Decreto Ley 1/2007, de 16 de noviembre, del Texto Refundido por el que se aprueba la Ley de Consumidores y Usuarios, BOE nº. 287, 30-11-2007, pág. 49181.

Ley 5/2011, de 20 de marzo, de economía social, BOE nº. 76 de 30 de marzo de 2011, págs. 33023-33033.

Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gastos públicos y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, BOE nº. 161 de 7 julio 2011, pág. 71548.

Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre Derechos de las Personas con Discapacidad, art. 2, BOE nº. 184, de 02/08/2011.

Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, BOE nº. 261 de 29 octubre 2011, pág. 113242.

Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, BOE nº. 60 de 10 de marzo de 2012.

Ley 5/2012, de 6 de julio, en asuntos civiles y mercantiles, arts. 11 y ss, BOE nº. 162 de 7 de julio.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, BOE nº. 134 de 5 de junio de 2013, pág. 42244.

Real Decreto Ley 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, BOE nº. 289 de 03 de diciembre de 2013.

Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre. BOE nº.76, de 20 de marzo de 2014, págs. 26967-27004.

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, BOE nº. 288 de 28 de noviembre.

Ley de 20/2015, de 14 julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, BOE nº. 168 de 15 de julio de 2015.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda de Vivienda 2018-2021, BOE nº. 61, de 10 de marzo de 2018.

Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, BOE nº. 55 de 5 de abril de 2019.

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, BOE nº. 65 de 16 de marzo de 2019.

Comunidades Autónomas

Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, BOE nº. 131 de 2 junio 1999.

La Rioja: arts. 119 y ss., de la Ley 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de la Rioja, BOE nº. 172 de 19 julio 2001.

Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León, BOE nº. 116 de 15 mayo 2002.

la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Illes Balears, BOE nº. 42 de 29 de marzo 2003.

Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, BOE nº. 148 de 22 de junio de 2006.

Ley 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas, BOE nº. 111 de 9 mayo 2007.

Ley Foral 14/2006, de 11 de diciembre, de Cooperativas de Navarra, BON nº. 149 de 13 de diciembre de 2006.

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, DOGC nº. 5065 de 7 de febrero de 2008.

Ley 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas, BOE nº. 232 de 24 de septiembre de 2010.

Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y a la familia, BOE nº. 203 de 21 de agosto de 2010.

Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla- La Mancha, BOE nº. 37 de 12 febrero 2011.

Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, BOE nº. 17 de 20 de enero de 2012.

Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, Diario Oficial de Cataluña nº. 6245 de 2 de noviembre.

Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria, BOC nº. 221 de 18 noviembre 2013.

Decreto 74/2014, de 27 de mayo, del plan para el derecho a la vivienda. DOGC nº. 6633 de 29 de mayo.

Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, BOA nº. 176 de 9 septiembre 2014.

Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, DOCV nº. 7529 de 20 mayo 2015.

Ley 5/2015, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, BOE nº. 130 de 1 de junio.

Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas, BOE nº. 194 de 14 de agosto de 2015.

Ley 19/15, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña, BOE nº. 215 de 8 de septiembre de 2015.

Ley 9/2018, de 30 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Extremadura, BOE nº. 289, de 30 de noviembre.

Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi, BOE nº. 14, de 16 de enero de 2020.

Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamientos de vivienda, BOE nº. 258 de 29 de septiembre de 2020.

Decreto Ley 50/2020 de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler, BOE nº. 28 de 2 de febrero.

Derecho comparado

Alemania: *Wohnungseigentumsgesetz* de 15 de mayo del año 1951, BGBl nº. 175, sección 3, (Ley de propiedad residencial), modificada por la *Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz* (Ley de modernización de la propiedad residencial), de 16 de octubre de 2020, BGBl nº. 2187 (Ley de modernización de la propiedad residencial).

Dinamarca: *Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskabe*, nº. CIR nº. 177 de 25 de agosto de 1977, Lov nº. 195 de 18 de mayo del año 1977 (Circular sobre condominios y sobre cooperativas de vivienda).

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, de 29 de marzo de 2004, nº. 204, (Ley que modifica la Ley de asociaciones de vivienda cooperativa y otras asociaciones de vivienda de Dinamarca).

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, de 16 de abril de 2015, LBK nº. 447 (la Ley de Asociaciones Cooperativas de Vivienda).

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., de 26 de enero de 2018, BEK nº. 70 (Orden ejecutiva sobre el funcionamiento de vivienda pública)

Planloven, de 16 de abril de 2018, LBK nº. 287 (Ley de planificación).

Lov om almene boliger de 8 de marzo de 2020, LBK nº. 1203 (Ley de vivienda pública).

Lov om ejerlejligheder, de 18 junio de 2020, LOV nº. 908 (Ley de Condominios).

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, de 28 de agosto de 2020, LBK nº. 1281 (Ley de Asociaciones de Vivienda Cooperativa y otras Asociaciones de Vivienda).

Estados Unidos: *Securities Exchange Act*, Pub. L. 112-158, Stat. 881.

Financial Services Modernization Act, Pub. L. 106-102, 113 Stat. 1338.

Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, Pub. L. 111-203, Stat. 1376.

Francia: Ley 2006-872, de 13 de julio de 2006, sobre el compromiso nacional por la vivienda.

Ley 2014-366, de 24 de marzo de 2014, de acceso a la vivienda y urbanismo rehabilitado.

Code de la Construction et de l'Habitation (Código de la Construcción y la Vivienda).

Reino Unido: *Companies (Audit, Investigations and Community Enterprise) Act 2004*, de 29 de octubre.

Companies Act 2006, de 8 de noviembre de 2006.

Charities Act. 2011, de 14 de diciembre de 2011.

The Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014, de 14 de mayo de 2014.

Países Bajos: *Woningwet, wet van 22 juni 1901, Staatsblad n.º. 158* (Ley de Vivienda de 22 de junio de 1901, n.º. 158).

Wet van 29 augustus 1991 tot herziening van de Woningwet, *Staatsblad n.º. 439* (Ley de 29 de Agosto de 1991 por la que se revisa la Ley de Vivienda).

Nieuwe Woningwet, Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, wet van 20 de maart 2015, Staatsblad n.º. 145 en 146 (Nueva Ley de Vivienda, Ley de revisión de las instituciones de vivienda autorizadas, de 20 de marzo de 2015).

Besluit Beheer Sociale Huursector van 9 oktober 1992 (Decreto de gestión del sector de alquiler social)

Besluit Ruimtelijke Ordening van 21 april 2008, (Decreto de ordenación del territorio).

Uruguay: Ley n.º. 13.728, de 17 de diciembre del año 1968, Plan Nacional de Viviendas.

Decreto n.º. 633/969, de 17 de diciembre del año 1969, de cooperativas de vivienda. Instituto de asistencia técnica. Reglamentación.

Ley n.º. 16.112, de 30 de mayo del año 1990, Creación del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Dicha entidad elabora dos sorteos anuales para la adjudicación de préstamos a las cooperativas.

Ley n.º. 18.125, de 27 de abril del año 2007, de modificación a la carta orgánica del Banco Hipotecario de Uruguay.

Ley n.º. 18.362, de 06 de octubre del año 2008, de aprobación y rendición de cuentas y balance de ejecución presupuestaria, por la que se crea la Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social.

Ley n.º. 18.407, de 24 de octubre de 2008, de cooperativas. Regulación, constitución, organización y funcionamiento.

Decreto n.º. 258/010, de 24 de agosto del año 2010, sobre reglamentación relativa a la cartera de inmuebles para viviendas de interés social (COVIS).

Ley 19.588, de 20 de diciembre del año 2017, de subsidios a la demanda habitacional.

Ley 19.181, de 29 de enero del año 2013, constitución y funcionamiento de las cooperativas.

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, “Plan Quinquenal de Vivienda 2020-2024”, recuperado de <https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/comunicacion/publicaciones/plan-quinquenal-vivienda-2020-2024>. Consultado el 26 de septiembre del año 2020.

Suecia: SFS 1970:994, *Jordabalk* (Código de Tierras).

SFS 1970:988, *Fastighetsbildningslagen* (Ley de promoción de la propiedad privada).

SFS 1978: 304, *Hyresförhandlingslag* (Ley de negociación de alquileres).

SFS: 1991:614, *Bostadsrättslagen* (Ley de cooperativas de vivienda).

SFS 2002:93 *kooperativ hyresrätt* (Ley sobre arrendamientos cooperativos).

SFS 2010:879, *om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* (Ley de empresas municipales de vivienda sin ánimo de lucro).

SENTENCIAS

Tribunal de justicia de la UE

STJUE, de 22 de noviembre del año 2005, *Mangold c. Helms*, C-144/04.

Tribunal Constitucional

STC, sala 1ª, de 12 julio de 1988, nº. 144/1988, Rec. 737/87.

ATC, sala 4ª, de 7 de julio de 2008, nº. 203/2008.

Tribunal supremo

STS 1ª, del 11 de octubre 1974, ROJ. 1974/3798

STS, 1ª, de 17 de octubre del año 1974, ROJ. 1974/3896.

STS, 1ª, de 5 de diciembre del año 1981, ROJ. 1981/5046.

STS, sala 1ª de lo civil, de 13 de marzo del año 1987, RJ. 1987/1477.

STS, 1ª, de 17 de julio del año 1987, ROJ. 1987/5805.

STS, sala de los Contencioso-Administrativo, sección. 6ª, de 25 de marzo del año 1991, RJ. 1991/3097.

STS, sala 1ª de lo civil, de 18 de junio de año 1991, RJ. 1991/4522.

STS, sala 1ª de lo civil, de 1 de octubre del año 1991, ROJ. 1991/7255.

STS, sala 1ª de lo civil, de 22 de mayo de año 1992, nº. 477/1992, RJ. 1992/4277.

STS, sala 1ª de lo civil, de 19 de mayo del año 1993, nº. 472/1993, RAJ 1993/3803.

STS, sala 1ª de lo civil, de 28 de abril de 1997, nº. 343/1997, Rec. 1549/1993.

STS, sala 1ª de lo civil, de 10 de noviembre del año 2000, nº. 1039/2000.

STS, sala 1ª de lo civil, de 26 de julio del año 2001, nº. 808/2001, ROJ. 6626/2001.

STS, sala 1ª de lo civil, de 7 de julio de 2004, nº. 701/2004, Rec. 1159/1999.

STS, sala plena, de 10 de diciembre de 2005, nº. 291/2005.

STS, sala 1ª de lo civil, de 19 de octubre de 2006, nº. 772/2005, RJ. 2006/1958.

STS, sala 1ª de lo civil, de 22 de noviembre de 2007, nº. 1256/2007, RJ. 2007/8852.

STS, sala 1ª de lo civil, del 13 de diciembre del año 2007, RJ. 2008/329.

STS, sala 1ª de lo civil, de 30 de enero de 2008, nº. 73/2008, RJ. 2008/341

STS, sala 1ª de lo civil, de 30 de enero de 2008, nº. 219/2008.

STS, sala 1ª de lo civil, del 13 de diciembre del año 2007, RJ. 2008/329

STS, sala 1ª de lo civil, de 2 de marzo del año 2011, RJ. 2011/2618.

STS, sala 1ª de lo civil, de 6 de abril del año 2011, RJ. 2011/3148.

STS, sala 1ª de lo civil, de 15 de julio de 2011, nº. 555/2011, RJ. 2011/6117.

STS, sala 1ª de lo civil, de 18 de enero de 2012, nº. 995/2011. Rec. 598/2008.

Audiencias provinciales

SAP, Barcelona, sala civil, sección 16ª, de 31 de julio del año 2003, nº. 339/2003-A (JUR. 2003/256855).

SAP, Burgos, sección 3, de 2 de enero de 2006, nº 4/2006 (ROJ. SAP BU 8/2006).

SAP, Madrid, sección 28, de 30 de marzo de 2006, nº. 35/2006 (ROJ. SAP M 6775/2006).

SAP, Madrid, sección 28, de 15 de noviembre de 2007, nº. 214/2007 (ROJ. SAP M 16423/2007).

SAP, Barcelona, sala civil, sección 14ª, de 17 de enero del año 2008, nº. 39/2008 (JUR. 2008/107035).

SAP, Barcelona, sala civil, secció 4^a, de 22 de octubre del año 2009, n.º. 539/2009 (JUR. 2010/46267).

SAP Madrid, secció 11, de 8 de febrero de 2010, n.º. 78/2010.

SAP, Gran Canaria, secció 5, de 19 de julio de 2010, n.º. 339/2010 (ROJ SAP GC 1156/2010).

SAP, Madrid, sala civil, secció 10, de 20 de febrero del año 2012 (JUR. 2012/104419).

SAP, León, secció 1, de 25 de abril de 2011, n.º. 160/2011.

SAP, Valladolid, secció 1, de 19 de mayo, n.º. 138/2011.

SAP, Madrid, sala civil, secció 13^a, de 7 de junio del año 2011, n.º. 295/2011 (JUR. 2011/311515).

SAP, Tarragona, sala civil, secció 1^a, de 15 de julio del año 2011, n.º. 305/2011, ROJ. 1139/2011.

SAP, Madrid, sala civil, secció 10^a, de 20 de febrero del año 2012, n.º. 98/2012 (JUR. 2012/104419).

AAP, Madrid, secció 28, de 3 de diciembre de 2012, n.º. 168/2012.

SAP, Pontevedra, secció 1, de 5 de diciembre de 2013, n.º. 459/2013 (ROJ. SAP PO 2883/2013).

SAP, Madrid, secció 28, de 9 de diciembre de 2013, n.º. 185/2013.

Tribunales extranjeros

The United States Supreme Court, *New York Times c. Sullivan*, 376 U.S. 254 (1964).

The United States Court of Appeals 10th Cir., *Octagon Gas System Inc c. Rimmer*, 995 F.2d 948 (1993).

The United States Bankruptcy Court N.D Ohio, *In Re LTV Steel Company, Inc c. debtors*, 274 B.R. 278 (2001).

Capítulo II. Derechos humanos y vivienda

Introducción

Delimitado anteriormente el campo de acción sobre el que recae la presente investigación doctoral, esto es, las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda en cesión de uso como modelos de vivienda colaborativa, el capítulo II está encauzado a los **derechos humanos**, por formar estos, en conjunto, la rama desde la que abordaremos las comunidades que componen el objeto de investigación y a partir de la cual, posteriormente en el capítulo III, se expondrá los resultados y se identificarán las problemáticas jurídicas, en caso de que las hubiesen.

En este propósito, hemos estimado realizar, en la primera parte del capítulo, una breve aproximación al origen de la concepción de los derechos humanos y su expansión hacia aquellos que integran la categoría de derechos sociales para, en la segunda parte, entender la inclusión del derecho a la vivienda dentro de este último grupo. Lo anterior nos permitirá aproximarnos a los elementos configurativos a partir de los cuales debe entenderse la vivienda, como espacio que condiciona una serie de distintos derechos (muchos de carácter fundamental), y la capacidad de las comunidades de vivienda colaborativa antedichas de facilitar a sus miembros su disfrute, así como el papel del Estado como garante primario ante el DIDH.

En la primera parte del capítulo II convenimos efectuar un recorrido previo histórico que nos facilitará no sólo comprender la transformación de los derechos humanos con su evolución en diferentes “categorías”, sino también las particularidades y diferencias existentes entre estas, en lo que concierne a la exigibilidad jurídica del contenido de los derechos que las integran, en el marco de los mecanismos para la protección de los derechos humanos configurativos del DIDH. Planteada las diferencias, entraremos a abarcar los rasgos de los DESC y la defensa por una parte importante de la doctrina de su carácter fundamental. Finalmente, en la segunda parte del capítulo II nos ocuparemos de la vivienda como derecho de carácter social, las obligaciones derivadas del DIDH y su configuración en el ordenamiento jurídico interno español y autonómico.

1. Derechos humanos

1.1. Desarrollo histórico de los derechos humanos

Aunque no existe una fecha exacta de la concepción de los derechos humanos¹¹⁴¹, en tanto no se trata de una historia lineal, pues los derechos humanos son dinámicos y los eventos culturales se hallan mezclados entre la cultura antigua, medieval y contemporánea¹¹⁴²; sí existen ciertos eventos relevantes y significativos sobre su concepción, fundamentación y reconocimiento como derechos subjetivos; que empezaron en ideas políticas, que luego se trasladaron en el ámbito jurídico interno, para, posteriormente, extenderse al sistema internacional¹¹⁴³.

Podríamos hablar de una primera etapa de la concepción y fundamentación de los derechos humanos en el siglo XVIII, conocido como el periodo de la Ilustración, durante el cual, pensadores de la época¹¹⁴⁴ creían en el derecho natural, en la “razón” y en el progreso; mostrándose escépticos frente a la religión y críticos del derecho divino de los reyes y las instituciones sociales existentes¹¹⁴⁵. Estamos hablando del contexto del Antiguo Régimen, caracterizado por sus tres pilares fundamentales: el Rey, la Iglesia y los señores feudales¹¹⁴⁶. Esta escuela, conocida como iusnaturalista¹¹⁴⁷, sostuvo la existencia de un conjunto de derechos eternos, inmutables, derivados de la naturaleza del hombre y, por tanto, anteriores al Estado, que la razón humana podía descubrir y aplicar a la organización de la sociedad. En síntesis, dicha corriente presenta los derechos como límites de las arbitrariedades de los

¹¹⁴¹ Una aproximación histórica del origen de los derechos humanos se encuentra en el Código de Hammurabi, en la Ley de las XII tablas en Roma, en las Leyes de Solón, en los Mandamientos de Moisés, así como en el Derecho canónico, en los preceptos de Manú y Buda y en las enseñanzas contenidas en los Evangelios de Jesucristo o en la Carta Magna, entre otros. En TÜNNERMANN, C. (1997). *Los derechos humanos: evolución histórica y reto educativo*, Caracas: UNESCO caracas, págs. 7-8.

¹¹⁴² TRAVIESO, J. A. (2013). “Derecho Internacional de los derechos humanos: clásico y futuro 3.0”, Curso introductorio de la sesión anual del curso de derechos humanos, Francia: Instituto Internacional de Derechos Humanos, pág. 8.

¹¹⁴³ *Ibidem*.

¹¹⁴⁴ Aunque ya en el siglo XVII se fue generando el fermento intelectual e ideológico que hizo posible la Revolución Francesa con Descartes y su obra “El Discurso del método”, podríamos mencionar importantes figuras como: Thomas Hobbes, Baruch, Spinoza, Wilhelm Leibnitz, John Locke, el Barón de Montesquieu, Juan Jacobo Rousseau, entre otros. En TÜNNERMANN, C. (1997). *Los derechos humanos... Ob. Cit.*, págs. 12 y ss.

¹¹⁴⁵ *Ibidem*, págs. 10 y ss.

¹¹⁴⁶ El Antiguo Régimen se asienta en los siguientes principios: una sociedad estamental, en donde los privilegios estaban reservados a la nobleza y al clero, titulares de una condición jurídica superior a los de la población en general (burguesía, artesanos, campesinado y grupos marginados). Un régimen absolutista, en el cual sobre el rey se recaía todo el poder, como dictamen divino. Y un régimen señorial, en donde la nobleza y el clero administraban las tierras públicas en beneficio propio, pero bajo el poder del rey. Al respecto *Vid.* TOQUEVILLE, A., RODRÍGUEZ, J. E., y GUILLÉN, A. (2010). *El antiguo régimen y la revolución*, Madrid: Minerva.

¹¹⁴⁷ Se entiende como “postura política y ética del derecho natural. Pero un derecho natural desligado de la coparticipación en el orden preestablecido por Dios. El iusnaturalismo es la teoría del derecho natural, derecho que se enraza en la naturaleza terrenal y humana... Ahora era el hombre, sin más herramientas que la lógica de su razón y el amparo del método (racional científico) el que enfrentaba la naturaleza”. En GONZÁLEZ, R. (2002). “Hacia una fundamentación ontológica de los derechos humanos a través del iusnaturalismo”, *Ciencia Ergo Sum*, Vol. 9, nº. 2, pág. 172. En suma, el supuesto fundamental del iusnaturalismo es: “... una inmutable regla de justicia para todos, que ya existía antes de las leyes o convenios humanos, y descubrible por la razón”. En BAUMER, F. (1985). *El pensamiento europeo moderno*, México: Fondo de Cultura Económica, pág. 117.

poderes absolutistas durante parte de los siglos XVII y XVIII, inspirando la Revolución Francesa¹¹⁴⁸.

Paralelamente y como base e inspiración de la Revolución Francesa¹¹⁴⁹, encontramos la *Declaración de Independencia de las Trece Colonias Norteamericanas*¹¹⁵⁰, en el año 1776, la cual representa el primer texto en que se consagran las teorías iusnaturalistas, apelando a derechos inalienables y abstractos, que a diferencia de las constituciones y actas inglesas que recurrían a derechos históricos que tenían que ver con la pertenencia a algún estamento, atiende a la universalidad (derivado del simple hecho de ser hombre)¹¹⁵¹. Esta declaración separó a América del Norte de Inglaterra, justificando la independencia en el incumplimiento del contrato social¹¹⁵² por parte de Gran Bretaña (el rey y el parlamento de Inglaterra) en cuanto al respeto por los derechos naturales (derecho a la vida, a la libertad, a la igualdad, a la búsqueda de la felicidad, al principio de soberanía nacional, entre otros)¹¹⁵³.

Retomando la Revolución Francesa, con ella se adopta la *Declaración de los Derechos Humanos del Hombre y del Ciudadano*¹¹⁵⁴, el 26 de agosto del año 1789, proclamándose los principios en que se fundaría la reorganización de la sociedad francesa. Desde luego, es el hecho más importante y trascendental de los tiempos modernos que sentó las bases del predominio de una nueva clase social, la burguesía, que supo aprovechar el descontento del campesinado contra las instituciones feudales¹¹⁵⁵. Los cuatro derechos naturales e imprescindibles del hombre, proclamados por la declaración, fueron: la libertad (personal, de pensamiento y su manifestación, así como las libertades de contenido económico y las políticas)¹¹⁵⁶, la propiedad (asegurar y estabilizar la situación de los propietarios)¹¹⁵⁷, la seguridad (en el goce pacífico de los bienes por los propietarios, en las garantías penales y procesales, y en la seguridad personal y física del ciudadano)¹¹⁵⁸ y la resistencia a la opresión¹¹⁵⁹; la mayoría de los cuales precisamente hacen referencia a la

¹¹⁴⁸ TÜNNERMANN, C. (1997). *Los derechos humanos...* Ob. Cit., págs. 13 y 14.

¹¹⁴⁹ *Ibidem*, pág. 14.

¹¹⁵⁰ *Declaración de Independencia de las Trece Colonias Norteamericanas*, de 4 de julio de 1776, recuperado de http://www.diputados.gob.mx/biblioteca/bibdig/const_mex/decla_1776.pdf. Consultado el 20 de noviembre del año 2020.

¹¹⁵¹ RODRÍGUEZ, A. (2011). *Origen, evolución y positivización de los derechos humanos*, México: Comisión Nacional de los Derechos Humanos, págs. 46-51.

¹¹⁵² Modelo contractualista clásico de legitimación del Estado. John Locke fue el autor de mayor influencia en la Declaración de Independencia y en la elaboración de la Constitución de los Estados Unidos. Para Locke, todos los hombres tienen el derecho natural a la vida, a la libertad y a la propiedad; y es el pueblo el que funda el gobierno para la protección de tales derechos, de manera que si un gobierno deja de realizar su tarea, el pueblo puede ejercer el derecho a la revolución y a elegir su propio gobierno. Al respecto *Vid.* LOCKE, J. (1991). *Dos ensayos sobre el gobierno civil*, Madrid: Espasa Calpe. La combinación de la teoría del derecho natural de John Locke con la doctrina de separación de poderes de Barón Montesquieu forma la base filosófica del sistema de gobierno de Estados Unidos. BODENHEIMER, E. (1946). *Teoría del Derecho*, 2ª ed., México: Fondo de Cultura Económica.

¹¹⁵³ RODRÍGUEZ, A. (2011). *Origen, evolución y positivización...* Ob. Cit., págs. 46-51.

¹¹⁵⁴ *Declaración de los Derechos Humanos del Hombre y del Ciudadano*, de 26 de agosto de 1789, recuperado de <https://www.conseil-constitutionnel.fr/es/declaracion-de-los-derechos-del-hombre-y-del-ciudadano-de-1789>. Consultado el 20 de noviembre del año 2020.

¹¹⁵⁵ En TÜNNERMANN, C. (1997). *Los derechos humanos...* Ob. Cit, págs. 9 y ss.

¹¹⁵⁶ *Declaración de los Derechos Humanos del Hombre y del Ciudadano*, arts. 4, 10 y 11... Ob. Cit.

¹¹⁵⁷ *Ibidem*, art. 17.

¹¹⁵⁸ *Ibidem*, arts 5, 7, 8, 9 y 12.

¹¹⁵⁹ *Ibidem*, art. 2.

esfera de la acción individual previamente coaccionada¹¹⁶⁰. Adicionalmente, la declaración proclama una serie de principios de organización de los poderes y del funcionamiento del sistema jurídico, como parte de la reivindicación política en la situación de la época¹¹⁶¹, tales como: la soberanía nacional¹¹⁶², la separación de poderes¹¹⁶³, el imperio de la ley¹¹⁶⁴, la igualdad ante la ley (igualdad formal)¹¹⁶⁵ y la legalidad tributaria¹¹⁶⁶. De esta forma, el Estado de Derecho trajo consigo una transformación social, económica y política, con la nueva clase social dominante: la burguesía; el modo de producción dominante: el capitalismo; y la ideología dominante: el liberalismo¹¹⁶⁷.

En suma, el significado de la *Declaración de los Derechos Humanos del Hombre y del Ciudadano*¹¹⁶⁸, junto con la *Declaración de Derechos del Estado de Virginia*¹¹⁶⁹ y la *Declaración de Independencia de las Trece Colonias Norteamericanas*, consiste en que estas son la génesis del naciente **Estado Liberal de Derecho** de carácter universal; esto es, de un modelo que se ofrece para toda la humanidad¹¹⁷⁰. Asimismo, dichas declaraciones reflejan la

¹¹⁶⁰ Esferas en las que mayor había sido la injerencia o ataque del estado absolutista. TÜNNERMANN, C. (1997). *Los derechos humanos...* Ob. Cit., págs. 20 y 21.

¹¹⁶¹ *Ibidem*, pág. 21.

¹¹⁶² El poder soberano reside en toda la población ciudadana, la cual está representada por el parlamento. No hay sufragio universal, sino un sistema representativo de carácter oligárquico. GÓMEZ, M^a. Y. (1998). “El Estado Liberal y la evolución hacia el Estado Social”, *Canal UNED*, recuperado de <https://canal.uned.es/video/5a6f3468b1111fcf238b4645>.

¹¹⁶³ Distinción de diversas ramas del poder público: poder legislativo, ejecutivo (administración) y judicial. Esta división tiene por finalidad la de lograr frenos y controles recíprocos, evitando la concentración de poderes en una de las anteriores ramas. SCHMITT, C. (1981). *Teoría de la Constitución*, México: Editorial Nacional, pág. 12.

¹¹⁶⁴ Implica la sumisión estricta del juez y del gobierno a la ley, esta última como expresión de la voluntad del “pueblo”. La ley, como disposición emanada de la Asamblea Nacional, sólo y exclusivamente puede ser modificada o anulada por otra ley formal, que reúna los requisitos de haber sido creada por el órgano popular legislativo y mediante las formas previamente establecidas por la misma ley. Sin embargo, esta ley no necesita justificarse en ningún orden superior (disolución de la legitimidad en la legalidad). LEGAZ, L. (1960). *Humanismo, Estado y Derecho*, Barcelona: Bosch, págs. 91 y ss.

¹¹⁶⁵ Igualdad ante la ley hace referencia a la igualdad ante las normas jurídicas en contraposición a los privilegios de casta (estamentos), los cuales fueron eliminados, aunque remplazados por una clara división social en clases basada en la riqueza. También con este principio se hace referencia al establecimiento de garantías penales y procesales, basadas en leyes punitivas taxativas, con penas útiles y proporcionales y la vigencia del principio acusatorio. FERRAJOLI, L. (1997). *Derecho y razón. Teoría del garantismo penal*, Madrid: Trotta.

¹¹⁶⁶ Sólo a través de la norma se puede definir los elementos de la obligación tributaria: hecho punible, sujetos pasivos, beneficios tributarios, exenciones etc.

¹¹⁶⁷ DÍAZ, E. (1996). “Estado de Derecho”, en M. RUÍZ; y E. DÍAZ (ed.), *Filosofía política II. Teoría del Estado*, Madrid: Trotta, pág. 70.

¹¹⁶⁸ *Declaración de los Derechos Humanos del Hombre y del Ciudadano...* Ob. Cit.

¹¹⁶⁹ *Declaración de Derechos del Estado de Virginia*, de 12 de junio de 1776, recuperado de [https://es.wikisource.org/wiki/Declaraci%C3%B3n_de_Derechos_de_Virginia_\(1776\)](https://es.wikisource.org/wiki/Declaraci%C3%B3n_de_Derechos_de_Virginia_(1776)). Consultado el 20 de noviembre del año 2020. Esta Declaración fue el antecedente más importante de la *Declaración de Independencia de las Trece Colonias*, promulgada en el año 1776, la cual hace referencia a ciertos derechos innatos: vida, libertad (libertad de expresión, religión, prensa, etc.), propiedad, seguridad y búsqueda de la felicidad; como fines del Estado, de cuyo incumplimiento se genera el derecho de la comunidad a reformar, alterar o abolir el gobierno. Adicionalmente, esta declaración señala la necesidad de la existencia de los tres poderes públicos, la soberanía popular, la periodicidad de los mandatos, la voluntad de los ciudadanos para la toma de decisiones importantes, entre otros. RODRÍGUEZ, A. (2011). *Origen, evolución y positivización...* Ob. Cit., págs. 49 y ss.

¹¹⁷⁰ Posteriormente, el marxismo con su idea comunista, ideal social de riqueza colectiva, desaparición de la propiedad y disolución de las diferencias de clases; presenta un carácter similar de universalidad, pero sin

vinculación con la corriente positivista, en la cual la norma de reconocimiento es el principio de legalidad; es decir, es Derecho todo y sólo aquello que es puesto y producido a través del ejercicio de poderes conferidos por la ley y en las formas establecidas también por esta¹¹⁷¹. En palabras de FERRAJOLI corresponde “el conjunto de reglas de juego que responden a las preguntas de: ¿quién produce la normatividad? y ¿cómo se produce la normatividad?”¹¹⁷².

Con todo, la aceptación formal de los derechos humanos no significó en la práctica que estos se ejercieran y se respetaran de forma universal o igualitaria¹¹⁷³. Tanto en el siglo XVIII como el XIX fueron periodos en los que más se vulneraron los derechos humanos, sobre todo de los no europeos: los negros, los indios, etc. Así pues, el Estado liberal de Derecho se ve cuestionado en el momento en que el concepto de libertad se encuentra en tensión con el de igualdad, ya que por la tenencia de los medios y de la riqueza, otros tendrían que entregar su libertad a cambio de poder subsistir¹¹⁷⁴. La problemática del nuevo régimen consistía pues en propiciar la organización de la igualdad en el seno de una sociedad libre, caracterizada por una mínima intervención estatal en la esfera privada¹¹⁷⁵. En ese sentido, el Estado Liberal estaba destinado a ser un instrumento para que los individuos desarrollasen sus derechos subjetivos negativos que garantizan el ámbito de actuación y de acción política de las personas (derechos civiles y políticos), tomados individualmente (según sus méritos y capacidades), sin ser coaccionados (abstención de interferencia en el ejercicio de estos derechos para garantizar el libre juego de los intereses económicos) y bajo una mera formulación legal de igualdad¹¹⁷⁶.

La cuestión de fondo que debemos resaltar es el hecho de que estas declaraciones luego fueron puestas en las Constituciones de Estados Unidos, del año 1787, y de Francia, en el año 1791, caracterizadas por su parte dogmática (enunciado de derechos y garantías de

vigencia a la fecha actual, a diferencia de la Declaración Francesa. PECES, G.; y MARTINEZ, B. (1989). “Reflexiones en el segundo centenario de la Declaración Francesa”, *Anuario de Filosofía del Derecho VI*, Vol. 57, pág. 124.

¹¹⁷¹ Sin embargo, esto a la vista de FERRAJOLI es insuficiente para dar cuenta de las actuales democracias constitucionales en las que el poder del pueblo y de sus representantes no es ilimitado, sino que están sometidos a los “límites” (prohibiciones de lesión) y a los “vínculos” (obligaciones de satisfacer) impuestos por los derechos constitucionalmente establecidos. FERRAJOLI, L. (2014). *La democracia a través de los derechos. El constitucionalismo garantista como modelo teórico y como proyecto político*, 1ª ed., Madrid: Trotta, págs. 44 y ss.

¹¹⁷² Para FERRAJOLI son falsas las afirmaciones compartidas por los filósofos y doctrinantes como KELSEN y KANT acerca de la ilusión de la voluntad general como voluntad buena no sometida a límites legales, pues de las mayorías pueden muy bien emanar leyes injustas e indignamente inconstitucionales. También a su entender es falso el postulado axiológico de la democracia en su dimensión formal de “auto-gobierno popular”, toda vez que en la democracia representativa, el voto popular contribuye solo a la elección de quien está llamado a decidir, pero no tiene nada que ver con las decisiones de los elegidos (el pueblo no decide nada en concreto); incluso también en la democracia directa se decide en todo caso por las mayorías, y quien quede en la minoría permanece subordinado a la voluntad de la mayoría. *Ibidem*, págs. 38 y ss.

¹¹⁷³ CASSIRER, E. (1972). *Filosofía de la Ilustración*, México: FCE, pág. 404.

¹¹⁷⁴ FERNÁNDEZ, E. (2017). “Reflexiones sobre el sujeto y los derechos humanos en la modernidad”, *Revista de Filosofía*, Vol. 87, n.º. 3, págs. 97-118.

¹¹⁷⁵ GÓMEZ, Mª. Y. (1998). “El Estado Liberal... Ob. Cit. El Estado Liberal sólo interviene en ámbitos, tales como la regulación de la moneda, la seguridad externa, el orden público y la justicia. De manera que queda fuera de su poder regulatorio las libertades económicas (un mercado libre sin restricciones y un ejercicio ilimitado de la propiedad privada). Hay una división clara entre el ámbito privado y el público.

¹¹⁷⁶ VAGAS, J. G. (2006). “Un Estado mutante: del Estado liberal al Estado postneoliberal”, *Fermentum*, Vol. 16, n.º. 47, pág. 127.

las personas) y orgánica (relativa a los órganos en que se articula el Estado), convirtiéndose en la estructura general adaptada, aunque no absoluta. De esta forma, en una primera etapa tales enunciados se limitaron a los derechos civiles y políticos (derechos humanos que corresponden al individuo como persona y como ciudadano), pasando a formar parte sustancial del derecho constitucional liberal burgués¹¹⁷⁷.

En este proceso histórico iniciado en el siglo XIX fue proseguido por diferentes fases (no siempre en línea progresiva, muchas veces de retrocesos) que coadyuvaron a grandes cambios del propio Estado liberal a fin de que se instituyera, como alternativa dual y gradual, el Estado de Derecho como hoy en día se conoce, esto es, el **Estado Social de Derecho** (siglo XX). Es, pues, con el Estado Social de Derecho que se propone intentar hacer efectivos los derechos fundamentales a todos los sectores sociales, en su mayoría excluidos en el Estado liberal, con la consecuente ampliación de las exigencias al campo de los derechos económicos, sociales y culturales (DESC)¹¹⁷⁸. Bajo este presupuesto de garantizar el bienestar social y corregir las desigualdades existentes (entre una pequeña clase burguesa, que contaba con una fuerte acumulación de capital y gozaba de libertades preferentes; y amplios sectores de la población social, explotados y empobrecidos, como los sectores obreros y los movimientos sindicales¹¹⁷⁹) el Estado se orienta a intervenir en la economía y en las relaciones sociales y laborales, a realizar prestaciones asistenciales y a crear servicios públicos a favor de los ciudadanos¹¹⁸⁰.

Es relevante destacar que el Estado Social de Derecho se presenta como una evolución de los principios del Estado Liberal, con lo cual, como señala DÍAZ¹¹⁸¹, lo característico de este es su propósito de compatibilizar en un mismo sistema dos elementos: el capitalismo, como forma de producción, y la consecución del bienestar social general; planteándose una redefinición de los principios del Estado Liberal, que se concretarían en¹¹⁸²: a) el imperio de la ley, donde la Ley es entendida como aquella que, primero, sólo puede ser creada desde la libre participación y representación del grupo social (una asamblea de representación popular, libremente elegida) y, segundo, obedece al reconocimiento y garantías de unas dimensiones sustanciales específicas: los derechos fundamentales¹¹⁸³. b). La división de poderes. c). El establecimiento de límites y controles legales y constitucionales a todos los poderes. d). La protección de derechos y libertades fundamentales mediante garantías jurídicas, así como la efectiva realización material de las exigencias derivadas de los DESC. Precisamente para la materialización de dichas exigencias (DESC), el Estado va a hacerse intervencionista mediante políticas de bienestar que responde a las demandas, cada vez

¹¹⁷⁷ MANUEL GARCÍA PELAYO (1950). *Derecho constitucional comparado*, Madrid: Revista de Occidente, págs. 131 y ss. De igual forma, TÜNNERMANN, C. (1997). *Los derechos humanos...* Ob. Cit., pág. 22.

¹¹⁷⁸ DÍAZ, E. (1996). "Estado de Derecho..." Ob. Cit., págs. 72 y ss.

¹¹⁷⁹ CASTRO, E.; RESTREPO, O.; y GARCÍA, M. (2004). "Historia, concepto y estructura de los derechos económicos, sociales y culturales", *Estudios Socio-Jurídicos*, Vol. 9, págs. 77-108.

¹¹⁸⁰ GAVARA, J. C. (2010). *La dimensión objetiva de los derechos sociales*, Barcelona: Bosch, pág. 11.

¹¹⁸¹ DÍAZ, E. (1975). *Estado de Derecho y sociedad democrática*, Madrid: Cuadernos para el dialogo, pág. 106.

¹¹⁸² *Ibidem*, pág. 29. De igual forma, DÍAZ, E. (1996). "Estado de Derecho..." Ob. Cit., págs. 69. Asimismo,

DÍAZ, E. (1973). *Estado democrático y sociedad democrática*, Madrid: Cuadernos para el diálogo, pág. 30 y ss. También, ANSUÁTEGUI ROIG, J. (2006). "La relación entre los derechos fundamentales y el Estado de Derecho: dimensiones y consecuencias", *Anuario de Filosofía del Derecho*, nº. 23, págs. 187-204.

¹¹⁸³ En cuanto al principio del imperio de la ley, este ya no es considerado desde el punto de vista formal y estructural (la ley entendida como aquella que es formalmente creada por el órgano competente para ello, según la misma ley), sino desde el punto de vista de su contenido. *Ibidem*.

mayores, de los ciudadanos (políticas que exigen aumento del gasto público e ingresos fiscales para generar empleo, consumo, ahorro e inversión) y supone, entre otras cosas, un protagonismo de la administración (poder ejecutivo) en sus tareas y funciones, así como su acrecimiento, burocratización y tecnificación (poder estatal operante en el campo de la producción)¹¹⁸⁴. De igual forma, las corporaciones económicas y profesionales, también las patronales y sindicales, adquieren mayor presencia y reconocimiento público (partido-sindicato), alcanzando una legislación de forma concertada con el poder legislativo¹¹⁸⁵. En este panorama, los DESC se convierten en objetivo prevalente del Estado Social de Derecho, aunque sin ser reconocidos como auténticos derechos subjetivos, sino más bien concebidos como derechos prestacionales, cuya financiación, en última instancia, no compromete al Estado mediante garantías jurídicas¹¹⁸⁶.

A continuación, vamos a esquematizar de manera muy resumida el proceso de consolidación de los DESC (inacabado), partiendo de la *Declaración rusa de los derechos del pueblo trabajador y explotado*¹¹⁸⁷, del 4 de enero del año 1918, en pleno desarrollo de la Revolución Rusa¹¹⁸⁸. A diferencia de la *Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano* (1789), de la *Declaración de Virginia* (1776) y la *Declaración de independencia de los Estados Unidos* (1776), que acentuaban la concepción individualista de los derechos humanos, poniendo énfasis en los derechos civiles y políticos (mecanismos técnicos de control del poder absolutista por medio de la protección de las libertades y derechos privados); la Declaración Rusa presentaba una reivindicación de las condiciones económicas y sociales de la clase trabajadora, en la que lamentablemente se excluye el valor de la libertad a favor del igualitarismo marxista¹¹⁸⁹. De igual forma, encontramos por primera vez enunciados de los DESC en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos¹¹⁹⁰ en el año 1917 y en la Constitución alemana de Weimar¹¹⁹¹ en el año 1919; ambas promulgadas

¹¹⁸⁴ DÍAZ, E. (1975). *Estado de Derecho...* Ob. Cit., pág. 106-107.

¹¹⁸⁵ DÍAZ, E. (1996). “Estado de Derecho... Ob. Cit., págs. 74. Esto se traduce en acuerdos formales e informales entre el capital y el trabajo (negociación colectiva).

¹¹⁸⁶ *Ibidem*, pág. 75-76.

¹¹⁸⁷ *Declaración rusa de los derechos del pueblo trabajador y explotado*, 4 de enero de 1918, recuperado de <http://www.amnistiacatalunya.org/edu/docs/e-mes-urss-1918.html>. Consultado el 20 de noviembre del año 2020.

¹¹⁸⁸ Redactada por Lenin y base de la Constitución Soviética del 10 de julio de 1918. Con ella se da nacimiento a la República Socialista Soviética Federativa Rusa (RSFSR) como inicio de profundas transformaciones en los campos de la economía y la cultura, y para la construcción del socialismo y del comunismo. VILLÁN DURÁN, C. (2009). “Historia y descripción general de los derechos económicos, sociales y culturales”, en P. E. GONZÁLEZ MONGUÍ, *Derechos económicos, sociales y culturales*, Bogotá-Colombia: Kimpres Ltda, págs. 9-34.

¹¹⁸⁹ VILLÁN DURÁN, C. (2009). “Historia y descripción general... Ob. Cit., pág. 9-34. Más tarde incorporada en la primera Constitución Soviética. Aún cuando esta no contenía un catálogo de derechos como tal, sí que contemplaba principios explícitos para la organización política y económica con un enfoque social extremo: abolición de la propiedad privada de la tierra; la nacionalización de las riquezas naturales, las fábricas y los bancos; el control obrero sobre todos los medios de producción; el trabajo obligatorio; la exclusión de la burguesía de los órganos de poder; entre otros. En HERRERA, C. (2003). “Estado, Constitución y derechos sociales”, *Revista Derecho del Estado*, Vol. 15, págs. 75-92.

¹¹⁹⁰ *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, en el año 1917, recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3135/18.pdf>. Consultado el 20 de noviembre de 2020.

¹¹⁹¹ *Constitución del Imperio Alemán*, de 11 de agosto de 1919, en ILAB y AILA (1920). *Textos constitucionales españoles y extranjeros*, Zaragoza: Athenaeum.

en la época de la Primera Guerra Mundial¹¹⁹².

En cuanto a la primera, como consecuencia de la Revolución Mexicana iniciada en el año 1910, en contra del gobierno de Porfirio Díaz, a quien se le hace responsable de las malas condiciones sociales, económicas y políticas para ese entonces, se promulga la Constitución de Querétaro¹¹⁹³, la cual da inicio a un nuevo Estado demócrata, representativo y federal; reconoce el derecho a la educación laica y gratuita; la jornada de trabajo máxima de ocho horas y las libertades de expresión y asociación de los trabajadores¹¹⁹⁴. No obstante, la Constitución no se entendió como un marco jurídico efectivo y exigible de las prácticas sociales, sino como un programa histórico único en la época¹¹⁹⁵.

Por su parte, la Constitución de Weimar, promulgada en el año 1919, proclamó derechos sociales tales como el de la protección a la familia, la educación, sistemas de seguros de vejez y enfermedad, protección a la maternidad, descanso laboral, subsistencia laboral, vivienda, entre otros¹¹⁹⁶. Pese a ello, los derechos sociales reconocidos carecieron de tutela inmediata y no eran objeto de exigibilidad judicial, en tanto se consideraban como premisas o directivas (*Programmsätze*), que sólo el legislador podía traducir en preceptos normativos, esto es, en derechos concretos¹¹⁹⁷. Por lo demás, la Constitución de Weimar no perduró más de 14 años, con la llegada del nacionalismo; empero de influir en el desarrollo del constitucionalismo social a escala mundial¹¹⁹⁸.

¹¹⁹² CASTRO, E.; RESTREPO, O.; y GARCÍA, M. (2004). “Historia, concepto y... Ob. Cit., pág. 84.

¹¹⁹³ En la Constitución Mexicana, el contenido social se centraba en los arts. 3 (referido a la educación primaria gratuita y laica), 27 (referido a la limitación de la propiedad privada por el interés público, principios de expropiación y de reforma agraria) y 123 (el salario mínimo, la jornada legal, el derecho de asociación, el derecho de huelga, la participación de los trabajadores en los beneficios de la empresa, la responsabilidad patronal en los accidentes de trabajo, el establecimiento de juntas de conciliación y arbitraje tripartito: trabajadores, empresa y gobierno). A diferencia de la Declaración Rusia, los mexicanos no buscaban abolir el orden jurídico en vigor, sino corregir algunos aspectos, específicamente lo concerniente a la alternancia del poder presidencial, distribución de tierras y a las demandas de protección de los derechos laborales. Así pues, la Constitución Mexicana mantenía vigente los principios liberales con ciertas exigencias sociales. En MARVÁN, I. (2018). “La revolución mexicana en la Constitución de 1917”, *Revista Uruguaya de Ciencia Política*, Vol. 27, n.º. 1, págs. 153-173.

¹¹⁹⁴ CASTRO, E., RESTREPO, O., y GARCÍA, M. (2004). “Historia, concepto y estructura de los derechos económicos, sociales y culturales”, *Estudios Socio-Jurídicos*, Vol. 9, pág. 85.

¹¹⁹⁵ OLVERA ALBERTO citado en *ibidem*, pág. 85.

¹¹⁹⁶ Con la Constitución de Weimar, en la que Alemania se instituye como una República Federal, la cuestión social aparecía concretada en los arts. 119 (asistencia social a las familias numerosas y protección a la maternidad), 124 (libertad de asociación), 139 (descanso laboral), 145 (derecho a la instrucción gratuita), 153 (utilidad pública de la propiedad), 155 (alojamiento/vivienda), 157 (derecho obrero), 159 y 165 (libertad sindical), 161 (sistema de seguros), 163 (la subsistencia por el trabajo/salario mínimo) y 165 (organización de consejos económicos de obreros y empresarios para regular la actividad económica y las relaciones laborales). La aplicación de la Constitución de Weimar por los tribunales, sin embargo, intentó desactivar la virtualidad jurídica de los derechos ESC, estipulándolos como meros principios programáticos. RUIZ, C. (2017). “Los derechos fundamentales sociales antes y después de la Constitución de Querétaro”, *Revista Brasileira de Direito*, Vol. 13, n.º. 2, págs. 62-98.

¹¹⁹⁷ Doctrina positivista dominante, desplegada por los juristas socialdemócratas. En BALDASARRE, A. (2001). *Los derechos económicos, sociales y culturales*, trad. SANTIAGO PEREA, Bogotá: Universidad Externado, Serie de Teoría Jurídica y Filosofía del Derecho, n.º. 20, pág. 34.

¹¹⁹⁸ REYES TORRE, A. (2019) “El ocaso del constitucionalismo social en la caída de la República de Weimar”, *Revista del Instituto Dominicano de Derecho Procesal Constitucional*, recuperado de <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3372659>. Consultado el 30 de noviembre del año 2020.

Ahora bien, aún cuando los derechos sociales en las constituciones del primer cuarto del siglo XX (cabe mencionar que dentro de las constituciones pioneras en garantía sociales también se encuentra la española del año 1931, la francesa del año 1946 y la italiana del año 1947) carecían de eficacia material¹¹⁹⁹, fue un avance su inclusión dentro del catálogo de los derechos humanos y, por tanto, su elevación a rango constitucional dentro de los ordenamientos jurídicos internos. Sin desconocer esta ineficacia material, a partir de la crisis iniciada en el año 1929 la realización de estos derechos toma forma con las nuevas políticas del Estado del bienestar¹²⁰⁰, en donde los DESC son concebidos como derechos de prestación, que generan del Estado acciones positivas las cuales garantizan a los ciudadanos protección, servicios y asistencia ante las contingencias procedentes de la pérdida de empleo, salud, carencias de recursos u otras problemáticas propias de la economía de mercado¹²⁰¹; aunque sin otorgarles ninguna connotación de derechos fundamentales¹²⁰². El desarrollo del Estado del bienestar (cuya etapa de consolidación ocurrió entre fines de la Segunda Guerra Mundial y los inicios de la década del año 1960) tiende a una creciente inclusión de temas e intereses como propios de la política (por ejemplo, la economía, la educación, el sector sanitario, etc.)¹²⁰³, que luego se refleja en unas prestaciones, cada vez más aumentadas, las cuales pretenden asegurar una mejora de la situación de personas o grupo de personas para quienes la vida debe mejorarse o ajustarse más a sus deseos¹²⁰⁴: de desempleados o trabajadores inmigrantes, vecinos de zonas periféricas, jubilados, inquilinos, etc.¹²⁰⁵ En síntesis, el Estado del bienestar remite al sistema político las pretensiones de compensación¹²⁰⁶ a favor del ciudadano individual por las desventajas producidas por un entorno altamente complejo.

Cierto es que desde la década del año 1970 se advierte el desmoronamiento paulatino y sostenido del Estado del bienestar¹²⁰⁷, el cual, siguiendo a LUHMANN¹²⁰⁸, encuentra sus limitaciones en: a) La sensibilidad del sistema político con base a determinados filtros poco objetivos, como son la opinión pública y el fomento de la carrera política de determinadas personalidades. b) La dependencia de la eficacia de sus políticas a otros factores concurrentes que no se controlan, como puede ser los procesos de transformación de las personas mismas

¹¹⁹⁹ El constitucionalismo social clásico establecía una juridificación débil de los derechos sociales; esto es, los incluyó en los textos constitucionales despojados de todos o algunos de los mecanismos de protección jurisdiccional con los que cuentan los derechos civiles y políticos.

¹²⁰⁰ Algunos autores sitúan el inicio del Estado del bienestar con la crisis mundial del año 1929 hasta la crisis capitalista de la primera década del año 1970, otros autores ubican su origen en la segunda postguerra mundial. CASTRO, E.; RESTREPO, O.; y GARCÍA, M. (2004). "Historia, concepto y... Ob. Cit., págs. 86 y 92. Al respecto Vid. AÑÓN ROIG, M^a. J. (2002). "Del Estado Liberal al Estado Social", en J. GARCÍA.; y M^a. J. AÑÓN, *Lecciones sobre derechos económicos, sociales y culturales*, Valencia: Tirant, pág. 67.

¹²⁰¹ PÉREZ YRUELA, M. (1997). "Corporativismo y Estado del bienestar", en S. GINER; y S. SARASA (ed.), *Buen gobierno y política social*, Barcelona: Ariel, pág. 135.

¹²⁰² VILLÁN DURÁN, C. (2009). "Historia y descripción general... Ob. Cit., págs. 9-34.

¹²⁰³ LUHMANN, N. (1993). *Teoría política del Estado de bienestar*, Trad. VALLESPÍN, F., Madrid: Alianza, pág. 65.

¹²⁰⁴ *Ibidem*, pág. 98.

¹²⁰⁵ *Ibidem*, pág. 97.

¹²⁰⁶ Sobre el principio de "compensación" Vid. *Ibidem*, pág. 32 y ss.

¹²⁰⁷ Para analizar de forma exhaustiva las críticas que se han formulado al Estado del bienestar desde distintas posiciones político-ideológicas Vid. MISHRA, R. (1984). *The Welfare State in crisis*, Londres: Harvester Wheatsheaf. De igual forma, MUÑOZ BUSTILLO, R. (1989). *Crisis y futuro del Estado de bienestar*, Madrid: Alianza.

¹²⁰⁸ LUHMANN, N. (1993). *Teoría política del Estado...* Ob. Cit., 32 y ss.

(capacidad para aprovechar las oportunidades que les ofrece la sociedad)¹²⁰⁹, y no exclusivamente al Derecho (para regular el comportamiento) y a la disposición de dinero (para inducir o influenciar determinados comportamientos), como los medios utilizados para alcanzar resultados políticos (insuficiencia de los medios)¹²¹⁰. c) La sobrecarga de los medios que, en lo referente al dinero, se traduce a lo costoso que resulta el Estado del bienestar y a su efecto de promover procesos de inflación y déficit (este último no en términos absoluto, sino relativo a unos gastos: “¿por qué gastar en esto y no en aquello?”), y, en lo referente al Derecho, se sintetiza en la cantidad de regulaciones (“juridificación” de la vida), que generan sus propios problemas de conocimiento y aplicación (complejiza la aplicación de la normativa), y a los límites de lo que es posible realizar por medios jurídicos¹²¹¹. d) El establecimiento de grandes organizaciones en el sistema político para la realización de unas crecientes prestaciones políticas en ámbitos que se hallan por encima de lo que es posible organizativamente¹²¹²; lo que significa que la crisis se produce por el hecho que el sistema político sólo remita a estas organizaciones (administración como subsistema del sistema político) la resolución de sus problemas (burocratización), conllevando a una sobrecarga en la capacidad de orientación y decisión de las distintas posiciones¹²¹³. e) Finalmente, la estrategia “expansiva” de la política que supone que la política es el destinatario último de todos los problemas de la sociedad, asumiendo la responsabilidad total de todos ellos¹²¹⁴.

Con relación al Estado de bienestar, cabría añadir que su construcción responde a determinados procesos históricos de cada país (estructuras de clase, formas de representación y movilización política y proceso de desarrollo económico) que ha dado lugar también a apreciables diferencias entre ellos¹²¹⁵: el socialdemócrata (Suecia, Finlandia, Dinamarca, Islandia), el liberal (Inglaterra, Estados Unidos, Canadá) y el corporativista (Alemania, Austria, Bélgica, Holanda). El primero implicó asumir el bienestar de todos los ciudadanos, y no sólo de los pobres o asalariados, con miras al logro de un mínimo de subsistencia deseado, independiente de la participación de los individuos y las familias en el mercado (provisión social universal basada en el principio de ciudadanía, es decir, un acceso más generalizado, con menos condiciones, a las prestaciones sociales). El segundo confiere mayor

¹²⁰⁹ De acuerdo con LUHMANN el “*people processing*” no se puede controlar causal y técnicamente por medio del Derecho y el dinero y cita como ejemplo las medidas de rehabilitación o de ayuda a las personas que no pueden resolver sus problemas psíquicos y sociales por sí mismos. *Ibidem*, pág. 105-106.

¹²¹⁰ *Ibidem*.

¹²¹¹ *Ibidem*, pág. 106-107.

¹²¹² *Ibidem*, pág. 111-117.

¹²¹³ Para LUHMANN existe una necesidad de racionalización de las macro-organizaciones del Estado del bienestar que depende fundamentalmente de la planificación político-administrativa, la cual no debe tener como meta una prestación política, sino la misma racionalidad del proceso administrativo. Al respecto *Vid. Ibidem*, pág. 119-123.

¹²¹⁴ LUHMANN parece apuntar a la necesidad de una estrategia “restrictiva” en donde la política, como un subsistema más de la sociedad, debe cumplir determinadas funciones, no pudiendo hacerse cargo de toda la sociedad (“el político debe hablar siempre más de lo que sea capaz de transformar por su propia acción”) y debiendo empujar los problemas hacia otros contextos sociales (otros sistemas funcionales: la medicina, el científico, etc.) o recogerlos sólo allí donde sean susceptibles de un tratamiento político y jurídico. Lo anterior no se opone a las conexiones entre la política y otros sistemas funcionales (determinar qué aspectos de, por ejemplo, la economía, la educación, la ciencia, la vida familiar, etc., depende de la política; y no sobrecargar sus posibilidades allí donde es incapaz de producir transformaciones). *Ibidem*, pág. 127-130, 142-143.

¹²¹⁵ Al respecto *Vid. ESPING-ANDERSEN, G. (1993). Tres mundos del Estado del bienestar*, Valencia: Alfons el Magnànim.

protagonismo al mercado y en la medida en que este falle, el Estado interviene mediante programas concretos de ayudas a las familias que lo requieran (asistencia mínima del Estado, como medida de último recurso)¹²¹⁶. El tercero en donde los grupos de representación de intereses de todo tipo y actores colectivos interactúan con el Estado en la construcción y gestión de las respuestas a las demandas de los derechos sociales¹²¹⁷. Por lo demás, debemos aducir que en las últimas décadas, cuando el escenario económico ha cambiado radicalmente (obsolescencia de la política económica Keynesiana, el acceso de la mujer al empleo, la globalización, la ineficiencia del sector público para hacerse cargo de la gestión de las prestaciones, etc.), se han venido ampliando el abandono del Estado de bienestar con la introducción de políticas económicas de corte neoliberal (en Inglaterra con el gobierno de Margaret Thatcher, en Estados Unidos con el gobierno de Ronald Reagan), caracterizado por un comercio global y el empoderamiento de las grandes multinacionales, situadas por encima del control del Estado-nación, para definir las reglas y condiciones del mercado (redes jurídicas económicas transgubernamentales donde los centros de producción son: el Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial, la Organización Mundial del Comercio, etc. Y las redes privadas económicas de autorregulación transnacional: Cámara de Comercio Internacional y otros gremios a partir de la persuasión)¹²¹⁸. Pero, de otra parte, también ha implicado la descentralización a los municipios de la gestión de los servicios sociales (salvo las de seguridad social, pensiones y prestaciones de desempleo); entes territoriales que, a su vez, han optado bien por la incorporación de criterios propios del sector privado, bien por la privatización de servicios sociales o la concertación de la prestación de estos con entidades privadas o del tercer sector¹²¹⁹.

En lo jurídico podemos hablar de un paradigma constitucional o un Estado Constitucional de Derecho, cuyo modelo postula el principio de legalidad de forma y sustancia (ya no sólo de forma, como en el Estado de Derecho); esto es, la existencia de la norma (ya no entendida como validez sino como vigencia) se predica de su forma de producción, y su validez depende de su coherencia con los principios y los derechos constitucionalmente establecidos¹²²⁰. En consecuencia, se justifica la separación entre validez y existencia, pudiéndose originar normas existentes en cuanto son producidas de conformidad con las normas formales de producción y, pese a ello, son inválidas por ser

¹²¹⁶ Al respecto *Vid.* GONZÁLEZ RABANAL, M. (2009). “El Estado del bienestar y la gestión mixta”, en P. MARTEL (coord.), *Economía y gestión de entidades no lucrativas*, Madrid: Universitaria Ramón Areces, pág. 15-42.

¹²¹⁷ Las relaciones entre estos grupos de intereses y el Estado pueden ser de diversas formas: primero, como procesos de intercambio y negociación entre organizaciones de intereses (empleados-empleadores-Estado) y, segundo, como proliferación de organizaciones de intereses en instituciones de coordinación imperativa que distribuyen entre sus miembros recompensas materiales y de *status* (la tendencia monopolística de estas sobre un determinado ámbito de actividad y la hegemonía de los actores colectivos como causales de: enfrentamiento entre distintos intereses; distintas prestaciones y privilegios, según la pertenencia a una u otra organización y, dentro de ellas, según la categoría labora que se tuviera; y la exclusión de los no representados). PÉREZ YRUELA, M. (1997). “Corporativismo y Estado... Ob. Cit., pág. 135-146.

¹²¹⁸ Al respecto *Vid.* FERRAJOLI, L. (2004). *Razones jurídicas del pacifismo*, Madrid: Trotta, pág. 137 y ss. Asimismo, CÁRDENAS GRACIA, J. (2017). *Del Estado absoluto al Estado Neoliberal*, UNAM: México, pág. 179-189 y ss. De igual forma, HERNÁNDEZ CERVANTE, A. (2014). La producción jurídica de la globalización económica, México: UNAM, pág. 203-216.

¹²¹⁹ PÉREZ YRUELA, M. (1997). “Corporativismo y Estado... Ob. Cit., pág. 147 y ss.

¹²²⁰ FERRAJOLI, L. (2014). *La democracia a través de los derechos... Ob. Cit., págs. 44 y ss.*

contradictorias con las disposiciones constitucionales¹²²¹. Siguiendo las líneas de PRIETO: “la regulación no sólo del quién y del cómo se manda, sino también del qué puede o debe mandarse; no sólo normas de competencias y procedimientos, condicionantes de la vigencia de la ley, sino también de normas sustantivas, condicionantes de su validez”¹²²². Al respecto, FERRAJOLI destaca tres esferas que debe respetar las decisiones de los poderes públicos: la primera, la esfera de lo “indecible”¹²²³ sustraída de la voluntad de las mayorías, que corresponde a los derechos de libertad y autonomía, cuya obligación de no lesión está a cargo de los poderes públicos y privados. La segunda, la esfera de lo “indecible que no”¹²²⁴, que se refiere a lo que no puede dejarse de decidir, propio de los derechos sociales, que representan expectativas positivas en cuanto al deber de satisfacerlos. Finalmente, la esfera de lo “decidible”¹²²⁵ entablada por el ejercicio de la autonomía tanto política como de mercado (no como derechos, sino como poderes que se derivan del derecho de autonomía). En concreto, el modelo está basado en la rígida subordinación a la ley de todos los poderes (ya no sólo del poder ejecutivo y judicial, sino también del legislativo; y, en principio, ya no sólo de los poderes públicos, sino de igual forma del poder privado) y en la imposición a estos de vínculos (límites) que se traducen en derechos (ya no sólo los de libertad y los políticos, sino además los DESC), con preferencia de los derechos fundamentales.

Hasta aquí podríamos sintetizar los anteriores hechos como el proceso de la metamorfosis del Estado, el cual, a finales del siglo XIII, tomó forma de Estado Liberal de Derecho (perspectiva formal del Estado de Derecho)¹²²⁶ sobre la base de la concepción clásica de derechos, que entendía la protección de las libertades individuales en oposición a una posible intervención estatal, y por ende límite del poder arbitrario del Estado, cuyo papel sólo se concebía en sentido negativo (abstención en la esfera privada). En la época del Estado Liberal, las prestaciones sociales se erogaban por instituciones no públicas, como la familia y las organizaciones religiosas, de caridad o beneficencia, a veces acompañadas de políticas unilaterales de los gobiernos (criterios de acción pública de carácter residual que obedeció a impulsos de gobiernos de turno, y no como consecuencia de la acción de un movimiento político y social determinado)¹²²⁷. Posteriormente, la necesidad de controlar una población explotada por la revolución industrial y empobrecida gracias al capitalismo salvaje causó la asignación de prestaciones positivas a cargo del Estado durante el siglo XIX. Fue con la positivización de las demandas sociales en constituciones, como la mexicana y la de Weimar, que se fue forjando paulatinamente el Estado Social de Derecho (perspectiva material del Estado de Derecho)¹²²⁸. Si bien, las revoluciones del siglo XX influyeron al desarrollo del

¹²²¹ PRIETO SANCHÍS, L. (2008). “Principia Iuris: una teoría de Derecho no (neo)constitucionalista para el Estado Constitucional”, *DOXA, Cuadernos de Filosofía del Derecho*, Vol. 31, págs. 327-328.

¹²²² FERRAJOLI, L. (2014). *La democracia a través de los derechos...* Ob. Cit., págs. 9 y ss.

¹²²³ FERRAJOLI, L. (2010). *Democracia y Garantismo*, 2ª ed., Madrid: Trotta, pág. 102.

¹²²⁴ *Ibidem*, pág. 81.

¹²²⁵ *Ibidem*.

¹²²⁶ ANSUÁTEGUI ROIG, J. (2006). “La relación entre los derechos... Ob. Cit., págs. 187-204.

¹²²⁷ Por ejemplo, los gobiernos de Von Bismarck en Alemania, Theodore Roosevelt en Estados Unidos, el general Santander en Colombia, entre otros. Al respecto ver LÓPEZ, D. (1991). “El constitucionalismo social: genealogía mundial y desarrollo local de los derechos sociales, económicos y culturales a partir de la Constitución colombiana de 1991”, en R. A. RIVADENEIRA; y C. M. MOLINA, *Corte Constitucional 10 años de balance y perspectivas*, Bogotá: Universidad del Rosario, pág. 283 y ss. También BALDASARRE, A. (2001). *Los derechos económicos, sociales y...* Ob. Cit., págs. 17 y ss.

¹²²⁸ ANSUÁTEGUI ROIG, J. (2006). “La relación entre los derechos... Ob. Cit., págs. 187-204.

derecho laboral, comunitario, solidario y de seguridad social; los DESC no obtuvieron el estatus de derechos fundamentales a la par con los derechos civiles y políticos. A saber, los constituyentes alemanes (Ley Fundamental de Bonn) y españoles (Constitución del año 1978) no les otorgaron el estatus de derechos fundamentales, siguiendo la tradición liberal de reconocer la universalidad y fundamentalidad sólo a los derechos de la esfera de la libertad. Los DESC adoptaron en el constitucionalismo de la posguerra la forma de normas objetivas, directivas o disposiciones dirigidas al legislador para la consecución de los fines sociales¹²²⁹.

1.2. Régimen de promoción y protección internacional de los derechos humanos

Simultáneamente a al proceso de constitucionalización de los derechos humanos se presenta el proceso de su internacionalización (régimen de promoción y protección internacional de los derechos humanos)¹²³⁰ a partir del año 1919 con la suscripción del *Tratado de Paz de Versalles*¹²³¹, de gran importancia en el ámbito de responsabilidad penal individual internacional y precedente de la Corte Penal Internacional, el cual puso fin a la Primera Guerra Mundial y creó la Sociedad de Naciones (SDN), como la organización encargada de implementar la paz y la reorganización de las relaciones internacionales (mantener el orden internacional tras el conflicto)¹²³².

En materia de derechos humanos, mediante este instrumento se proclama los

¹²²⁹ BÖCKENFÖRDE, E. W. (1992). *Staad, Verfassung, Demokratie* (“Ciudad, Constitución y Democracia”), Frankfurt: a.M., Suhrkamp, págs. 153-155.

¹²³⁰ El Derecho Internacional clásico se entendía como el ordenamiento jurídico que regula exclusivamente las relaciones entre Estados. Por tanto, sólo los Estados eran sujetos de derechos y obligaciones en el ámbito internacional. Tras la Primera Guerra Mundial y la creación de la Sociedad de Naciones, la definición de sujetos de Derecho Internacional empezó a ampliarse paulatinamente con el reconocimiento de cierta personalidad jurídica a las organizaciones internacionales. Lo anterior implicaba que la forma en que los Estados trataban a sus ciudadanos fuera una cuestión de jurisdicción exclusivamente interna de cada Estado, sin que ajenos Estados pudiesen interceder o intervenir a favor de los nacionales del Estado en que eran vulnerados. Excepcionalmente se admitía la injerencia para la Intervención Humanitaria: en el supuesto de gravísimas, masivas y brutales violaciones de derechos básicos se permitía el uso de la fuerza de Estado(s) para ponerles fin. También se encontraba el *Derecho Internacional Humanitario* nacido a partir de las Convenciones de Ginebra del año 1864 y de la Haya de los años 1899 y 1907 sobre protección de víctimas de los conflictos armados. Al respecto *Vid.* ROUGIER, A. (1910). “La théorie de L’Intervention d’Humanité” (“La Teoría de la Intervención de la Humanidad”), *Revue Générale de Droit International Public*, págs. 468-526. Se podría decir que el Derecho Internacional clásico desarrolló, en un primer ciclo, varias doctrinas e instituciones tendientes a proteger diversos grupos de seres humanos: esclavos; minorías religiosas, étnicas y culturales; poblaciones indígenas; extranjeros y víctimas de violaciones masivas de derechos humanos; combatientes de guerras, etc. Ahora bien, no se trataba de una protección general y sistemática de los derechos humanos, sino de determinadas categorías de personas. La protección global de los derechos humanos comienza después de la Segunda Guerra Mundial. GÓMEZ, F. (2004). “La protección internacional de los derechos humanos” en F. GÓMEZ, y PUREZA, J. M. (Dir.), *La protección internacional de los derechos humanos en los albores del siglo XXI*, Bilbao: Universidad de Deusto, págs. 28 y 29.

¹²³¹ *Tratado de Paz de Versalles*, de 28 de junio de 1919, recuperado de <https://www.dipublico.org/1729/tratado-de-paz-de-versalles-1919-en-espanol/>. Consultado el 30 de noviembre de 2020.

¹²³² El tratado de Versalles implicó para Alemania su desglose territorial, la aceptación de una indemnización por el “daño causado” y el desarme de su ejército y flota. Por su parte, Austria debió reconocer la independencia de Polonia, Checoslovaquia, Yugoslavia y Hungría. Desde luego, las nuevas fronteras constituirían posteriormente el germen de la Segunda Guerra Mundial. En YUSTE ARIJA, C. (2018). “Tratado de Versalles, la paz que no supo evitar la Segunda Guerra Mundial”, *Ejército*, Vol. 931, págs. 48-53.

mandatos de abolición de la esclavitud, la libertad de conciencia y de religión (art.20), la protección de minorías (art. 23.b)¹²³³ y el reconocimiento de los refugiados por razones políticas¹²³⁴. Importante también es destacar el articulado 427 que postula principios, tales como el bienestar (moral, físico e intelectual) de los asalariados, la no consideración del trabajo como mercancía, el derecho de asociación, el pago de un salario que asegure un nivel de vida decoroso, los límites del horario laboral, la eliminación del trabajo infantil, el principio de salario igual sin distinción de sexo y el tratamiento económico equitativo. Aunado a lo anterior, en el marco del Tratado se crea la Organización Internacional del Trabajo (OIT), encargada de ocuparse en la realización del programa del preámbulo que se refiere a la justicia social, la mejora de las condiciones laborales, la libertad de asociación sindical, la organización de la enseñanza, entre otros. Con la OIT, desde luego, se inicia la legislación laboral internacional¹²³⁵.

Seguidamente, otro hecho de los más relevantes en el proceso de internacionalización de los derechos humanos lo constituye la *Carta de las Naciones Unidas*¹²³⁶, del 26 de junio del año 1945, como producto de la culminación de la Segunda Guerra Mundial. Ante el fracaso de SDN y la preocupación de evitar nuevos horrores como aquellos ocurridos en la era hitleriana, los Estados crearon una nueva organización bajo la denominación de Organización de Naciones Unidas (ONU), la cual cuenta en la fecha actual con 191 Estados miembros, por lo que su carácter podría decirse es global, y a la que se le encarga sentar las bases del marco político-jurídico del nuevo orden internacional¹²³⁷. Con la Carta de las Naciones Unidas se proclama el principio de la dignidad de la persona y el respeto universal de los derechos humanos y de las libertades fundamentales, como el de cooperación de los Estados. Sin embargo, este instrumento no realizó ninguna definición de derechos humanos, no los especificó (de manera que no se determina si se trata de derechos civiles y políticos o, además, de derechos económicos, sociales y culturales), ni tampoco estableció un mecanismo internacional concreto para la salvaguarda de los derechos humanos¹²³⁸. Lo anterior gracias

¹²³³ Los tratados de paz que pusieron fin a la Primera Guerra Mundial establecieron un sistema de protección de las minorías nacionales, basado en los principios de igualdad de trato y no discriminación y amplios derechos concernientes a la conservación de su lengua, su religión, su sistema escolar, entre otros. Una contribución importante se puede encontrar en MANDELSTAM, A. (1931). *La protection internationale des minorités* (“la protección internacional de las minorías”), París: Sirey. Igualmente ver al respecto CARRILLO, J. A. (1991). *El Derecho Internacional en perspectiva histórica*, Madrid: Tecnos, pág. 57.

¹²³⁴ La Sociedad de Naciones estableció el parámetro de la intervención internacional en favor de los refugiados que llevó a la adopción de acuerdos internacionales, los cuales aparecen mencionados en la ONU: Asamblea General, *Convención sobre el Estatuto de los Refugiados*, de 28 de julio del año 1951, n.º. 2545, sección A, párr. 1, art. 1, Vol. 189, pág. 137, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/47160e532.html>. Consultado el 11 de enero del año 2021. Al respecto ver, La Agencia de la ONU para los Refugiados (2011). *Manual y directrices sobre procedimientos y criterios para determinar la condición de refugiado*, Ginebra: UNHCR-ACNUR.

¹²³⁵ OIT, sitio web oficial, “Historia de la OIT”, recuperado de <https://www.ilo.org/global/about-the-ilo/history/lang--es/index.htm>. Consultado el 18 de enero del año 2021.

¹²³⁶ ONU: Asamblea General, *Carta de las Naciones Unidas*, de 26 de junio del año 1945, recuperado de <https://www.un.org/es/charter-united-nations/index.html>. Consultado el 18 de enero del año 2021.

¹²³⁷ En VILLÁN DURAN, C. (2009). “Historia y descripción general...Ob. Cit., págs. 9-34.

¹²³⁸ Aunque tanto la Asamblea General como el Consejo Económico y Social disponían de competencias generales y amplias al respecto (art. 55 de la *Carta de las Naciones Unidas*). En JIMÉNEZ, J. C. (2001). “El nuevo orden internacional, 1945-1989. La Organización de Naciones Unidas”, en J. C. PEREIRA CASTAÑARES (Coord.), *Historia de las relaciones internacionales contemporáneas*, págs. 405-421. “... mientras que en el período de entreguerras la mayor parte de los gobiernos no eran partidarios de aceptar

en parte al rechazo de las grandes potencias, dado que todas estas tenían en su momento graves problemáticas con sus habitantes. Estados Unidos se enfrentaba a la discriminación racial contra las personas de color; la Unión Soviética mantenía su *Gulag* (prisiones y campos de concentración soviéticos), donde carecían de presencia los derechos humanos; y tanto el Reino Unido como Francia seguían disfrutando de sus imperios coloniales¹²³⁹. Importante es recalcar el papel que jugó el lobby llevado a cabo por los países latinoamericanos y las ONGs, que formaban parte de la delegación estadounidense, en las propuestas relevantes en el ámbito de los derechos humanos¹²⁴⁰.

Estas carencias de la *Carta de las Naciones Unidas* se apaciguaron con la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*¹²⁴¹, el 10 de diciembre del año 1948, la cual recoge un catálogo ideal de derechos individuales y colectivos, civiles políticos, económicos, sociales y culturales. Los artículos 25 (derecho al mínimo vital, a la salud y el bienestar, a la alimentación, al vestido, a la vivienda y al sistema de seguridad social: desempleo, enfermedad, invalidez, vejez y protección a la maternidad e infancia), 26 (derecho a la educación) y 27 (derechos de autor y propiedad intelectual) son de gran escala y un hito en dirección al progreso, en tanto reconocen los DESC como parte de los derechos inalienables de todo ser humano. No obstante, difícilmente se podría decir que estos postulados se han aplicado en plenitud, debido a que la Declaración no tiene fuerza coactiva, no es un conjunto de normas jurídicas obligatorias para las partes, y, por tanto, no posee por sí misma mecanismos que cautelen su cumplimiento, dada la pluralidad de corrientes congregadas en la nueva ONU que bloquearon cualquier iniciativa de tutela¹²⁴².

La división ideológica de la Guerra Fría generada por los dos bloques antagónicos propios de los Estados Unidos y la Unión Soviética, de difícil conciliación y que tenían al mundo dividido (el primero, con ideología capitalista, que en materia de derechos humanos implica la primacía de los derechos civiles y políticos; el segundo, con ideología comunista, cuya base es el predominio de los derechos de carácter colectivo, sociales y económicos)¹²⁴³, imposibilitó el desarrollo de la Declaración de Derechos Humanos en un único convenio internacional, de manera que se dividieron los derechos humanos en dos tratados internacionales, con el agravio de no ser sólo una división formal, sino que a unos derechos se les dotó de mecanismos de control y tutela más rígidos y específicos que otros¹²⁴⁴.

obligaciones de Derecho Internacional en relación con el tratamiento a sus propios ciudadanos, una actitud mucho más positiva se fue desarrollando entre los académicos del Derecho Internacional". BURGERS, J. H. (1992). "The road to San Francisco: the revival of the human rights idea in Twentieth Century", *Human Rights Quarterly*, Vol. 14, pág. 450.

¹²³⁹ En GÓMEZ, F. (2004). *La protección internacional...* Ob. Cit., págs. 34 y 35.

¹²⁴⁰ En BURGERS, J. H. (1992). "The road to San Francisco..." Ob. Cit., pág. 475.

¹²⁴¹ ONU: Asamblea General, *Declaración Universal de Derechos Humanos*, 10 de diciembre del año 1948, 217 A (III), recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/47a080e32.html>. Consultado el 27 de noviembre del año 2020.

¹²⁴² VELÁSQUEZ, J. D. (2013). "El derecho natural en la Declaración universal de los Derechos Humanos", *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, Vol. 43, nº. 19, págs. 735-772. En la práctica internacional la sanción de la que dispone la comunidad internacional es el retiro de la confianza por parte de los Estados frente de los que no están dispuestos a cooperar.

¹²⁴³ *Ibidem*. Dichos derechos se utilizaron como ofensivas para agredirse de un sector a otro, los capitalistas a los comunistas y viceversa. VILLÁN DURAN, C. (2009). "Historia y descripción general..." Ob. Cit., págs. 9-34.

¹²⁴⁴ *Ibidem*, pág. 16.

Por un lado, se encuentra el *Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos* (PIDCP)¹²⁴⁵, el cual impone obligaciones vinculantes a los Estados Parte de respetar, proteger y promover los derechos allí consignados¹²⁴⁶. Además, este instrumento prevé la existencia del Comité de Derechos Humanos para supervisar su aplicación mediante el examen de los informes que presentan los Estados partes; la consideración de las quejas de un Estado frente a otros, si ambos aceptan acudir al Comité; y, finalmente, la recepción y tramitación de denuncias de personas particulares, que aleguen violaciones de sus derechos tutelados por el PIDCP por parte de un Estado que haya suscrito y ratificado el *Primer Protocolo Facultativo*¹²⁴⁷, debiéndose previamente agotar todo los recursos internos disponibles¹²⁴⁸. Al respecto, el Comité de Derechos Humanos sólo puede hacer observaciones que, pese a no tener carácter vinculante para el Estado, cierto es que tienen una gran fuerza política o valor persuasivo, ya que la mayoría de los gobiernos son sensibles a la crítica pública en relación con el respeto de los derechos humanos¹²⁴⁹.

Por el otro lado, se halla el *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales* (PIDESC)¹²⁵⁰ que es el texto cardinal que regula los DESC. Del artículo 6 al 15, parte sustantiva del Pacto, se reconocen el derecho al trabajo; a la formación profesional; al pleno empleo y al desarrollo económico y social; a condiciones del trabajo equitativas; al salario igual por trabajo igual; a la seguridad en el trabajo; la igualdad de oportunidades; el descanso y las vacaciones remuneradas; la libertad sindical; la negociación colectiva; la huelga; la seguridad social; la protección especial de las familias, las madres, los niños y adolescentes, contra la explotación económica y social; el nivel de vida adecuado, dentro del cual se encuentra la alimentación, el vestido y la vivienda, y a una mejora continua de las condiciones de existencia; a la salud; a la educación; a la cultura y a la participación del progreso científico y a los derechos de autor.

En los artículos del 16 al 20 del PIDESC se abordan los mecanismos de control de su cumplimiento, que son más débiles comparados con el PIDCP. No obstante, los Estados Parte deben presentar informes periódicos, cada 5 años, sobre el grado de implementación de los DESC en el ámbito interno, cuyo análisis está a cargo del Comité de DESC que se pronuncia en forma de conclusiones críticas y recomendaciones precisas al Estado parte

¹²⁴⁵ ONU: Asamblea General, *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos*, Resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/5c92b8584.html>. Consultado el 1 de diciembre del año 2020.

¹²⁴⁶ ONU (2005). *Derechos civiles y políticos*, Folleto n.º. 15, Rev. 2, recuperado de <https://www.ohchr.org/documents/publications/factsheet15rev.1sp.pdf>. Consultado el 30 de noviembre del año 2020.

¹²⁴⁷ ONU: Asamblea General, *Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos*, Resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre 1996, recuperado de <https://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/OPCCPR1.aspx>. Consultado el 1 de diciembre del año 2020.

¹²⁴⁸ ONU (2005). *Derechos civiles y políticos...* Ob. Cit. Sobre las denuncias individuales ver ONU (2013). *Procedimientos para presentar denuncias individuales en virtud de tratados de derechos humanos de las Naciones Unidas*, Folleto n.º. 2, Rev. 2, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher/OHCHR,,,53a2ac004,0.html>. Consultado el 30 de noviembre del año 2020.

¹²⁴⁹ *Ibidem*. También en TÜNNERMANN, C. (1997). *Los derechos humanos...* Ob. Cit., pág. 28.

¹²⁵⁰ ONU: Asamblea General, *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/4c0f50bc2.html>. Consultado 1 de diciembre del año 2020.

correspondiente (“observaciones finales”) y también adopta “observaciones generales”, que permiten guiar la interpretación y aplicación del PIDCP. La competencia de recibir quejas individuales (personas o grupos de personas) e interestatales (de un Estado parte a otro) por violaciones de los DESC, a la par del Comité de Derechos Humanos en relación con los derechos políticos y civiles, sólo fue posible con el *Protocolo Facultativo* adaptado en el año 2008¹²⁵¹ (entrado en vigor a partir de 5 de mayo del año 2013), pero supeditado a la aprobación y ratificación de los Estados, entre los cuales figura España, cuya recepción jurisprudencial y legislativa de los pronunciamientos del Comité DESC es ambigua¹²⁵². El aspecto más diferencial entre los dos pactos, PIDCP y PIDESC, apunta al carácter de la obligación del cumplimiento pleno de los derechos objeto de tratamiento, la cual en el caso de los DESC es de carácter progresiva (y no inmediata, como la que corresponde a los derechos civiles y políticos). Nos referiremos a ello en el próximo acápite.

Finalizada la Guerra Fría en el año 1989, cuando el bloque comunista desaparece y cae el Muro de Berlín, presenciamos un gran desarrollo de conferencias mundiales convocadas por la ONU para estudiar cuestiones de los derechos humanos con una importante asistencia de la sociedad civil en estas discusiones. Podemos citar entre ellos, la Conferencia sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, en Río de Janeiro (1992); la Conferencia Mundial de los Derechos Humanos, en Viena (1993); la Conferencia Internacional sobre Población y Desarrollo, en El Cairo (1994); la Cumbre Mundial sobre Desarrollo Social, en Copenhague (1995); la Conferencia de Naciones Unidas sobre los Derechos de la Mujer, en Bejín (1995); entre otras. Todos estos foros de discusión finalizaron

¹²⁵¹ ONU: Asamblea General, *Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, del 10 de diciembre del año 2008, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/opcescr.aspx>. Consultado el 18 de enero del año 2021.

¹²⁵² Exclusión jurisprudencial de los pronunciamientos del Comité DESC: STC, sala plena, de 28 de febrero de 2019, n.º. 32/2019, Rec. 4703-2018 (el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica, y no un derecho fundamental. Además, se reitera la no conversión automática de los instrumentos internacionales ratificados por España en canon de validez de las normas y actos de los poderes públicos desde la perspectiva de los derechos fundamentales -FJ. 6-); STS, sala especial, de 12 de febrero de 2020, n.º. 401/2020, (reconocimiento del carácter vinculante de sólo las sentencias del TEDH, sobre violaciones de derechos fundamentales y no de las recomendaciones y dictámenes de los distintos Comités -FJ. 6-); STC, sala plena, de 21 de julio de 2016, n.º. 139/2016, Rec. 4123-2012 y STC, sala plena, de 1 de marzo de 2017, n.º. 33/2017, Rec. 4585-2012 (restringen la posibilidad de las Comunidades Autónomas de extender la asistencia sanitaria a inmigrantes irregulares; esto es, a los límites del Real Decreto- Ley 16/2012, de 20 de abril, normativa que fue criticada por el Comité DESC -E/C.12/ESP/CO/5, párr. 19-. Actualmente, este último fue derogado por el Real Decreto-Ley 7/2018, de 27 de julio, sobre el acceso universal al Sistema Nacional de Salud). A favor de una recepción jurisprudencial positiva de los pronunciamientos del Comité DESC: STS, sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 4ª, de 17 de julio de 2018, n.º. 1263/2018, (efectividad jurídica de un dictamen del Comité CEDAW); STS, sala de lo Contencioso- Administrativo, sección 3ª, de 23 de noviembre de 2017, n.º. 1797/2017, (obligatoriedad de realizar un juicio de proporcionalidad en los procesos judiciales de desahucio, reiterada por el Comité DESC); y SAP, Madrid, sección 16ª, de 11 de septiembre de 2018, n.º. 613/2018 (conurrencia del estado de necesidad como eximente de un delito de usurpación). En, BENITO SÁNCHEZ, J.C. (2019). “Los pronunciamientos del Comité DESC sobre derecho a la vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas”, *Lex Social*, Vol. 9, n.º. 2, págs. 583-607. Ante las carencias de la legislación sobre tratados internacionales, los jueces y tribunales han tratado de suplir dicha laguna; sin embargo, la aplicación judicial interna del Derecho Internacional deja ver respuestas confusas y contradictorias, sin emprender una línea judicial clara y uniforme. En cuanto al cumplimiento del PIDESC por parte del Estado español ver, Comité DESC, *Observaciones Finales sobre el sexto informe periódico de España*, (E/C.12/ESP/6), recuperado de <https://www.ccoo.es/e1b8f8674389ed09720e419818073c27000001.pdf>. Consultado el 18 de enero del año 2021.

con documentos jurídicos de importante interés. En general se han aprobado declaraciones, con líneas de abordaje y directrices políticas genéricas; y programas de acción, con compromisos gubernamentales y medidas concretas para cumplir los objetivos acordados. En otros eventos se han aprobado convenios (como la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático¹²⁵³ y el Estatuto de la Corte Penal Internacional¹²⁵⁴).

Entre las anteriores es imprescindible destacar la *Declaración y Programa de Acción de Viena*¹²⁵⁵, que trata de forma más genérica los derechos humanos. Los aspectos más importantes fueron la cuestión de la universalidad de los derechos humanos¹²⁵⁶; los vínculos entre estos con la democracia y el desarrollo (se reconoce el derecho al desarrollo)¹²⁵⁷; la incorporación de los derechos de las mujeres en la agenda internacional¹²⁵⁸; y el rol creciente de las organizaciones no gubernamentales en la defensa y promoción de los derechos¹²⁵⁹. A destacar, de igual forma, la reafirmación del principio de indivisibilidad e interdependencia de los derechos humanos¹²⁶⁰, en miras de mitigar la diferenciación, por parte de los Estados,

¹²⁵³ ONU, *Convención Marco de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático*, de 9 de mayo de 1992, recuperado de <http://unfccc.int/resource/docs/convkp/convsp.pdf>. Consultado el 8 de diciembre de 2020. Al respecto *Vid.* SALVIOLI, F. (2000). “Los derechos humanos en las convenciones internacionales de la última década del siglo XX”, en ONU, *Las grandes conferencias mundiales de la década de los 90: las bases para la construcción de una comunidad internacional*, Argentina: Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo, págs. 11- 81.

¹²⁵⁴ ONU, *Estatuto de Roma de la Corte Penal Internacional*, de 17 de julio de 1998, Recuperado de [https://www.un.org/spanish/law/icc/statute/spanish/rome_statute\(s\).pdf](https://www.un.org/spanish/law/icc/statute/spanish/rome_statute(s).pdf). Consultado el 8 de diciembre de 2020. Al respecto *Vid.* *Ibidem*.

¹²⁵⁵ ONU, *Declaración y Programa de Acción de Viena sobre Derechos Humanos*, de 12 de julio del año 1993, A/CONF.157/23, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/48d21bd42.html>. Consultado el 8 de diciembre del año 2020.

¹²⁵⁶ Dos teorías se defendían al respecto: la teoría universalista y la teoría del relativismo cultural. Mientras los países occidentales mantenían la postura de la universalidad de los derechos humanos, los países islámicos y una parte importante de los países del tercer mundo eran partidarios de entender los derechos humanos a la luz de las diferentes circunstancias históricas, culturales, religiosas, etc.; considerando la teoría universalista como una nueva forma de colonización. Tras los debates, aunque la Declaración de forma ambigua sostiene el carácter universal de estos (parte I, párr. 5), no toma partido abiertamente, ya que indica la importancia de las particularidades de los países y las regiones. De manera que trató de satisfacer en la mayor medida posible ambos paradigmas. GÓMEZ, F. (2004). “La protección internacional... Ob. Cit., pág. 51. Al respecto *Vid.* ETXEBERRIA, X. (1999). “El debate sobre la universalidad de los derechos humano”, en Instituto de Derechos Humanos, *La Declaración Universal de los Derechos Humanos en sus cincuenta aniversarios*, Bilbao: Universidad de Deusto, págs. 309 y ss.

¹²⁵⁷ ONU, *Declaración y Programa de Acción de Viena sobre Derechos Humanos...* Ob. Cit., parte I, párr. 10. Para que haya una defensa efectiva de los derechos y las libertades fundamentales es forzoso estar en presencia de un Estado democrático y de un Estado que haya alcanzado un mínimo grado de desarrollo económico, social, cultural y político (párr. 8 de la *Declaración de Viena*). GÓMEZ, F. (2004). “La protección internacional... Ob. Cit., págs. 51 y 52.

¹²⁵⁸ ONU, *Declaración y Programa de Acción de Viena sobre Derechos Humanos...* Ob. Cit., parte I, párr. 18.

¹²⁵⁹ *Ibidem*, párr. 38.

¹²⁶⁰ *Ibidem*, párr. 5. La primera afirmación sobre el carácter de indivisibilidad e interdependencia de los derechos humanos se encuentra en la *Proclamación de Teherán* de 1968 donde Naciones Unidas declaraba lo siguiente: “Dado que los derechos humanos y las libertades fundamentales son indivisibles, la plena realización de los derechos civiles y políticos sin el goce de los derechos económicos, sociales y culturales es imposible”. ONU: Asamblea General, *Proclamación de Teherán*, Resolución 2442 (XXIII), del 13 de mayo de 1968, párr. 13, recuperado de <http://www.acnur.org/biblioteca/pdf/1290.pdf>. Consultado el 5 de diciembre del año 2020. Este principio fue reiterado luego en la Resolución 32/130 de la Asamblea General de las Naciones Unidas, de 16 de diciembre de 1977.

en el tratamiento de las dos categorías o generaciones de derechos humanos como son los derechos civiles y políticos, por un lado, y los DESC, por el otro. Teniendo como base a NICKEL¹²⁶¹, la indivisibilidad e interdependencia son formas distintas de relación entre los derechos humanos. La indivisibilidad es la forma más fuerte de relación en la que el derecho es indispensable para otro y viceversa (no se puede lesionar a uno sin vulnerar al otro). La interdependencia hace referencia a la relación de apoyo entre dos derechos y consiste en la contribución realizada respecto al cumplimiento o al funcionamiento de otro. Es decir, la primera hace referencia a la necesidad entre derechos (piénsese en la relación de necesidad entre los derechos de un mínimo vital y el derecho a la vida y las libertades) y la segunda, a la utilidad que un derecho (sin ser imprescindible) le presta al otro (por ejemplo, la utilidad que el derecho a la asistencia jurídica gratuita le presta al derecho a la defensa). La profunda interrelación que debe existir entre ambos tipos de derechos se fundamenta en la defensa de la dignidad humana que implica situar a ambas categorías de derechos en el mismo nivel de atención y urgencia¹²⁶², dado que obviar esta idea, permite afirmar que los derechos civiles y políticos pueden asentarse plenamente sin la concurrencia de los derechos sociales, o, que los derechos sociales no pueden comenzar a garantizarse hasta que los derechos civiles y políticos estén plenamente asentados. Esta idea predominó y aún continúa impregnando las actividades llevadas por los Estados y sus entidades, pues, como bien lo expresa CALVO¹²⁶³, superar las diferencias entre tipologías de derechos y hacer evidente la correlación entre la estructura de las obligaciones a que dan lugar las garantías, sólo es posible mediante una reconstrucción unitaria de los derechos humanos, en pro de la justiciabilidad y efectividad de estos¹²⁶⁴.

A nivel regional europeo hallamos el *Convenio para la Protección de Derechos Fundamentales y las Libertades Públicas* (CEDH)¹²⁶⁵ (donde se recoge los derechos

¹²⁶¹ NICKEL, J. W. (2008). "Rethinking indivisibility: towards a theory of supporting relations between human rights", *Human Rights Quarterly*, Vol. 30, n.º. 4, págs. 984-1001.

¹²⁶² BLANC ALTEMIR, A. (2001). "Universalidad, indivisibilidad e interdependencia de los derechos humanos a los cincuenta años de la Declaración Universal", en A. BLANC ALTEMIR (ed.), *La protección internacional de los derechos humanos a los cincuenta años de la Declaración Universal*, Madrid: Tecnos, pág. 33.

¹²⁶³ CALVO, M. (2009), "La implementación y efectividad de los derechos económicos, sociales y culturales", en V. ZAPATERO; y M.ª. I. GARRIDO (eds.), *Los derechos sociales como una exigencia de la justicia*, Universidad de Alcalá, Alcalá de Henares, págs. 203 y ss.

¹²⁶⁴ Al respecto *Vid.* PISARELLO, G. (2007). *Los derechos sociales y sus garantías. Elementos para una reconstrucción*, Madrid: Trotta, quien propone la reconstrucción de las garantías de los derechos sociales a partir de tres elementos: la interdependencia e indivisibilidad de los derechos humanos, tanto en términos axiológicos (fundamento en la dignidad humana) como estructurales (derechos a la vez negativos y positivos, en parte prestacionales y en parte no costosos, determinados e indeterminados, con un contenido exigible *ex constitutione* y con un contenido de configuración legal, con una estructura de mandatos y principios rectores y con una estructura de derechos justiciables); la defensa multistitucional de los derechos sociales (sistemas de protección municipales, sub-estatales, estatales, regional e internacional); y formas de tutela que involucren a los propios titulares de los derechos. En el mismo sentido, *Vid.* ABRAMOVICH, V.; y COURTIS, C. (2002). *Los derechos sociales como derechos exigibles*, Madrid: Trotta, quienes reflexionan sobre las obligaciones a cargo del Estado en materia de derechos sociales (razonabilidad, progresividad, prohibición de regresividad) y proponen una exigibilidad directa (de las obligaciones inmediatas y de derechos sociales que no tienen estrictamente un contenido prestacional) e indirecta (a través del derecho de igualdad, las garantías procesales, los derechos de libertad y otros derechos sociales) de los derechos sociales. *Vid. Infra.* Capítulo II, acápite 1.3.

¹²⁶⁵ Consejo de Europa, *Convenio Europeo de Derechos Humanos*, de 4 de noviembre del año 1950, recuperado de <https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/treaty/005/signatures>. Consultado el 15 de diciembre del año 2020.

reconocidos en la *Declaración Universal de Derechos Humanos* de 1948, a excepción de los DESC¹²⁶⁶), aprobado en Roma en el año 1950 en el Consejo de Europa, que, junto a sus protocolos adicionales¹²⁶⁷, crea un marco de garantía colectiva (a toda persona dentro de su jurisdicción, aunque no sean ciudadanos o residentes) de los derechos en él consignados, en tanto se crean algunos órganos encargados de supervisar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte de los Estados miembros¹²⁶⁸, como el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH), órgano jurisdiccional, cuyos fallos son definitivos, irrevocables y vinculantes¹²⁶⁹, para lo cual el Comité de ministros le corresponde vigilar su efectivo cumplimiento¹²⁷⁰, pudiendo los Estados partes decidir las vías concretas mediante las que se produce el acatamiento en su ordenamiento interno¹²⁷¹. A partir del año 1998 (con la

¹²⁶⁶ El Convenio protege fundamentalmente derechos civiles y políticos, aunque algunos de ellos, como, por ejemplo, el derecho de libertad sindical tenga indiscutiblemente una dimensión social y económica. Con los Protocolos 1, 4, 6, 7, 12 y 13 se añadieron nuevos derechos a los reconocidos inicialmente en el Convenio. Los DESC son objeto de reconocimiento y protección en la Carta Social Europea, adaptada en Turín el 18 de octubre del año 1961 y entrada en vigor en el año 1965. CARRILLO, J. A. (2004). “El Convenio Europeo de Derechos Humanos”, en F. GÓMEZ ISA (dir.), *La protección internacional de los derechos humanos en los albores del siglo XXI*, Bilbao: Universidad de Deusto, pág. 398.

¹²⁶⁷ Consejo de Europa: *Protocolo Adicional al Convenio Europeo de Derechos Humanos*, de 20 de marzo del año 1952; *Protocolo n.º 4 al Convenio Europeo de Derechos Humanos*, de 16 de septiembre del año 1963; *Protocolo n.º 6 al Convenio Europeo de Derechos Humanos*, de 28 de abril del año 1983; *Protocolo n.º 7 al Convenio Europeo de Derechos Humanos*, de 22 de noviembre del año 1984; *Protocolo n.º 12 al Convenio Europeo de Derechos Humanos*, de 4 de noviembre del año 2000; *Protocolo n.º 13 al Convenio Europeo de Derechos Humanos*, de 3 de mayo del año 2005; y *Protocolo n.º 16 al Convenio Europeo de Derechos Humanos*, de 2 de octubre del año 2013. <https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/webContent/7435985>. Consultado el 15 de diciembre del año 2020. Consultado el 15 de diciembre del año 2020.

¹²⁶⁸ Aún cuando todos los Estados miembros del Consejo de Europa están vinculados al *Convenio Europeo de Derechos Humanos*, no todos los Estados Parte en este están obligados por los distintos Protocolos adicionales normativos que han ampliado la lista de los derechos. Asimismo, los Estados, en el momento de firmar o ratificar el Convenio o alguno de los Protocolos adicionales normativos, pueden formular reservas y declaraciones interpretativas, que excluyen o interpretan de modo subjetivo las obligaciones jurídicas asumidas por ellos. Esta fragmentación, desde luego, limita el alcance de la protección de los derechos humanos. No obstante, las reservas y declaraciones interpretativa están sujetas a la validez que de ella haga el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, evitando el subjetivismo de los Estados (al respecto ver STEDH, de 29 de abril del año 1988, *Belilos c. Suiza*, n.º. 10328/83). CARRILLO, J. A. (2004). “El Convenio Europeo... Ob. Cit., págs. 403-406.

¹²⁶⁹ Consejo de Europa, *Convenio Europeo de Derechos Humanos... Ob. Cit.*, art. 46.1. Las sentencias tienen dos tipos de efectos: el de cosa juzgada, respecto al Estado demandado, y el de cosa interpretada con efectos *erga omnes*, ya que el TEDH, además de la competencia para aplicar el Convenio, puede interpretarlo. Por otra parte, las sentencias tienen carácter declarativo, careciendo de carácter ejecutorio directo. Sin embargo, esto no significa que estas pierdan su fuerza vinculante en los ordenamientos jurídicos internos, que son los que deben establecer los cauces procesales adecuados que permitan dar efectividad a dichas sentencias. *Ibidem*, págs. 418-421.

¹²⁷⁰ Consejo de Europa, *Convenio Europeo de Derechos Humanos... Ob. Cit.*, art. 46.2,4,5. Aunque no hay una vía de ejecución forzosa para el cumplimiento de las sentencias del TEDH, el Comité de ministros puede realizar ciertas presiones políticas y, según la gravedad del caso, llegar a suspender los derechos de participación de Estado transgresor dentro del Consejo de Europa o llevar el caso, una vez más, ante la gran sala del Tribunal (Protocolo 14). Sin embargo, sólo el Consejo de Europa puede excluir un país de la Convención. De modo ilustrativo: Resolución Comité de ministros, de 5 de diciembre de 2017, ref. CM/ResDH(2017)429, sobre STEDH *Ilgar Mammadov c. Azerbaiyán*.

¹²⁷¹ Al respecto *Vid.* SAIZ ARNAIZ, A. (1999). *La apertura constitucional al Derecho Internacional y Europeo de los Derechos Humanos. El artículo 10.2 de la Constitución española*, Madrid: Consejo General del Poder Judicial. No obstante, el Tribunal Europeo en la parte expositiva o declarativa de la sentencia, en los últimos

introducción de los Protocolos 11, del año 1998; y 14, del año 2010)¹²⁷², la legitimación para recurrir frente a los Estados partes se extiende, a parte de los mismos Estados (reclamo interestatal)¹²⁷³, a todas las personas (individuos u organizaciones no gubernamentales, mediante una queja individual) a quienes se les haya vulnerado, por parte del Estado (legitimación pasiva)¹²⁷⁴, alguno de los derechos reconocidos por el Convenio y previo agotamiento de las vías de recurso existentes en el ordenamiento interno¹²⁷⁵. De igual forma, se suprime la Comisión Europea de Derechos Humanos, la cual actuaba como filtro de las demandas individuales¹²⁷⁶. Más tarde, con el Protocolo 16 del año 2013 (aún no ratificado por España)¹²⁷⁷ se amplía la competencia del TEDH para emitir opiniones consultivas, cuyos efectos no son vinculantes¹²⁷⁸, relativas a la interpretación o aplicación de los derechos reconocidos en el Convenio y en sus protocolos adicionales, previa solicitud de los tribunales

años, frecuentemente indique medidas adecuadas para la reparación de la violación, bien medidas de alcance individual, bien medidas de tipo general cuando hay un fallo sistemático del ordenamiento del país en concreto. STEDH, de 28 de septiembre del año 2005, *Broniowski c. Polonia*, n.º. 31443/96; STEDH, de 19 de junio del año 2006 y de 28 de abril del año 2008, *Hutten Czapska c. Polonia*, n.º. 35014/97; STEDH, de 17 de enero del año 2008, *Atanasiu c. Rumanía*, n.º. 15204/02; STEDH, de 8 de abril del año 2004, *Assandize c. Georgia*, n.º. 71503/01; STEDH, de 10 de julio del año 2012, *Del Río Prada c. España*, n.º. 42750/09; y STEDH, de 8 de julio del año 2004, *Ilaşcu c. Moldavia y Rusia*, n.º. 48787/99.

¹²⁷² Consejo de Europa: *Protocolo n.º. 11 al Convenio Europeo de Derechos Humanos*, de 11 de mayo del año 1994; y *Protocolo n.º. 14 al Convenio Europeo de Derechos Humanos*, de 13 de mayo del año 2004. Recuperado de <https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/webContent/7435985>. Consultado el 15 de diciembre del año 2020.

¹²⁷³ Consejo de Europa, *Convenio Europeo de Derechos Humanos...* Ob. Cit., art. 33.

¹²⁷⁴ Consejo de Europa, *Convenio Europeo de Derechos Humanos...* Ob. Cit., art. 34. En cuanto a la legitimación por pasiva, no hay lugar a reclamaciones frente a individuos particulares. LÓPEZ GUERRA, L. (2017). “El sistema europeo de protección de derechos humanos”, en L. LOPEZ GUERRA; y A. SAIZ (dir.), *Los sistemas interamericano y europeo de protección de los derechos humanos*, Perú: Palestra, pág. 170.

¹²⁷⁵ *Ibidem*, art. 35.3b. En el caso de las acciones individuales, se exige haber sufrido un daño importante y un vínculo directo entre el demandante y la transgresión. Al respecto *Vid.* CANO PALOMERES, G. (2012). “La existencia de un perjuicio importante como nueva condición de admisibilidad tras la entrada en vigor del Protocolo n.º. 14 al CEDH”, *Revista Española de Derecho Europeo*, Vol. 42, págs. 49-73. Otra exigencia de admisibilidad es que se haya agotado las vías de recursos existentes en el ordenamiento jurídico interno; es decir, el TEDH, según el art. 35.1 del CEDH, tiene un papel subsidiario en el sentido de que su actuación sólo procede cuando se haya mostrado inefectivos los mecanismos nacionales de protección. Por lo demás, el derecho invocado debe estar contenido en el CEDH o en alguno de los Protocolos adicionales normativos, del que el Estado demandado debe ser parte.

¹²⁷⁶ La Comisión Europea de Derechos Humanos podía conocer de demandas de un Estado parte contra otro Estado parte o de demandas deducidas por particulares. Para el primer caso, su competencia era obligatoria; para el segundo, su competencia era facultativa. La Comisión Europea de Derechos Humanos estaba encargada de decidir la admisibilidad de las demandas, establecer los hechos, contribuir a soluciones amistosas, y, en su caso, emitir opiniones acerca de si hubo o no vulneración del Convenio, con dirección al Comité de ministros del Consejo de Europa. En CARRILLO, J. A. (2004). “El Convenio Europeo... Ob. Cit., pág. 407.

¹²⁷⁷ Consejo de Europa, *Protocolo n.º. 16 al Convenio Europeo de Derechos Humanos...* Ob. Cit. El día 1 de agosto entró en vigor el Protocolo n.º. 16 en 15 Estados miembros que lo han firmado y ratificado: Albania, Armenia, Andorra, Estonia, Finlandia, Francia, Georgia, Grecia, Lituania, Luxemburgo, Países Bajos, República Eslovaca, San Marino, Eslovenia y Ucrania. Otros 7 países han firmado el Protocolo, pero no lo han ratificado: Bélgica, Bosnia-Herzegovina, Italia, Noruega, República de Moldavia, Rumania y Turquía. Council of Europe, “Chart of signatures and ratifications of Treaty 214 Protocol n.º. 16 to The Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedom”, *Council of Europe Portal*, Recuperado de https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/treaty/214/signatures?p_auth=SjCbMEEd. Consultado el 19 de enero del año 2021.

¹²⁷⁸ Consejo de Europa, *Protocolo n.º. 16 al Convenio Europeo de Derechos Humanos...* Ob. Cit., art. 5.

nacionales.

Ulteriormente, el CEDH¹²⁷⁹ se complementó con la *Carta Social Europea* (CSE)¹²⁸⁰, en el año 1961 aunque actualizada en el año 1996 (versión que ha sido ratificada por España recientemente en junio de 2021)¹²⁸¹, en el seno del Consejo de Europa. En cuanto a la supervisión de los DESC allí compilados¹²⁸², el sistema prevé un mecanismo basado en “informes periódicos”¹²⁸³ a cargo de los Estados, en relación con la aplicabilidad de las disposiciones aceptadas y no aceptadas¹²⁸⁴, que luego son remitidos al Comité Europeo de Derechos Sociales (Comité EDS), al que le corresponde examinar el grado de cumplimiento de los preceptos contenidos en la CSE y sus protocolos mediante “conclusiones” de fondo¹²⁸⁵. Sobre la base de las “conclusiones” emitidas por el Comité EDS, el Comité de ministros adaptará una “resolución”, la cual contendrá “recomendaciones” individuales dirigidas al Estado parte¹²⁸⁶.

Como es patente, a diferencia del CEDH, que contempla además una garantía jurisdiccional ante el TEDH, la CSE otorga un menor grado de protección de naturaleza no jurisdiccional (garantizado por el Comité EDS, y no por un juez)¹²⁸⁷. A la postre, el sistema de “informes periódicos” se reforzó con la institucionalización de un sistema de “reclamaciones colectivas”, en virtud del *Protocolo adicional del año 1995*¹²⁸⁸, que ha alcanzado un escaso número de Estados Parte¹²⁸⁹, lo que le deduce efectividad. Este sistema

¹²⁷⁹ Consejo de Europa, *Convenio Europeo de Derechos Humanos...* Ob. Cit.

¹²⁸⁰ Consejo de Europa, *Carta Social Europea (revisada)*, de 3 de mayo del año 1996, recuperado de <https://rm.coe.int/168047e013>. Consultado el 15 de diciembre del año 2020.

¹²⁸¹ Instrumento de ratificación de la Carta Social Europea (revisada), hecha en Estrasburgo de 3 de mayo de 1996, BOE n.º. 139, de 11 de junio de 2021.

¹²⁸² *Ibidem*, parte II. La CSE revisada contempla 31 artículos que enumera todos los derechos garantizados por esta, dentro de los cuales se incluyen derechos de carácter individual y colectivo: derechos relativos al trabajo propiamente dicho, los derechos sindicales, los derechos relativos a la protección de trabajadores y de otras categorías de personas (la familia, niños, adolescentes y maternas), los derechos relativos a la formación profesional, los derechos relacionados con el trabajo en el extranjero, el derecho a la asistencia médica y social, el derecho a la seguridad social, el derecho a la protección en caso de despido, el derecho de los trabajadores a la protección de sus créditos en caso de insolvencia del empleador, el derecho a la dignidad en el trabajo (prácticas hostiles y ofensivas, acoso sexual, etc.), derecho a la igualdad de oportunidades y de trato, derecho a la protección de los representantes de los trabajadores en la empresa, el derecho a la información y a la consulta en los procedimientos de despido colectivo, el derecho a la protección contra la pobreza y la exclusión social, el derecho a la vivienda, entre otros.

¹²⁸³ *Ibidem*, parte IV.

¹²⁸⁴ Cuando los informes versan sobre disposiciones no aceptadas de la parte II de la CSE, dichos informes se harán a petición del Comité de ministros. *Ibidem*, art. 22, parte IV.

¹²⁸⁵ CHABAIS, I. (2014). “El sistema de informes en la Carta Social... Ob. Cit., págs. 221 y ss.

¹²⁸⁶ Consejo de Europa, *Protocolo de enmienda a la Carta Social Europea...* Ob. Cit., art. 5.

¹²⁸⁷ NIVARD, C. (2016). “La justiciabilidad de los derechos sociales en el Consejo de Europa”, *Lex Social*, Vol. 6 n.º. 2, págs. 12-33.

¹²⁸⁸ Consejo de Europa, *Protocolo Adicional a la Carta Social Europea que prevé un sistema de reclamaciones colectivas*, del 22 de junio del año 1995, STE n.º. 158, recuperado de <https://rm.coe.int/168007cdad>. Consultado el 19 de enero del año 2021.

¹²⁸⁹ El día 1 de Julio del año 1998 entró en vigor el Protocolo Adicional en 13 Estados miembros que lo han firmado y ratificado: Bélgica, Croacia, Chipre, República Checa, Finlandia, Francia, Grecia, Irlanda, Italia, Países Bajos, Noruega, Portugal y Suecia. Otros 5 países han firmado el Protocolo, pero no lo han ratificado: Austria, Dinamarca, Hungría, República Eslovaca y Eslovenia. Council of Europe, “Chart of signatures and ratifications of Treaty 158 Additional Protocol to The European Social Charter Providing for a System of Collective Complaints”, *Council of Europe Portal*, Recuperado de <https://www.coe.int/web/conventions/full->

de “reclamaciones colectivas”¹²⁹⁰, como su nomenclatura lo expresa, no otorga derechos individuales de reclamación (en disparidad con respecto a las “reclamaciones individuales” ante el TEDH en el marco del CEDH)¹²⁹¹, sino que consiente el acceso al Comité EDS únicamente a organizaciones internacionales no gubernamentales con estatus de partícipes en el Consejo de Europa, organizaciones internacionales de empleadores y sindicatos y organizaciones nacionales representativas de empleadores y sindicatos (legitimación activa colectiva restringida)¹²⁹². Estas organizaciones únicamente pueden alegar una situación general de no conformidad con las disposiciones de la CSE aceptadas (objeto de reclamación restringido)¹²⁹³ por causa de una legislación o práctica de los Estados Parte del *Protocolo Adicional del año 1995*¹²⁹⁴, o bien por parte de los Estados que siendo Partes de la CSE revisada, pero no del *Protocolo*, acepten la extensión de este sistema de reclamación (legitimación pasiva restringida)¹²⁹⁵. Dicho proceso cuasi-jurisdiccional finaliza con la emisión de una “decisión” de fondo con las conclusiones a las que haya llegado el Comité EDS, que luego se traslada al Comité de ministros, organismo último que adoptará una “resolución”, y, en su caso (cuando constate que el Estado reclamado no ha actuado en

[list/-conventions/treaty/158/signatures](#). Consultado el 19 de enero de 2021. Recientemente, en junio de 2021, España ratifica la CSE revisada y el Protocolo Adicional de 1995. Instrumento de ratificación de la Carta Social Europea (revisada)... Ob. Cit.

¹²⁹⁰ Consejo de Europa, *Protocolo Adicional a la Carta Social Europea que prevé un sistema de reclamaciones colectivas*... Ob. Cit., arts. 1-10.

¹²⁹¹ No se trata de reclamar en nombre de particulares, ni de la propia entidad reclamante por vulneración de un derecho individual, se trata más bien de manifestar una oposición jurídica a una legislación, política pública o práctica administrativa que se considera ultrajadora de los derechos sociales aceptados por el Estado parte reclamado. LÓPEZ MARTÍN, A. G. (2011). “La protección internacional de los derechos sociales. A propósito de la ratificación española del protocolo facultativo del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 2008”, *Foro, Nueva Época*, Vol. 13, nº. 1, pág. 55.

¹²⁹² También están facultadas para reclamar las organizaciones no gubernamentales nacionales cualificadas en materias relativas a la CSE a las que el Estado reconoce dicha legitimación. Las organizaciones no gubernamentales (nacionales e internacionales) sólo pueden presentar la reclamación cuando la violación aducida está relacionada con cuestiones de su campo de especialidad o competencia. En Consejo de Europa, *Protocolo Adicional a la Carta Social Europea que prevé un sistema de reclamaciones colectivas*... Ob. Cit., arts. 1, 2 y 3.

¹²⁹³ *Ibidem*, arts. 4 y 11. Los Estados que lleguen a ser parte de la CSE, pueden determinar de antemano y libremente los derechos que están dispuestos a reconocer y garantizar, debiendo obligarse a por lo menos seis de los arts. 1 (derecho al trabajo), 5 (la sindicación), 6 (negociación colectiva), 7 (la protección de niños y adolescentes), 12 (el derecho a la seguridad social), 13 (asistencia social y médica), 16 (la protección jurídica y social de la familia), 19 (la protección y asistencia a los trabajadores migrantes y sus familias) y 20 (igualdad de oportunidades en la ocupación por razón de género). Entre párrafos y artículos, los Estados Parte deben aceptar al menos 16 artículos o 63 párrafos de la parte II. Consejo de Europa, *Carta Social Europea (revisada)*... Ob. Cit., arts. A.1b y A.1c, parte III. Lo anterior, “... genera una cierta atomización respecto a los derechos reconocidos que, por efecto de dicha fórmula, se desvinculan innecesariamente de su propio contexto, conduciendo a una inevitable y acusada pluralidad de regímenes jurídicos que, sin duda, resta eficacia a la propia Carta Social considerada en su conjunto”. DÍAZ BARRADO, C.M. (1996). “La Carta Social Europea: un instrumento válido para el desarrollo de los derechos sociales en Europa”, en F. M. MARIÑO MENÉNDEZ; y C. FERNÁNDEZ LIESA (dir., y coord.), *Política social internacional y europea*, Madrid: Universidad Carlos III, Instituto Francisco de Vitoria, Cátedra Concepción Arenal, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, pág. 249.

¹²⁹⁴ Consejo de Europa, *Protocolo Adicional a la Carta Social Europea que prevé un sistema de reclamaciones colectivas*... Ob. Cit., art. 1.

¹²⁹⁵ *Ibidem*, art. 4

respuesta a las conclusiones del Comité EDS), una “recomendación” al Estado reclamado¹²⁹⁶.

Aún cuando la CSE es un tratado internacional cuyas disposiciones crean obligaciones para los Estados Parte, que no deben subestimarse, las “conclusiones” y “decisiones”, junto con las “recomendaciones” y “resoluciones” emitidas por sus órganos de supervisión no son vinculantes en los ordenamientos internos (a diferencia de las sentencias del TDH¹²⁹⁷)¹²⁹⁸. Sin embargo, la presión política, la diplomacia y la autoridad persuasiva de

¹²⁹⁶ Consejo de Europa, *Protocolo Adicional a la Carta Social Europea que prevé un sistema de reclamaciones colectivas...* Ob. Cit., arts. 8 y 9.

¹²⁹⁷ Unión Europea, *Tratado de la Unión Europea*, del 29 de julio del año 1992, Doc. 191, art. 6.2, recuperado de <https://eur-lex.europa.eu/collection/eu-law/treaties/treaties-founding.html?locale=es>. También Unión Europea, *Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea*, de 7 de diciembre de 2000 y revisada el 12 de diciembre de 2007, art. 52.3, Doc. 2016/C202/02, recuperado de https://eur-lex.europa.eu/eli/treaty/char_2016/oj. Consultados el 23 de enero del año 2021.

¹²⁹⁸ Sin perjuicio de la incidencia jurisprudencial del TEDH en materia social en el desarrollo del CEDH. La “socialización del CEDH” realizada por el TEDH en sus sentencias (cuando un derecho social se encuentra materialmente integrado a un derecho del CEDH y se beneficia, por tanto, de una protección jurisdiccional indirecta del TEDH) posteriormente se transmiten al orden nacional por parte de los jueces internos (que a su vez actúan como “jueces de Derecho común” del CEDH). Así, por ejemplo, tras la STEDH, del 16 de septiembre del año 1996, *Gayguzuz c. Austria*, n.º. 17371/90, donde se protege un derecho de ayuda social que está consagrado en el art. 13 de CSE, los altos órganos jurisdiccionales franceses admitieron calificar los subsidios sociales como “bienes” cuyo respeto está garantizado por el CEDH en su art. 1 del Protocolo (Court de Cassation, Sala social, de 14 de enero del año 1999, *Bozkurt v. CPAM de Saint-Etienne*, Bull. civ. V n.º. 24 y Consejo de Estado, Asamblea, de 5 de marzo de 1999, *Rouquette, Leb.*, pág. 37). Otros ejemplo son: STEDH, de 9 de diciembre de 1994, *López Ostra c. España*, n.º. 16798/90; y STEDH, de 16 de noviembre de 2004, *Moreno Gómez c. España*, n.º. 4143/02 (protección indirecta al medio ambiente a través de los arts. 6, 8 y 14 CEDH). STEDH, de 2 de mayo de 1997, *D. c. Reino Unido*, n.º. 30240/96 (protección social de personas vulnerables, tales como los extranjeros afectados por órdenes de expulsión que agravarían su estado de salud); STEDH, de 13 de noviembre de 2007, *D. H. y otros c. República Checa*, n.º. 57325/00 (protección frente a situaciones de segregación escolar de los niños pertenecientes a minorías gitanas); STEDH, de 26 de octubre de 2005, *Siliadin. c. Francia*, 73316/01 (protección de mujeres extranjeras sometidas a la esclavitud moderna o doméstica, ante las malas condiciones de trabajo. Para más ejemplos *Vid.* CANOSA USERA, R. (2015). “La protección de los derechos sociales en el ámbito del Consejo de Europa”, pág. 16, recuperado de <http://portal.ugt.org/actualidad/2015/octubre/boletin23/P3.pdf>. Consultado el 23 de enero del año 2021.

Con todo, los pronunciamientos del Comité EDS, en el control europeo de la CSE, no tienen la misma receptibilidad que los emitidos por el TEDH en el Derecho interno. Ello es así debido, principalmente, a dos motivos. El primero hace referencia a la carencia de estatus de “juez” por parte del Comité EDS, de manera que sus decisiones no constituyen sentencias con fuerza obligatoria. El segundo plantea el problema de la eficacia directa de la CSE. Recordemos que dos son los criterios tradicionales que califican a una norma como *self-executing*: primero, el criterio subjetivo que plantea la intención de los Estados partes de crear derechos subjetivos a favor de los individuos y no sólo obligaciones interestatales. Segundo, el criterio objetivo que exige que la norma sea lo suficientemente precisa y clara, que no requieran una norma posterior para su desarrollo. Si las disposiciones del tratado son *self-executing*, tendrán eficacia directa e inmediata y afectarán los derechos y las obligaciones de los particulares, a tiempo que los órganos judiciales y administrativos de los Estados partes deben aplicarlas. Al respecto *Vid.* DUPUY, P. M.; y KERBRAT, Y. (2012). *Derecho Internacional Público*, ed. 11ª, Paris: Dalloz, pág. 450. La evaluación del carácter más o menos preciso de la CSE no es unánime y a pesar de la postura inicialmente reservada frente a la CSE de no ser *self-executing*, cada vez más jueces admiten la invocabilidad a la Carta. En España, aún cuando hay decisiones de órganos judiciales aceptando la invocabilidad de la CSE (SSJS de Barcelona, sección. 2, de 19 de noviembre de 2013, n.º. 412/2013; de Tarragona, n.º. 1, de 2 de abril de 2014, n.º. 179/2014; Mataró, n.º. 1, de 29 de abril de 2014, n.º. 144/2014; Barcelona, n.º. 3, de 5 de noviembre de 2014, n.º. 352/2014; Barcelona, n.º. 19, de 5 de noviembre de 2014, n.º. 352/2014; Toledo, n.º. 2, de 9 de abril de 2015, n.º. 202/2015; entre otras), los Tribunales superiores de justicia, el Tribunal Supremo (ATS, sala de lo social, sección 4ª, de 4 de noviembre de 2015, Rec. 926/2015) y el Tribunal Constitucional (STC, sala plena, de 16 de julio del año 2014, n.º. 119/2014, Rec. 5603-2012) han

dichos órganos toman un papel relevante frente a los Estados miembros del Consejo de Europa¹²⁹⁹, de suerte que los Estados tienden a ajustar su legislación y/o práctica para evitar la exposición negativa de ser condenados por estar en disconformidad con la CSE¹³⁰⁰. No obstante, este no siempre es el caso y algunos Estados sostienen dicha condición¹³⁰¹ y, todavía más, expresan claramente su intención de no cambiar su legislación¹³⁰².

rechazado tal efecto. Para ilustraciones relativas a diversos países europeos ver, GORI, G. (2005). “Domestic enforcement of the European Social Charter: The way forward”, en GRÁINNE DE BÚRCA; y BRUNO DE WITTE B. (ed.), *Social Rights in Europe*, Reino Unido: Oxford University Press, pág. 69-88.

¹²⁹⁹ International Organisation of Employer. (2015). *The European Social Charter and its supervision*, pág. 5, recuperado de <https://www.ioe-emp.org/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=123297&token=371e208cdcc8b1a8bba0cdebafedc85658c0f28b>.

Consultado el 22 de enero del año 2021. También en NIVAR, C. (2016). “La justiciabilidad de los derechos... Ob. Cit., págs. 12-33.

¹³⁰⁰ Para ilustrar la efectividad de las decisiones del Comité EDS por parte de los poderes públicos de los Estados Partes, podemos citar las siguientes resoluciones adaptadas por el Comité de Ministros, en las que se constata la actitud positiva de las autoridades internas: Resoluciones del Comité de Ministros: CM/ResChS (2018)3, *El Centro de Defensa de la Discapacidad Mental (MDAC) c. Bélgica*; CM/ResChS (2018)4, *Foro Europeo de Romaníes y Viajeros (FERV) c. Francia*; CM/ResChS (2005)6, *Federación Internacional de Ligas de Derechos Humanos c. Francia*; CM/ResChS (2009)7, *Interights c. Croacia*; CM/ResChS (2010)1, *Centro Europeo de Derechos de los Romaníes (ERRC) c. Bulgaria*. Para más información sobre el seguimiento de las decisiones del Comité EDS, ver [https://hudoc.esc.coe.int/eng/#{"sort":\["ESCPublicationDate%20Descending"\],"ESCDcType":\["CCRES"\]}](https://hudoc.esc.coe.int/eng/#{).

¹³⁰¹ Italia: decisión del Comité EDS, de 7 de diciembre de 2005, sobre Recl., n.º. 27/2004, *European Roma Rights Center (ERRC) c. Italia*, constata el incumplimiento de garantizar el derecho a la vivienda a todas las personas, incluidos los extranjeros. Decisión del Comité EDS, de 25 de julio de 2010, sobre Recl., n.º. 58/2009, *Centre on Housing Evictions (COHRE) c. Italia*, confirma la persistencia en el incumplimiento del derecho a la vivienda, a través del acceso a una vivienda de un nivel adecuado, la prevención y reducción de los “sin techo” y la garantía de un coste de vivienda accesible. España: conclusiones del Comité EDS, XXI-1 (2016), donde se constata la no conformidad con los arts siguientes de la CSE de 1961: 1.1, dada a la inadecuada política de empleo; 1.2, por las restricciones excesivas al empleo en el servicio público y la discriminación por razón de nacionalidad; 1.3, en razón a la ineficacia de los servicios públicos de empleo; 10.1, por falta de garantía de la igualdad en el acceso a la educación a los extranjeros legalmente residentes en España; y 18.1, por la no aplicación de las normas que rigen el derecho a ejercer una profesión lucrativa con espíritu de liberalidad). Recientemente, el Comité EDS en sus decisiones sobre Recls., n.º. 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, y 137/2020, de 5 y 6 de diciembre de 2019, *University Women of Europe (UWE) c. Bélgica, Bulgaria, Croacia, Chipre, República Checa, Finlandia, Francia, Grecia, Irlanda, Italia, Países Bajos, Noruega, Portugal y Eslovenia*, constata 34 violaciones de artículos de la CSE (revisada) referentes a la igualdad salarial entre hombres y mujeres, la transparencia salarial, la comparación de empleos, el acceso a recursos judiciales, los órganos de igualdad y el equilibrio en los altos cargos de empresas privadas. Grecia: decisión del Comité EDS, de 23 de mayo de 2012, sobre Recl., n.º. 66/2011, *General Federation of Employees of the National Electric Power Corporation (GENOP-DEI) c. Grecia*, declara la violación de los arts. 12.3 (seguridad social), 4.1 (reducción desproporcionada del salario para jóvenes), 7.7 (vacaciones), 10.2 (formación teórica) de la CSE (revisada). Decision del Comité EDS, sobre Recls., n.º. 76, 77, 78, 79 y 80/2012, de 7 de diciembre de 2012, *Federation of Employed Pensioners of Greece, Panhellenic Federation of Public Service Pensioners, Pensioners' Union of the Athens-Piraeus Electric Railways, Panhellenic Federation of Pensioners of the Public Electricity Corporation y Pensioners' Union of the Agricultural Bank of Greece c. Grecia*, determinó la violación del art. 12.3 (por la degradación significativa del nivel de vida y las condiciones de los pensionistas) de la CSE (revisada). Para más información sobre violaciones a la CSE de 1961 y 1996 por parte de los Estados Partes ver íbidem.

¹³⁰² España: STC, de 16 de julio de 2014, n.º. 119/2014, (Rec. n.º. 5603-2012, interpuesto por el Parlamento de Navarra contra la Ley 3/2012, de 6 de julio, de reforma del mercado de trabajo), en sentido opuesto a la Decisión del Comité EDS, de 23 de mayo de 2012, sobre Recl., n.º. 65/2011, *General Federation of Employees of the National Electric Power Corporation (GENOP-DEI) y Confederation of Greek Civil Servants' Trade Unions*

Continuando con la perspectiva regional, en paralelo al sistema europeo de garantía de los derechos humanos, encontramos la Organización de los Estados Americanos (OEA), en cuyo escenario han sido aprobadas: la *Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre* (Bogotá, 1948)¹³⁰³, como el primer instrumento internacional que incorporó, además de derechos civiles y políticos, un catálogo de DESC¹³⁰⁴; la *Convención Americana sobre Derechos Humanos* o *Protocolo de San José* (1969)¹³⁰⁵, que reconoce ampliamente los derechos civiles y políticos e incorpora el compromiso internacional de lograr progresivamente la efectividad de los DESC¹³⁰⁶; y, finalmente, el *Protocolo Adicional en materia de los DESC* o *Protocolo de San Salvador* (1988), donde se incluye los derechos a la seguridad social, educación, salud, alimentación, trabajo y derechos sindicales, medio ambiente y la cultura¹³⁰⁷.

En el marco de la *Convención Americana sobre Derechos Humanos* (CADH)¹³⁰⁸ se instauran dos organismos competentes para conocer de los asuntos relacionados con el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los Estados Parte, referentes a los derechos civiles y políticos allí reconocidos. De este modo, se crea la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CorteIDH), con sede en San José-Costa Rica, y la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH)¹³⁰⁹, con sede en Washington. Esta última, CIDH, en cumplimiento de su función principal de “promover la observancia y la defensa de los derechos humanos”¹³¹⁰, prepara “informes anuales” sobre la situación general en los Estados miembros de la OEA¹³¹¹ e “informes especiales” sobre la situación específica en alguno de ellos¹³¹², así como “informes temáticos”; y sirve de órgano consultivo y asesor en las cuestiones relacionadas con los derechos humanos¹³¹³. Desde el año 1965 la CIDH está autorizada para recibir y procesar “peticiones” (denuncias y quejas por parte de cualquier

(ADEDY)c. Grecia. En tal sentido, también ATS, sala de lo social, sección 4ª, de 4 de noviembre de 2015, Rec. 926/2015 (FJ.3), y STSJ Cataluña, de 2 de diciembre de 2014, n.º. 7937/2014 Rec. 5253/14 (FJ.5). De igual forma la STSJ Cataluña, pleno, de 22 de junio de 2015, n.º. 4090/2015, Rec. 134/2015; en un sentido opuesto al Comité EDS en sus Conclusiones XX-2 (2013) y XX-3 (2014), sobre periodos de aviso y/o compensación en contratos permanentes y de duración determinada. Al respecto Vid. ARENAS RAMIRO, M. (2020). “La garantía del Comité Europeo de Derechos Sociales: un compromiso real con los derechos sociales”, *Lex Social*, Vol. 10, n.º. 1, pág. 281 y ss.

¹³⁰³ OEA, *Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre*, 30 abril del año 1948, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/5c631a474.html>. Consultado el 9 de diciembre del año 2020.

¹³⁰⁴ Derecho a constituir una familia y a recibir protección (VI), derecho de protección de las mujeres en estado de gravidez o época de lactancia (VII), derecho a la salud y a la asistencia médica (XI), derecho a la alimentación, el vestido y la vivienda (XI), derecho a la educación (XII), derecho a la cultura (XIII), derecho al trabajo (XIV), derecho al descanso y a la recuperación (XV), derecho a la seguridad social (XVI). En ibídem.

¹³⁰⁵ OEA, *Convención Interamericana de Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica”*, de 22 de noviembre del año 1969, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/57f767ff14.html>. Consultado el 9 de diciembre del año 2020.

¹³⁰⁶ Ibídem, art. 26.

¹³⁰⁷ OEA, *Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales “Protocolo San Salvador”*, 17 de noviembre del año 1988, recuperado en <http://www.oas.org/juridico/spanish/Tratados/a-52.html>. Consultado el 9 de diciembre del año 2020.

¹³⁰⁸ OEA, *Convención Interamericana de Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica”* ... Ob. Cit.

¹³⁰⁹ Ibídem, art. 33.

¹³¹⁰ Ibídem, art. 41.

¹³¹¹ Ibídem, art. 41g.

¹³¹² Ibídem, art. 41c.

¹³¹³ Ibídem, art. 41e.

persona, grupo de persona o entidad no gubernamental) sobre casos individuales en los que se alegue la violación de la CADH (derechos civiles y políticos), por parte de un Estado Parte¹³¹⁴; siendo el primer organismo de su tipo en tramitar denuncias individuales. De igual forma, la CIDH está facultada para recibir y examinar las “comunicaciones” sobre violaciones de derechos humanos garantizados por la CADH (derechos civiles y políticos), que un Estado parte alegue de otro (por acción, aquiescencia y omisión del Estado parte y sus agentes), siempre y cuando exista de ambas partes una declaración sobre el reconocimiento de esta competencia de la CIDH y se haya agotado los recursos de la jurisdicción interna¹³¹⁵. De estas “peticiones” y “comunicaciones”, la CIDH elabora “informes” donde puede formular “proposiciones” y “recomendaciones” que considere¹³¹⁶, que no tienen fuerza vinculante (criterios auxiliares)¹³¹⁷, o someter el asunto a la decisión de la CorteIDH¹³¹⁸.

En tal sentido, sólo los Estados Parte, que hayan reconocido la competencia de este órgano jurisdiccional, y la CIDH pueden someter un caso a la decisión de la CorteIDH (competencia contenciosa), debiéndose agotar previamente el procedimiento ante la CIDH

¹³¹⁴ *Ibídem*, art. 44. Al respect *Vid.* OEA. (2012). *Comisión Interamericana de Derechos Humanos. Sistema de peticiones y casos*, folleto informativo, recuperado de http://www.oas.org/es/cidh/docs/folleto/CIDHFolleto_esp.pdf. Consultado el 9 de diciembre del año 2020.

¹³¹⁵ *Ibídem*, arts. 45 y 46.

¹³¹⁶ *Ibídem*, arts. 50.3 y 51.2.

¹³¹⁷ La cuestión del valor jurídico de las “recomendaciones” formuladas por la CIDH, en función de sus tareas de promoción y protección de los derechos humanos, es un debate jurídico extenso por parte de la doctrina y no hay una postura unánime. Respecto a este punto, la SCorteIDH, de 29 de enero de 1997, *Genie Lacayo c. Nicaragua*, serie C n.º. 21, 30 y 45 (párr. 93), ha expuesto que “... a juicio de la Corte, el término recomendaciones usado por la Convención Americana debe ser interpretado conforme a su sentido corriente de acuerdo con la regla general de interpretación contenida en el artículo 31.1 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados y, por ello, no tiene el carácter de una decisión jurisdiccional obligatoria cuyo incumplimiento generaría la responsabilidad del Estado. Como no consta que en el presente Convenio la intención de las partes haya sido darle un sentido especial, no es aplicable el art. 31.4 de la misma Convención. En consecuencia, el Estado no incurre en responsabilidad internacional por incumplir con una recomendación no obligatoria (Caso Caballero Delgado y Santana. Sentencia de 8 de diciembre de 1995. Serie C No. 22, párr. 67)”. Por su parte, NOVAK y NAMIHAS precisan que, si bien la CorteIDH deja clara su postura, también debe apuntarse el hecho de que la CIDH puede someter el caso ante la CorteIDH, de manera que, si en la sentencia se termina plasmando el “informe” de la CIDH, las “recomendaciones” adquirirán el carácter vinculante y ejecutable. NOVAK, F.; y NAMIHAS, S. (2004). *Derecho Internacional de los derechos humanos*, 1ª ed., Lima: Academia de la Magistratura, pág. 112. De otro lado, autores como JUAN C. HITTERS distingue las decisiones de la CIDH en el marco de los procesos donde esta actúa como órgano cuasi-jurisdiccional (cuando conoce de “peticiones” y “reclamaciones”) de aquellas tomadas en los informes más generales. En las primeras, dado que se cumple todas las garantías, para el autor estas adquieren las mismas formalidades que un fallo y, por tanto, las condiciones para ser obligatorias. DONAIRES SANCHEZ, J. (2006). “El carácter vinculante y la ejecutabilidad de las recomendaciones de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos”, *Derecho y Cambio Social*, Vol. 3, n.º. 7. A pesar de que haya un debate sobre este punto, es importante recalcar que, como lo ha resaltado el magistrado MÉNDEZ (ex presidente de la CIDH), lo cierto es que no existe un problema de eficacia de las resoluciones de los órganos, pues da testimonio de la existencia de un alto grado de cumplimiento de las resoluciones y recomendaciones en el continente americano. Los Estado suelen cumplir porque no les gusta ser estigmatizados en la opinión pública internacional (“cultura de cumplimiento”). MÉNDEZ, J. (2001). “El Sistema Interamericano. Avances del Sistema Interamericano sobre las obligaciones de los Estados”, *Fundación Para el Debido Proceso*, recuperado de http://www.dplf.org/ITJ/span/sv_justicia02/sv_justicia02_Mendez.html.

¹³¹⁸ OEA, *Convención Interamericana de Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica”* ... Ob. Cit., arts. 51.1 y 52-60.

que actúa como filtro¹³¹⁹. Los fallos de la CorteIDH son inapelables, vinculantes y ejecutables¹³²⁰. Por añadidura, la CorteIDH puede actuar como órgano consultivo, interpretando las disposiciones de la *Convención* y otros tratados de derechos humanos en los Estados americanos, a petición de los Estados Parte¹³²¹, y también puede dar su concepto respecto a la compatibilidad de las leyes internas del Estado, que así lo solicite, con los instrumentos internacionales arriba mencionados¹³²². Dichas “opiniones consultivas”, aún cuando no son vinculantes en estricto sentido, gozan de una fuerza moral y científica de la CorteIDH (doctrina relevante)¹³²³. Esto, desde luego, no obsta para que un Estado Parte pueda disponer su obligatoriedad dentro de su jurisdicción¹³²⁴.

En el marco del *Protocolo Adicional en materia de los DESC*, o *Protocolo de San Salvador*¹³²⁵, se crean igualmente dos organismos competentes para supervisar el respeto de los DESC allí consagrados: el Consejo Interamericano Económico y Social (CIES) y el Consejo Interamericano para la Educación, la Ciencia y la Cultura (CIECC)¹³²⁶, hoy en día fusionados a través del Consejo Interamericano para el Desarrollo Integral (CIDI)¹³²⁷. El CIDI, sobre la base de informes periódicos remitidos por los Estados Parte respecto a las medidas progresivas que hayan adaptado para asegurar el debido respeto de los DESC, emite “informes” donde puede efectuar las “recomendaciones” de carácter general que estimen pertinentes¹³²⁸. En relación con las violaciones al derecho de los trabajadores a organizar sindicatos, federaciones y confederaciones y a afiliarse al de su elección (art.8.a) y las violaciones del derecho a la educación (art.13), directamente imputables por la acción de un

¹³¹⁹ *Ibidem*, arts. 61.

¹³²⁰ *Ibidem*, arts. 67 y 68.

¹³²¹ *Ibidem*, art. 62.3

¹³²² *Ibidem*, art. 64.

¹³²³ DUNSHEE, C. (1980). “La Corte Interamericana de Derechos Humanos”, en OEA, *La Convención Americana sobre Derechos Humanos*, Washington: OEA, pág. 123. Al respecto *Vid.* ARIAS LÓPEZ, B. (2012). “La justiciabilidad de los derechos sociales”, *Revista de los Derechos Sociales*, Vol. 1/2012, págs. 74-94. También, CorteIDH, OC-1/82, del 24 de septiembre del año 1982, serie A n°. 1, párr. 51; OC-3/83, del 8 de septiembre del año 1983, serie A, n°. 3, párr. 32; y OC-25/18, del 30 de mayo del año 2018, serie A, n°. 25, párr. 46.

¹³²⁴ En el caso colombiano, la Corte Constitucional ha reconocido que la Convención Interamericana de Derechos Humanos hace parte del “Bloque de Constitucionalidad” (por lo que dicho tratado se considera como parte de la Constitución: art. 93) y, por tanto, la jurisprudencia de la CorteIDH, como interprete auténtico de dicho instrumento, es vinculante para el Estado. Al respecto *Vid.* Corte Constitucional de Colombia: Sentencia C-228/2002, de 3 de abril del año 2002; Sentencia C-1154/2005, de 15 de noviembre del año 2005; Sentencia C-370/2006, de 18 de mayo del año 2006. Aún cuando se acepta el carácter vinculante de la jurisprudencia de la CorteIDH, este asunto no es pacífico en la práctica y se evidencian casos de resistencia. Al respecto *Vid.* Corte Constitucional de Colombia: Sentencia SU-712/2013, de 17 de octubre del año 2013; Sentencia C-442/2011, de 25 de mayo del año 2011; y Sentencia C-500/2014, de 16 de julio del año 2014. Este fenómeno también ocurre con la Corte Suprema de Argentina, *Vid.* BAZÁN, V. (2008). “La Corte Suprema de Justicia argentina y su rol en la articulación del derecho internacional de los derechos humanos y el derecho interno”, *Revista de Derecho Público*, Vol. 73, págs. 315-373.

¹³²⁵ OEA, *Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales “Protocolo San Salvador”* ... Ob. Cit.

¹³²⁶ *Ibidem*, art. 19.

¹³²⁷ OEA, *Protocolo de Reformas a la Carta de la Organización de los Estados Americanos*, de 10 de junio de 1993, recuperado en <http://hrlibrary.umn.edu/oasinstr/Smanagua.html>. Consultado el 9 de diciembre del año 2020.

¹³²⁸ OEA, *Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales “Protocolo San Salvador”* ... Ob. Cit., art. 19.1,2,3,4.

Estado parte, es plausible que se consienta la admisibilidad del sistema de “peticiones individuales” propia de la CADH, mediante la participación de la CIDH y, cuando proceda, de la CorteIDH¹³²⁹. No obstante, la CIDH y la CorteIDH han venido desarrollando paulatinamente interpretaciones extensivas de la aplicación del sistema de protección de la CADH (sobre la base de los arts. 17, 19, 21 y 26 de la CADH) respecto a los DESC¹³³⁰. Ahora bien, al margen de los anteriores sistemas de supervisión y respecto a todos los derechos compilados en el *Protocolo San Salvador*, la CIDH puede formular “recomendaciones” y “observaciones” sobre la situación de los DESC en todos o algunos de los Estados Parte, mediante “informes” anuales o especiales¹³³¹.

Vistos los principales sistemas (universales y regionales: europeo y americano) de protección y promoción de los derechos humanos a escala transnacional, no debemos pasar por alto los variados convenios de derechos humanos de carácter sectorial que se han venido suscribiendo. Por citar algunos, en el ámbito de la ONU: la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (1965)¹³³²; la Declaración sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer (1967)¹³³³; la Convención sobre los Derechos de los Niños (1989)¹³³⁴; la Convención Internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y sus familiares (1990)¹³³⁵; la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (2006)¹³³⁶, la

¹³²⁹ *Ibidem*, art. 19.5.

¹³³⁰ Consúltense, por ejemplo, los siguientes casos. Respecto a la CIDH: Informe de fondo n.º. 67/06, de 21 de octubre de 2006, *Oscar Elías Biscet y otros c. Cuba* (relacionado con el derecho a la salud en las prisiones y derecho de protección a la familia); Informe de fondo n.º. 100/01, de 11 de octubre de 2001, *Milton García Fajardo c. Nicaragua* (relacionado con 142 trabajadores despedidos, la protección a la familia y los derechos de los niños); Informe de admisibilidad n.º. 55/07, 24 de julio de 2007, petición 987-04, *Indígenas Kenyelnagategma del pueblo enxet-lengua c. Paraguay* (relacionado con los derechos de la niñez y protección a la familia). Respecto a la CorteIDH: Sentencia de 2 de septiembre de 2004, *Instituto de Reeducación al Menor c. Paraguay*, serie C n.º. 112; Sentencia 17 de junio de 2005, *Comunidad indígena Yakye Axa c. Paraguay*, serie C n.º. 125; Sentencia de 1 de julio de 2009, *Acevedo Buendía y otros c. Perú. Excepción preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas*, Serie C n.º. 198; Sentencia de 24 de octubre de 2012, *Nadege Dorzema y otros c. República Dominicana*, Serie C n.º. 251; Sentencia de 21 de mayo de 2013, *Carlos Suárez Peralta c. Ecuador*, Serie C n.º. 261. Para acceder a estos y más informes *Vid.* <http://www.oas.org/es/cidh/decisiones/admisibilidades.asp> y https://www.corteidh.or.cr/cf/Jurisprudencia2/busqueda_casos_contenciosos.cfm?lang=es. Consultado el 29 de enero del año 2021. También *Vid.* VENTURA ROBLES, M. (2004). “Jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos en materia de derechos económicos, sociales y culturales”, *Revista IIDH*, Vol. 40, págs. 91-130.

¹³³¹ OEA, *Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales “Protocolo San Salvador”* ... Ob. Cit., art. 19.6.

¹³³² ONU: Asamblea General, *Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial*, de 21 de diciembre de 1965, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cerd.aspx>. Consultado el 29 de enero del año 2021.

¹³³³ ONU: Asamblea General, *Declaración sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer*, de 18 de diciembre de 1979, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cedaw.aspx>. Consultado el 29 de enero del año 2021.

¹³³⁴ ONU: Asamblea General, *Convención sobre los derechos de los Niños*, de 20 de noviembre de 1989, recuperado de <https://www.un.org/es/events/childrenday/pdf/derechos.pdf>. Consultado el 29 de enero del año 2021.

¹³³⁵ ONU: Asamblea General, *Convención Internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y sus familiares*, de 18 de diciembre de 1990, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cmaw.aspx>, Consultado el 29 de enero del año 2021.

¹³³⁶ ONU: Asamblea General, *Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad*, de 13 de

Convención Marco Sobre el Cambio Climático (1992)¹³³⁷, y otros considerables instrumentos internacionales que en el mismo sentido son adaptados en los ámbitos regionales. Esta especialización se debe, en mucho, a la intención de concretar aspectos previamente contenidos en aquellos instrumentos internacionales más generales, que debido a su amplitud necesitan de un desarrollo posterior; sin olvidar, desde luego, que el objetivo es la integración de los derechos humanos para su fortalecimiento¹³³⁸.

Por lo demás, la diversidad de instrumentos y el establecimiento de nuevos órganos creados en virtud de tratados, juntamente con la participación de la sociedad civil y las instituciones nacionales¹³³⁹, han venido dando contenido actualizado a los derechos humanos, de allí que se hable de una “tercera generación de derechos” que se presentan como respuesta a la degradación que afecta a los derechos fundamentales ante determinados usos de las nuevas tecnologías¹³⁴⁰. Esto, desde luego, nos revela el carácter dinámico y progresivo de los derechos humanos que, como categorías históricas¹³⁴¹, sólo pueden predicarse en contextos temporalmente determinados (circunstancias y necesidades de la época), en el seno de cada sociedad (contexto cultural)¹³⁴², causando transformaciones determinadas por una constante construcción o reconstrucción de derechos humanos (“generaciones de derechos”).

Finalmente, al margen de las deficiencias que existan en el contexto de los mecanismos internacionales de protección y supervisión de los derechos humanos, tales son los casos de la falta de receptibilidad de las decisiones de los organismos internacionales en el Derecho interno y la ausencia de voluntad política en obligarse; la internacionalización de los derechos humanos, cuanto menos, ha sido útil para “estimular la conciencia de los derechos humanos”¹³⁴³ de formas múltiples: “movilizando la opinión pública internacional dando testimonio fehaciente sobre situaciones de violaciones masivas y sistemáticas”¹³⁴⁴ de derechos humanos mediante sus informes; despolitizando los derechos humanos como pautas

diciembre de 2006, recuperado de <https://www.un.org/esa/socdev/enable/documents/tccconvs.pdf>. Consultado el 29 de enero del año 2021.

¹³³⁷ ONU: Asamblea General, *Convención Marco Sobre el Cambio Climático...* Ob. Cit.

¹³³⁸ Cooperación progresiva en todas las esferas (social, política, jurídica y económica) dirigida a la promoción y protección de los derechos humanos. PECES-BARBA, G. (2004). *Lecciones de derechos fundamentales. Colección Derechos Humanos y Filosofía de Derecho*, Madrid: Dykinson, págs. 103-129.

¹³³⁹ Defensores de derechos humanos, organizaciones de derechos humanos (ONGs, asociaciones, grupos de víctimas), grupos comunitarios (pueblos indígenas, minorías), asociaciones, familiares de víctimas, instituciones académicas, entre otros.

¹³⁴⁰ Un ejemplo podría ser todo aquello que tiene que ver con la investigación genética o con la manipulación biogenética, lo que trae consigo cuestiones tales como ¿quién es persona? o ¿desde cuándo se es persona? Así mismo, la inteligencia artificial podría hacernos cuestionar aspectos relacionados a la personalidad jurídica de estos, a su responsabilidad civil, entre otros muchos aspectos. A esos retos va respondiendo continuamente los derechos humanos. AGUSTO LOZANO, C. (2009). “Teoría dogmática de los derechos humanos”, P. GONZÁLEZ MONGUÍ (coord.), en *Derechos económicos, sociales y culturales*, Colombia: Kimpres, pág. 35 y ss.

¹³⁴¹ DUSSEL, E. (2001). *Hacia una filosofía política crítica*, Bilbao: Desclee, págs. 149-157.

¹³⁴² Frutos directos de la construcción moral de cada pueblo. PÉREZ-LUÑO, A. E. (1984). *Derechos humanos en la sociedad democrática*, Madrid: Tecnos, pág. 48.

¹³⁴³ OEA, *Convención Interamericana de Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica ...* Ob. Cit., art. 41.a.

¹³⁴⁴ GROSSMAN C. (1996), “Presentación del Informe anual 1995 de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos por el presidente, decano Claudio Grossman, ante la Comisión de Asuntos Jurídicos y Políticos del Consejo Permanente de la OEA”, en Comisión Interamericana de Derechos Humanos, *Informe Anual 1996*, pág. 890.

generales sobre como tratar un problema global; persuadiendo a los jueces, legisladores, a la comunidad internacional, a la prensa, a la audiencia y a una amplitud de actores, dada su legitimidad basada en la imparcialidad y racionalidad en sus decisiones; creando espacios seguros de diálogo democrático entre la sociedad civil y el gobierno, y entre los Estados y las víctimas; educando en derechos al interpretar las normas; entre las que podemos destacar¹³⁴⁵.

1.3. Criterios diferenciales de los derechos fundamentales y los derechos económicos, sociales y culturales

Determinar las diferencias entre los derechos humanos y los derechos fundamentales es transcendental para comprender la distinción de los DESC en lo que se refiere a sus efectos jurídicos, particularmente importante cuando abarquemos la vivienda como derecho humano, y partir desde allí a los argumentos que propugna la teoría fuerte de los derechos sociales.

La terminología de “derechos humanos” ha supuesto un debate amplio que depende de la diversidad de enfoques (teóricos o filosóficos, descriptivos o prescriptivos) y de disciplinas (jurídicas, filosóficas, historiográficas, sociológicas) que se han ocupado de ello¹³⁴⁶; de ahí que haya una diversidad de concepciones que integran elementos heterogéneos sobre: el fundamento axiológico de los derechos humanos (corriente iusnaturalista, cuyas escuelas son muy diversas unas con otras, pero en términos generales defienden que los derechos humanos se fundamentan en el Derecho natural y, como tales, no dependen del sistema jurídico para su existencia, sino que este se limita a reconocerlos¹³⁴⁷), los concretos intereses o necesidades tuteladas (corriente iuspositivista, para el cual solamente el derecho positivo es Derecho y defiende la distinción entre el ser y el deber ser, así como la carencia de valores de verdad de las normas, de manera que los derechos vienen siendo aquellos positivizados como tales en un ordenamiento jurídico)¹³⁴⁸, su historicidad y evolución, sus funciones, etc. Por consiguiente, las nociones de “derechos humanos” son numerosas, pudiéndose encontrar en la doctrina definiciones como, verbigracia, “formas de libertad de la vida social, que acondicionan el proceso de personalización individual y de bienestar colectivo”¹³⁴⁹. Asimismo, como “privilegios que el hombre posee por el hecho de serlo, por su propia naturaleza y dignidad. Son derechos que les son inherentes y que, lejos de nacer de una concesión de la sociedad política, han de ser por ésta consagrados y

¹³⁴⁵ Al respecto *Vid.* DULTZKY, A. E. (2007) “La Comisión Interamericana de Derechos Humanos”, en *Due Process of Law*, y United States Institute of Peace, *Victimas sin mordaza: el impacto del Sistema Interamericano en la justicia transnacional en Latinoamérica: los casos de Argentina, Guatemala, El Salvador y Perú*, México: Mónica Ávila, págs. 171-192.

¹³⁴⁶ FERRAJOLI, L. (2001). “Los fundamentos de los derechos fundamentales” en A. CABO; y G. PISARELLO (ed.), *Los fundamentos de los derechos fundamentales*, Madrid: Trotta, págs. 287 y ss.

¹³⁴⁷ GIL, F.; JOVER, G.; y RYERO, D. (2001). *La enseñanza de los derechos humanos*, Madrid: Paidós, págs. 17-18. Sobre las distintas teorías iusnaturalistas *Vid.* PÉRES LUÑO, A. (2007). *Trayectorias contemporáneas de la filosofía y la teoría del Derecho*, Madrid: Tébar, págs. 31-36, 103, 146-162. De igual forma, GARCÍA MORIYÓN, F. (1988). *Los derechos humanos a lo claro*, Madrid: popular, págs. 55 y ss.

¹³⁴⁸ GIL, F.; JOVER, G.; y RYERO, D. (2001). *La enseñanza de los derechos...* Ob. Cit., págs. 17-18. Sobre las diferentes modalidades del positivismo *Vid.* PÉRES LUÑO, A. (2007). *Trayectorias contemporáneas...* Ob. Cit., págs. 37-44, 105-107, 139-145.

¹³⁴⁹ SÁNCHEZ DE LA TORRE, A. (2011). “Noción formal de los derechos humanos”, *Anuario de Derechos Humanos*, Vol. 12, pág. 384.

garantizados”¹³⁵⁰. También, como un “conjunto de facultades e instituciones que, en cada momento histórico, concretan las exigencias de la dignidad, la libertad y la igualdad humana, las cuales deben ser reconocidas positivamente por los ordenamientos jurídicos”¹³⁵¹. De igual forma, como “prerrogativas que conforme al derecho internacional tiene el individuo frente a los órganos para preservar su dignidad y cuya función es excluir la interferencia del Estado en áreas específicas de la vida individual, o asegurar la prestación de determinados servicios por parte del Estado, para satisfacer sus necesidades básicas, y que reflejan las exigencias fundamentales que cada ser humano puede formular a la sociedad de que forma parte”¹³⁵².

En efecto, no nos interesa abrir una indagación conceptual de los derechos humanos suficientemente rigurosa, como tampoco nos corresponde ponderar el grado de precisión con que se presenta en múltiples discursos de carácter moral, político o jurídico, en tanto que la conceptualización de “derechos humanos” es polémica, inacabada, móvil y no admiten una única respuesta; por lo que nos limitaremos a señalar que con mayor o menor exactitud la mayor parte de los textos contemporáneos de declaraciones de derechos humanos relacionan estos con “la dignidad intrínseca de la persona”, siendo los medios para su materialización (“exigencias”, “reivindicaciones”, “concreciones”, “expectativas”, etc. de la dignidad humana), y que se caracterizan por ser universales (basta con el requisito de ser humano para que tales derechos sean adscritos, cualquiera sea su contexto y circunstancia), inalienables (se les adscribe al individuo al margen de su consentimiento o contra de él), iguales y no discriminatorios, e indivisibles e interdependientes (más adelante puntualizaremos este rasgo)¹³⁵³.

Dicho esto, lo que ahora es preciso enfatizar es la diferencia entre los derechos humanos y los derechos fundamentales. Siguiendo a PÉREZ LUÑO¹³⁵⁴ y a PISARELLO¹³⁵⁵, los “derechos humanos” invisten una insoslayable dimensión deontológica y se reservan a pretensiones o exigencias consideradas fundadas o justas según una determinada concepción de valores. Los “derechos fundamentales”, por su parte, son exigencias positivizadas, es decir, reconocidas en la norma de mayor valor jurídico de un ordenamiento (constituciones), que suelen reservarse a aquellas más relevantes o vitales. La principal consecuencia de considerar un derecho como fundamental es que son los propios ordenamientos jurídicos y sus poderes públicos quienes asumen su protección (mayores garantías, particularmente las garantías secundarias o jurisdiccionales). Paralelamente, se arguye la diferenciación de “derechos humanos” y “derechos fundamentales” con arreglo a su fuente, proviniendo los primeros del ámbito internacional (Derecho Internacional Público), entretanto reflejan altos ideales éticos y políticos expresados por la comunidad internacional, que motivan la actuación de los Estados, pero cuya tutela judicial difícilmente se lograría en el orden estatal (salvo que hayan sido asumidos por el Estado de que se trate, como ocurre en España y en

¹³⁵⁰ TRUYOL y SIERRA, A. (2000). *Los derechos humanos*, Madrid: Tecnos, pág. 12.

¹³⁵¹ PÉREZ LUÑO, A. (2005). *Derechos humanos, Estado de Derecho y Constitución*, Madrid: Tecnos, pág. 18.

¹³⁵² FAÚNDEZ LEDESMA, H. (2004). *El Sistema Interamericano de Protección de los Derechos Humanos*, San José de Costa Rica: Instituto Interamericano de Cooperación, pág. 3.

¹³⁵³ ONU, “¿En qué consisten los derechos humanos?”, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/issues/pages/whatarehumanrights.aspx>. Consultado el 12 de noviembre de 2021.

¹³⁵⁴ PÉREZ LUÑO, A. (2005). *Los derechos humanos fundamentales*, Madrid: Tecnos, pág. 46. Del mismo autor, (2006). *La tercera generación de derechos humanos*, Navarra: Thomson Aranzadi, págs. 235-236.

¹³⁵⁵ APARICIO, M.; y PISARELLO, G. (2008). “Los derechos humanos y sus garantías: nociones básicas”, en J. BONET; y V. SÁNCHEZ (coord.), *Los derechos humanos en el siglo XXI*, España: Huygens, págs. 139-162.

casi todos los países democráticos tratándose de los derechos civiles y políticos, siendo innegable la fuerza vinculante de los fallos de, por ejemplo, el TEDH y TJUE); y los segundos los derechos más importantes reconocidos por la Constitución que gozan de plena tutela judicial¹³⁵⁶. De otra parte, muchos autores consideran que “derechos constitucionales” y “derechos fundamentales” son expresiones equivalentes¹³⁵⁷. Sin embargo, ciertamente estos últimos están dotados de mayores mecanismos de protección (art. 53 CE: vinculan a los poderes públicos y están sujetos al recurso judicial ordinario, al recurso de inconstitucionalidad y al recurso de amparo). Así, para el caso de la CE son los consignados en la sección 1ª, del capítulo II, del título I (arts. 14-29). Según esta diferenciación, pues, no todos los “derechos humanos” son “derechos fundamentales”, ni todos los “derechos constitucionales” son “derechos fundamentales” (sólo una parte de ellos); más aún, todos los “derechos fundamentales” son “derechos humanos constitucionalizados”.

Lo que resulta relevante de la distinción entre “derechos humanos” y “derechos fundamentales” es la merma en el goce efectivo de los DESC¹³⁵⁸, en tanto que, salvo algunas excepciones (a modo ilustrativo, el derecho a la educación, el derecho sindical y de huelga en la CE), los DESC no son dotados del carácter fundamental en los ordenamientos jurídicos, careciendo de medios pertinentes para asegurar su eficacia; contrario a los derechos civiles y políticos. Con todo, bien en el ámbito político o bien en el jurídico, la fundamentalidad de los DESC no ha sido en nada uniforme y armónica. Tradicionalmente, atribuido en mucho a la ideología liberal¹³⁵⁹, los derechos humanos (derechos civiles y políticos) fueron forjados como obligaciones negativas, esto es, derechos que generan obligaciones de “no hacer”, cuyo aseguramiento se otorgan mediante medidas legislativas y judiciales (plenamente accionables en sede judicial). Como ya hemos visto, producto de las consecuencias de la revolución industrial y con motivo a las dos Guerras Mundiales en la primera mitad del siglo XX, los derechos humanos se acrecentaron con la positivización de los DESC¹³⁶⁰, cuya protección se forja en dirección al desarrollo de las condiciones básicas de la dignidad

¹³⁵⁶ AGUILAR CAVALLO, G. (2010). “Derechos fundamentales- derechos humanos. ¿Una distinción válida en el siglo XXI?”, *Boletín Mexicano de Derecho comparado*, Vol. 127, págs. 35-36.

¹³⁵⁷ Informa de ello APARICIO, M.; y PISARELLO, G. (2008). “Los derechos humanos... Ob. Cit., pág. 139-162.

¹³⁵⁸ *Ibidem*.

¹³⁵⁹ ANSUÁTEGUI ROIG, J. (2014). “Los derechos sociales en tiempo de crisis. Algunas cuestiones sobre fundamentación”, en Mª. J. BERNUZ BENÉITEZ; y M. CALVO GARCÍA (eds.), *La eficacia de los derechos sociales*, Valencia: Tirant Lo Blanch, pág. 28. Se atribuye a las políticas económicas puestas en marcha en Europa (y América Latina), desde la década del año 1980, que atienden a los *Consensos de Maastricht y de Washington* cuya orientación conllevó a una profunda transformación de la economía mundial. Dichas políticas estaban dirigidas a proveer estabilidad macroeconómica en lo que concierne a la inflación, al control de la deuda, al déficit y la estabilidad cambiaria, al fomento de la competencia mediante la desregularización de sectores anteriormente protegidos, a la apertura de las cuentas de capital, y a la reducción del tamaño del sector público a favor de la privatización. Para muchos, de estas políticas se deriva la concepción liberal que presenta a los derechos patrimoniales como derechos civiles, con naturaleza similar a la libertad de expresión o la libertad ideológica, de cuya realización depende los derechos sociales; de manera que cualquier control o límite sobre los primeros, comportaría la afectación grave de los segundos. En atención a lo anterior, la intervención redistributiva dirigida a reducir las desigualdades, “... ha tendido a mantener esta supeditación de la garantía de los derechos sociales al mantenimiento de índices elevados de crecimiento económico”. PISARELLO, G. (2011). “Los derechos sociales en tiempos de crisis: resistencia y reconstrucción”, *DESC*, recuperado de http://www.observatoridesc.org/sites/default/files/gerardo_desc_y_crisis.pdf. Consultado el 12 de noviembre del año 2020, págs. 7 y ss.

¹³⁶⁰ *Ibidem*.

humana que posibilitasen tener un nivel de vida adecuado (digno)¹³⁶¹. En este orden de ideas, los DESC se conciben como derechos positivos, derechos que emanan obligaciones de “acción positiva” a cargo de los poderes públicos, a quienes se les encarga su realización efectiva¹³⁶². En referencia a la clasificación anterior, preexisten posiciones doctrinales¹³⁶³ que defiende la distinción cualitativa entre los derechos civiles y políticos y los DESC, en donde se hace hincapié en el carácter secundario de los segundos, a partir de su específica relación con la igualdad; su aparición tardía en la historia de los derechos; en su incapacidad para articularse como auténticos derechos subjetivos; de su carácter oneroso; y su exigibilidad limitada¹³⁶⁴. Así, los derechos más relevantes serían aquellos directamente encaminados a garantizar la libertad, plenamente accionables, realizables de manera inmediata y sin coste para el Estado (derechos civiles y políticos); mientras que aquellos no directamente relacionados con la libertad suceden en su relevancia¹³⁶⁵.

A grandes rasgos, encontramos dos interpretaciones de los DESC: el primero, como simples orientaciones de la acción de los Estados, y, el segundo, como verdaderos derechos humanos¹³⁶⁶. En esta investigación nos identificamos con la segunda postura y en lo que sigue nos proponemos a realizar un breve análisis de los principales argumentos sobre los que se asienta la teoría fuerte de los DESC, que pretenden asimilarlos a la categoría de los derechos civiles y políticos, particularmente a sus métodos de garantías. Sólo de esta forma es posible conseguir un mejor discernimiento de los DESC, lo que nos permitirá aproximarnos, a su vez, al derecho a la vivienda, catalogado en la CE como un derecho social.

1.3.1. Los derechos a partir de la tipología de las obligaciones que dimanan

Para empezar, uno de los principales rasgos definitorios que varios autores, de planteamiento de corte liberal, le han asignado a los DESC es su carácter prestacional o de “derechos positivos”, al denotar o reclamar una actuación por parte de los poderes públicos. Además de ser “derechos positivos”, en tanto generan “obligaciones especiales positivas” (obligaciones de hacer, de realizar una acción, que gravita sobre las instituciones públicas, sus órganos y funcionarios)¹³⁶⁷, los DESC suelen llevar aparejados para los sujetos receptores

¹³⁶¹ GROS ESPIELL, H. (1991). *La Convención Americana y la Convención Europea. Análisis comparativo*, Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, pág. 41.

¹³⁶² AÑÓN ROIG, M^a. J. (2014). “Derechos humanos y obligaciones positivas” en M^a. J. BERNUZ BENÉITEZ; y M. CALVO GARCÍA (eds.), *La eficacia de los derechos sociales*, Valencia: Tirant Lo Blanch, págs. 53 y ss.

¹³⁶³ WILFRED JENKS, C. (1968). “El trabajo, el disfrute del tiempo libre y la seguridad social como derechos humanos en la comunidad mundial”, *Revista de la Comisión Internacional de Juristas*, Vol. IX, n^o. 1, págs. 62-64. De igual forma, ORIANE, P. (1974). “De la juridicité des droits économiques et sociaux reconnus dans les déclarations internationales” (“Sobre la legalidad de los derechos económicos, sociales y culturales en las declaraciones internacionales”), *Annales de Droit. Revue Trimestrelle de Droit Belga*, Vol. XXXIV, págs. 147-163. Asimismo, MARTÍ DE VESES. C. (1983). “Normas internacionales y derechos económicos, sociales y culturales”, *Anuario de Derechos Humanos*, n^o. 2, págs. 275-316.

¹³⁶⁴ ANSUÁTEGUI ROIG, J. (2014). “Los derechos sociales... Ob. Cit., págs. 23-42.

¹³⁶⁵ PISARELLO, G. (2007), *Los derechos sociales...* Ob. Cit., pag 57.

¹³⁶⁶ SUÁREZ SEBASTIAN, M^a. P. (2009). “Aspectos fundamentales de los DESC”, en P. GONZÁLEZ MONGUÍ (coord.), *Derechos económicos, sociales y culturales*, Bogotá: Kimpre, págs. 61 y ss.

¹³⁶⁷ ANGULO LÓPEZ, G. (2015). *Teoría contemporánea de los derechos humanos*, Madrid: Dykinson, págs. 297-300. Sobre las distintas nociones que se le ha otorgado al “deber jurídico” a través de la historia, su distinción con el deber moral y su clasificación *Ver* PECES BARBA, G. (1987). “Los deberes fundamentales”, *Doxa*, n^o. 4, págs. 329-341. PECES-BARBA define los deberes fundamentales como “aquellos deberes jurídicos que se refieren a las dimensiones básicas de la vida del hombre en sociedad, a bienes de primordial

“deberes especiales positivos” (obligaciones de hacer, de realizar una acción, que gravita sobre un conjunto determinado de individuos)¹³⁶⁸, lo que implica que es necesario que estos últimos satisfagan algún requisito previo¹³⁶⁹. En oposición, los derechos individuales (derechos civiles y políticos) estarían asociados con “obligaciones negativas” (obligaciones de no hacer, de omisión o de soportar determinadas conductas)¹³⁷⁰, que se concreta en el deber de “no dañar” los bienes tutelados por estos mismos derechos¹³⁷¹, garantizando a cada ciudadano la protección de su vida, el ejercicio de su libertad de pensamiento, de culto, de expresión, de asociación para fines de profesión, comercio y de participación pública sin sufrir discriminación por su credo, sexo, raza o clase social¹³⁷². Las “obligaciones negativas” serían casi exclusivamente “deberes generales” (obligaciones que gravitan sobre todos), pudiéndose hacer valer por todo ser humano frente a los demás individuos, organizaciones y gobiernos¹³⁷³.

La cuestión trascendental de la distinción entre los derechos “negativos” y “positivos” radica en la no aceptación de la imposición de “deberes generales positivos” (derivados de los DESC y definidos por GARZÓN como acciones de asistencia al prójimo que requiere de un sacrificio trivial y no dependen de la identidad del obligado ni la del destinatario, como tampoco de una relación contractual previa)¹³⁷⁴ y su no equiparación con los “deberes generales negativos” (derivados de los derechos civiles y políticos) para la tesis liberal. Ello, como lo sintetiza GARZÓN¹³⁷⁵, se basa en: a) la imposibilidad de los “deberes generales positivos” en constituirse en deberes genuinos (caracterizados porque su incumplimiento perjudica a los destinatarios de estos, quienes tienen derecho a exigir su cumplimiento), pues su cumplimiento beneficia y nadie tiene derecho a exigirlo¹³⁷⁶. b) En caso de que los “deberes generales positivos” conllevaran derechos genuinos (hacerse valer por parte de todos los seres humanos) su cumplimiento es imposible debido a la escasez de recursos¹³⁷⁷, y, aún si existiesen esos recursos, ocasionaría una duplicación de esfuerzos, conduciendo al caos¹³⁷⁸ (“la imagen de personas corriendo de un lado para otro todo el tiempo a fin de brindar ayuda a todo aquel que lo requiera”)¹³⁷⁹. c) El no cumplimiento de los “deberes generales positivos” deja abierta la posibilidad de que algún otro la cumpla,

importancia, a la satisfacción de necesidades básicas o que afectan a sectores especialmente importantes para la organización y el funcionamiento de las Instituciones públicas, o al ejercicio de derechos fundamentales, generalmente en el ámbito constitucional”. *Ibidem*, pág. 336.

¹³⁶⁸ *Ibidem*.

¹³⁶⁹ GUARIGLIA, O. (2002). *Una ética para el siglo XXI: ética y derechos humanos en un tiempo posmetafísico*, Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, págs. 123 y ss.

¹³⁷⁰ PECES BARBA, G. (1987). “Los deberes... Ob. Cit., pág. 336.

¹³⁷¹ GARZÓN VALDÉS, E. (1986). “Los deberes positivos generales y su fundamentación”, *Doxa*, nº. 3, pág. 31.

¹³⁷² GUARIGLIA, O. (2006). “La defensa de los derechos humanos... Ob. Cit., págs. 109-120.

¹³⁷³ *Ibidem*.

¹³⁷⁴ GARZÓN VALDÉS, E. (1986). “Los deberes positivos generales... Ob. Cit., pág. 17.

¹³⁷⁵ *Ibidem*, págs. 17-28.

¹³⁷⁶ Tesis sustentada por John STUART MILL y reactualizada por MURPHY, J. (1979). *Retribution, justice and therapy*, Londres: Reidel Publishing Company, pág. 17 y ss.

¹³⁷⁷ Tesis sustentada por FLETCHER, J. (1976). “Feeding the hungry: an ethical appraisal”, en L. GEORGE R. (ed.), *Lifeboat ethics*, Nueva York: Harper y Row, págs. 52-69. De igual forma, HARDIN, G. (1976). “Carrying capacity as an ethical concept”, en L. GEORGE R. (ed.), *Lifeboat ethics*, Nueva York: Harper y Row, págs. 120-137.

¹³⁷⁸ Tesis defendida por WELLMAN, C. (1982). *Welfare rights*, Nueva Jersey: Totowa, pág. 160.

¹³⁷⁹ GARZÓN VALDÉS, E. (1986). “Los deberes positivos generales... Ob. Cit., pág. 22.

evitándose el mal posible (en cambio, el no cumplimiento de los “deberes generales negativos” implica siempre un mal o perjuicio directo por parte del que incumple)¹³⁸⁰. d) Exigir el cumplimiento de “deberes generales positivos”, en el caso de un número muy grande de necesitados, produce un “dilema inevitable”. Considerando que, según esta tesis, la reiteración de un “sacrificio trivial” rompe (o supera) los límites del “heroísmo” (aquellos niveles de sacrificio que no pueden ser moralmente exigidos a ningún individuo), ocasionando con ello la asunción de actos “supererogatorios” (actos que están más allá del deber o el mínimo que la moralidad exige) como debidos y la caída de la “estructura básica de la moral individual”¹³⁸¹; el dilema consistiría en: o bien se renuncia a algún elemento de la estructura básica de la moral individual, o bien se renuncia a las obligaciones generales. En caso contrario, “... careceríamos de una coherente posición moral... (se) estimularía el cinismo y la hipocresía”¹³⁸². e) La imputación de mayor responsabilidad moral (más reprochable) a quien realiza la acción (la conducta prohibida por los “derechos negativos”, por ejemplo, matar) que a quien efectúa la omisión (actitud apática frente a los “derechos positivos”, por ejemplo, no contribuir contra el hambre en el mundo)¹³⁸³. En otras palabras, el que incumple un “deber negativo” es más responsable que el que incumple un “deber positivo”, pues “es moralmente peor iniciar la cadena causal de la muerte de una persona que no interrumpir la cadena que conduce a la muerte de esta”¹³⁸⁴.

En conexión con cada uno de los argumentos arriba mencionados GARZÓN arguye: a.1) la contraposición entre el “daño” (propio de los “deberes negativos”) y el “beneficio” (propio de los “deberes positivos”) es falsa, toda vez que “dañar” no significa exclusivamente agravar una situación o alterar una situación positiva convirtiéndola en una negativa, sino de igual forma no evitar que un mal se produzca o permitir que continúe, cuando se pudo haber impedido sin que ello implicase mayor sacrificio por parte del agente que realiza la acción (por ejemplo, no salvar a alguien que se está ahogando)¹³⁸⁵. a.2) La escasez de recursos como premisa de la imposibilidad del cumplimiento de los “deberes generales positivos” es falso, pues, a modo ilustrativo, el problema del hambre en el mundo no es tanto una cuestión de disminución de las disponibilidades alimenticias (escasez de recursos), sino de distribución¹³⁸⁶. b) La cuestión de “duplicación de esfuerzos” puede evitarse a través de la coordinación de esfuerzos, que supone trabajar conjuntamente por el bien común mediante asociaciones estructuradas que actúen bajo el principio de división de trabajo (cargas y tareas, delimitando responsabilidades)¹³⁸⁷. c) En el caso de “deberes positivos no divisibles” (por ejemplo, el haber escuchado los llamados de auxilio de un vecino, que en una disputa familiar le fue ocasionada su muerte, y no haber llamado a la policía), la responsabilidad por no prestar ayuda (“deber positivo”) recae por igual sobre todos los que puedan prestarla, de manera que la apatía de uno es difícilmente excusable aduciendo el hecho de querer dejar abierta a los

¹³⁸⁰ Tesis defendida por TRAMELL, R. (1975). “Saving life and taking life”, *Journal of philosophy*, Vol. 72, pág. 135.

¹³⁸¹ Tesis defendida por FISHKIN, S. (1982). *The limits of obligation*, New Haven: Yale University Press, pág. 169.

¹³⁸² *Ibidem*, pág. 153.

¹³⁸³ Tesis defendida por BELLIOTTI, R. A. (1984). “Negative and positive duties”, *Theoria*, Vol. 47, part. 2, pág. 82-92.

¹³⁸⁴ GARZÓN VALDÉS, E. (1986). “Los deberes positivos... Ob. Cit., pág. 19.

¹³⁸⁵ *Ibidem*, pág. 20.

¹³⁸⁶ *Ibidem*, pág. 22.

¹³⁸⁷ *Ibidem*.

demás la posibilidad de prestar la asistencia. Tratándose de “deberes positivos divisibles” (por ejemplo, la contribución a la lucha contra el hambre), la división de trabajo no puede confundirse con el principio de opcionalidad, de manera que nadie está obligado a realizar más de la parte que le corresponda, aún en el caso de que alguien no cumpla con su parte¹³⁸⁸. d) Del carácter de la “generalidad” de la obligación no debe desprenderse su cumplimiento reiterado y sin pausa. Cuando los sacrificios triviales son realizados espaciadamente en el tiempo no se produce un cambio en la intensidad del esfuerzo requerido, donde el límite de la obligación se va desplazando hacia el umbral del “heroísmo”, siempre que sea exigible después de haber pasado un cierto tiempo de recuperación, que restablezca al obligado en la situación en la que se encontraba antes de realizar el sacrificio trivial. En ese entendido, el límite es estático y sigue siendo el mismo (el mismo sacrificio trivial y no actos “supererogatorios” o un “masoquismo disfrazado en heroísmo”)¹³⁸⁹. e) Si se compara una acción intencional con una omisión intencional (o una acción no intencional con una omisión no intencional) no existe diferencia entre ambas en lo que a la reprochabilidad se refiere. Cuando con la omisión se produce el daño, el resultado viene siendo tan causal como el que produce la acción que inicia la cadena causal del daño¹³⁹⁰.

Esta aproximación conceptual de la no aceptación de “deberes generales positivos”, que entraña el modelo liberal de Estado (abstencionista) en sentido opuesto al modelo de Estado Social de Derecho (intervencionista), es criticada¹³⁹¹ por consistir en un enfoque reduccionista que omite la existencia del carácter prestacional de todos los derechos humanos y, por tanto, no exclusivo de los DESC; últimos a los que también se les prescriben “deberes negativos” (no interferir ilegítimamente en la actividad sindical, en la libertad de educación en la preservación de bienes culturales, etc.)¹³⁹². En efecto, los “derechos negativos” implican no solamente “deberes generales negativos”, ya que todos estamos obligados a abstenernos de interferir lesivamente con la vida y la integridad de las demás personas, sino también “deberes especiales positivos”, pues los agentes, funcionarios públicos y dirigentes gubernamentales están obligados a prever y llevar a cabo todas las medidas requeridas para prevenir y reprimir las lesiones contra el “derecho negativo” de los sujetos titulares¹³⁹³. Es más, los “derechos negativos” implican, de igual forma, “deberes generales positivos”, por ejemplo, el sostenimiento de las cargas públicas para sufragar las funciones públicas, el deber de votar, el deber de prestación del servicio militar (en España suspendido por la Ley 17/1999)¹³⁹⁴ y, en general, el deber de colaborar activamente en la protección de los bienes y la satisfacción de las exigencias que forman el núcleo de esos derechos a favor de los

¹³⁸⁸ *Ibidem*, pág. 23 y 26.

¹³⁸⁹ *Ibidem*, pág. 23-26.

¹³⁹⁰ *Ibidem*, pág. 26 y 27.

¹³⁹¹ GARGARELLA, R. (1998). “Primeros apuntes para una teoría... Ob. Cit., págs. 11-15. CONTRERAS, F. J. (1994). *Derechos sociales...* Ob. Cit., pág. 21. ABRAMOVICH, V.; y COURTIS, C. (1997). “Hacia la exigibilidad... Ob. Cit., págs. 3-55.

¹³⁹² NIKKEN, P. (2010). “La protección de derechos humanos: haciendo efectiva la progresividad de los derechos económicos, sociales y culturales”, *IIDH*, Vol. 52, pág. 118.

¹³⁹³ GUARIGLIA, O. (2006). “La defensa de los derechos humanos... Ob. Cit., págs. 109-120. Igualmente, SHUE, H. (1996). *Basic rights*, 2ª ed., Princeton: Princeton U.P., págs. 37-40. También GEWIRTH, A. (1996). *The community of rights*, Chicago: University of Chicago Press, págs. 34-38.

¹³⁹⁴ PECES BARBA, G. (1987). “Los deberes... Ob. Cit., págs. 339-340. Respecto de la abolición del servicio militar obligatorio en España *Vid.* Ley 17/1999, de 18 de mayo, de régimen del personal de las fuerzas armadas, BOE nº. 119 de 19 de mayo.

demás¹³⁹⁵. Sobre los “deberes generales positivos”, GARZÓN¹³⁹⁶ aduce una exigencia implícita en la noción de derechos humanos de justificar la adscripción de determinados deberes positivos dirigidos a proteger los bienes constitutivos de los mismos a todos los seres humanos, pues la mera exigencia de “deberes generales negativos” no basta para alcanzar su propia finalidad perseguida¹³⁹⁷: proteger mediante el “deber de no dañar” esos bienes básicos¹³⁹⁸; daño que se puede producir bien por acción o bien por omisión. Por consiguiente, el vínculo entre los deberes “negativos” y “positivos” vienen a complementarse para asegurar la efectiva protección de sus titulares, de modo que no es posible satisfacer los unos sin los otros¹³⁹⁹. No existe, entonces, diferencia sustancial entre los derechos individuales y los DESC que justifiquen un esquema institucional que garantice los primeros mientras deja para un eventual futuro la implementación de los segundos, dado que de ambos no se derivan en exclusiva obligaciones puramente “negativas” o en contraste obligaciones puramente “positivas”, pero si es posible que haya “...una diferencia de grado en lo que se refiere a la relevancia que las prestaciones tienen para uno y otro tipo de derechos”¹⁴⁰⁰.

Ahora bien, continuando con la defensa de los DESC, se distinguen los afectados en el terreno de los “derechos positivos originales” (cuyo fin es la satisfacción de una necesidad básica); esto es, el sujeto beneficiario y el sujeto que debe asumir la carga de la obligación. Respecto al primero, se presume ser todos los miembros de una misma sociedad. Empero, dada la limitación de recursos escasos se hace necesario establecer una jerarquía entre los posibles beneficiarios, y, para ello, fijar un conjunto mínimo de necesidades básicas promedio requeridas por los individuos, “que alcance un dominio suficiente de sus capacidades y habilidades como para poder asegurarse el ejercicio de su autonomía¹⁴⁰¹”, el cual sirva de criterio¹⁴⁰². Lo anterior, en completa comprensión del hecho que el volumen de los recursos necesarios para asegurar ese mínimo dependerá copiosamente del desarrollo que

¹³⁹⁵ LAPORTA, F. J. (1986). “Algunos problemas de los deberes positivos generales”, *Doxa*, nº. 3, págs. 55-63

¹³⁹⁶ GARZÓN VALDÉS, E. (1986). “Los deberes positivos... Ob. Cit., pág. 31.

¹³⁹⁷ Por ejemplo, para asegurar la libertad de expresión (“derecho negativo puro”) no basta con la simple omisión de abstenernos a censurar a alguien, sino también puede requerir comportamientos activos a fin de garantizarla: abrir foros en donde los puntos de vista de las personas puedan ser expresados. En el caso del derecho a las garantías procesales (“derecho negativo puro”), este es imposible satisfacerlo sin una infraestructura judicial (generalmente cuantiosa). Lo mismo con del derecho al voto y así. La omisión de efectuar estos deberes positivos constituye violación a aquellos derechos. GARGARELLA, R. (1998). “Primeros apuntes para una teoría... Ob. Cit., págs. 12-13.

¹³⁹⁸ Garzón entiende por bienes básicos aquellos que son necesarios para la realización de cualquier plan de vida, no pudiéndose ignorar que la ausencia de recursos para la subsistencia hace imposible la vida misma. GARZÓN VALDÉS, E. (1986). “Los deberes positivos... Ob. Cit., pág. 32.

¹³⁹⁹ GUARIGLIA, O. (2006). “La defensa de los derechos humanos... Ob. Cit., págs. 109-120.

¹⁴⁰⁰ Al respecto *Vid.* CONTRERAS, F. (1994). *Derechos sociales...* Ob. Cit., pág. 21. De igual forma, GARGARELLA, R. (1998). “Primeros apuntes para una teoría... Ob. Cit., pág. 14.

¹⁴⁰¹ GUARIGLIA, O. (2006). “La defensa de los derechos... Ob. Cit., pág. 114. El concepto de autonomía está vinculado a la capacidad: capacidad para controlar en cierto grado el propio destino a través de continuas decisiones. La autonomía personal asume, entonces, que las personas se realizan de forma plena, en la medida en que se desarrollan sus diversas capacidades. RAZ, J. (1986), *The morality of freedom*, Oxford: Oxford University Press, págs. 369, 204, 372.

¹⁴⁰² GUARIGLIA, O. (1993). “El concepto normativo de persona y los requisitos mínimos de justicia distributiva en una sociedad democrática”, *Doxa*, Vol. 13, págs. 109-123. También, GEWIRTH, A. (1996). *The community of rights...* Ob. Cit., págs. 51 y ss. Asimismo, FABRE, C. (1998). “Constitutionalising social rights”, *Journal of Political Philosophy*, Vol. 6, págs. 267 y ss. Igualmente, O’NELL, O. (2000). *Bounds of justice*, Cambridge: Cambridge U.P., págs. 29-49 y 137-138.

haya alcanzado la nación y, dentro de esta, las distintas regiones¹⁴⁰³. Dicho esto, se entienden como beneficiarios prioritarios aquellos quienes se hallen en condiciones por debajo de ese mínimo¹⁴⁰⁴. En cuanto al punto de quiénes deben asumir la carga de suministrar los recursos, esta es la cuestión a la que hace oposición los “libertarios”¹⁴⁰⁵ aduciendo una discriminación negativa o distribución desigual de las cargas, en particular, en temas de impuestos¹⁴⁰⁶. No obstante, se hace hincapié en que la objeción no está dirigida al deber positivo de contribuir (cargas que recaen en todos los miembros, de un modo u otro) al mantenimiento del Estado, porque ello no solo afecta a los aportes para la seguridad social, la educación o la salud; sino del mismo modo al mantenimiento del aparato policial y de seguridad, entre otros, indispensables para proteger los “derechos negativos puros”¹⁴⁰⁷. La cuestión, se advierte, no se entrevé en las cargas porque estas deberán existir, en cualquier caso. El asunto viene determinado “en la amplitud y calidad de los servicios que el Estado debe aportar a la sociedad, que es en definitiva lo que le importa al liberalismo, dada su insistencia en reducir al mínimo los bienes públicos provistos por aquel”¹⁴⁰⁸. Significa, entonces, que el tema es “la jerarquía de prioridades que cada Estado democrático, en uso de su soberanía, se da como fines de su acción política”¹⁴⁰⁹.

En última instancia, la correlación entre obligaciones “positivas” y “negativas” es equivalente a los derechos “positivos” (DESC) y “negativos” (derechos individuales) y, en tanto obligaciones, ambas (“positivas” y “negativas”, “generales” y “especiales”) tienen la misma fuerza coercitiva; aunque es cierto que en caso de los DESC los deberes “positivos” fácticos son más, cualitativamente hablando, pero la diferencia no sería sustancial, sino de grado¹⁴¹⁰. Actualmente los Estados y la comunidad internacional no se limitan a garantizar la libertad de los ciudadanos mediante su reconocimiento y protección negativa. Ello se debe a la afirmación de una función promocional a cargo de los Estados, en la realización de todos los derechos en pro de hacerlos efectivos¹⁴¹¹. En ese sentido, el TEDH se ha pronunciado en numerosos casos en que la realización de los derechos individuales incluye obligaciones “positivas” atribuidas al Estado¹⁴¹². Este último criterio ampliamente aceptado, al menos en la teoría jurídica, sobre el cual cualquier derecho genera un entramado de obligaciones tanto

¹⁴⁰³ *Ibidem*.

¹⁴⁰⁴ *Ibidem*.

¹⁴⁰⁵ Término utilizado para referirse a quienes asumen una ideología de corte liberal. GUARIGLIA, O. (2006). “La defensa de los derechos... Ob. Cit., pág. 114.

¹⁴⁰⁶ Se aduce a que los sujetos de la obligación serían vistos como medios y no como fines en sí mismos. NOZICK, R. (1980). *Anarchy, state and utopia*, Oxford-Cambridge Mass: Balckwell, págs. 32-33.

¹⁴⁰⁷ GUARIGLIA, O. (2006). “La defensa de los derechos... Ob. Cit, págs. 109-120.

¹⁴⁰⁸ *Ibidem*, pág. 114.

¹⁴⁰⁹ *Ibidem*, pág. 115.

¹⁴¹⁰ ABRAMOVICH, V.; y COURTIS, C. (2002). *Los derechos sociales...* Ob. Cit., págs. 24 y 25.

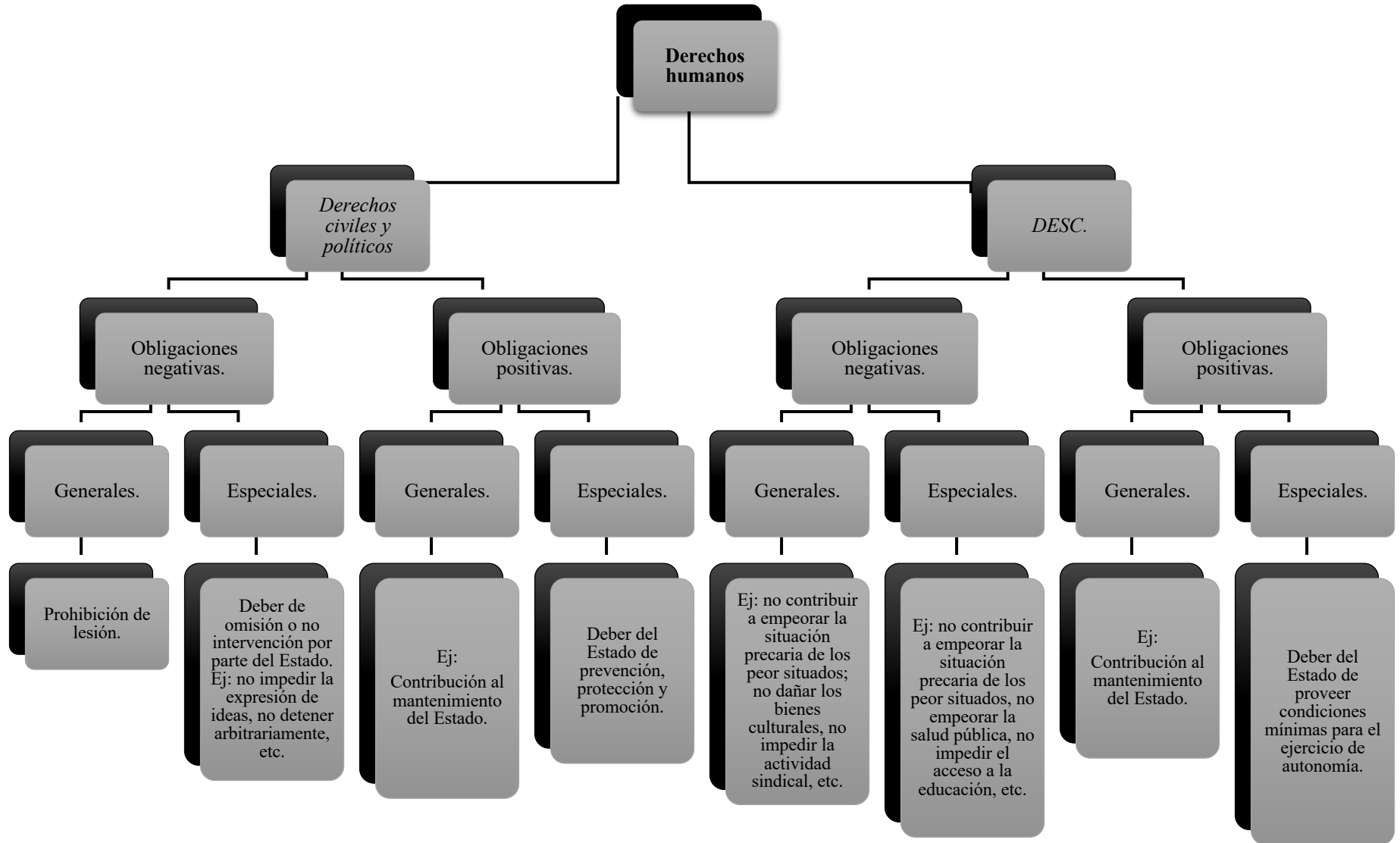
¹⁴¹¹ CALVO, M. (2016). “Derechos sociales: algunas propuestas para seguir avanzando en tiempos de incertidumbre”, en M. ABAD CASTELOS; M^a. LLAMAZARES; y M^a. E. RODRÍGUEZ (ed.), *Políticas económicas y derechos sociales*, Madrid: Dykinson.

¹⁴¹² STEDH, de 7 de enero del año 2010, *Rantsev c. Chipre y Rusia*, n^o. 25965/04 (señala que los Estados tienen una obligación positiva de combatir e investigar la trata de seres humanos, de manera que el Estado vulnera la CEDH al no proteger a una joven contra la trata de la que fue víctima); STEDH, de 13 de noviembre del año 2012, *Hristozov y otros c. Bulgaria*, n^o. 47039/11 y 358/12 (determina ciertas obligaciones positivas del Estado relativas al artículo 2 CEDH -derecho a la vida y derecho a la salud- y al artículo 8 CEDH-derecho a la vida privada y familiar-, como es el establecimiento de un marco jurídico que fije medidas que los hospitales deben adoptar para la protección de la vida de sus pacientes).

positivas como negativas, ha venido difuminando la separación estricta o estructural entre estas dos categorías de derechos, criticando con ello, la distinción en su tratamiento jurídico¹⁴¹³.

¹⁴¹³ GARGARELLA, R. (1998). “Primeros apuntes para una teoría... Ob. Cit, págs. 11-15. CONTRERAS, F. J. (1994). *Derechos sociales: teoría o ideología*, Madrid: Tecnos, pág. 21. ABRAMOVICH, V., y COURTIS, C. (1997). “Hacia la exigibilidad... Ob. Cit., págs. 3-55.

Figura nº. 2. Obligaciones derivadas de los derechos humanos. Fuente: Elaboración propia.



1.3.2. Indivisibilidad e interdependencia de los derechos humanos

Aunado a lo anterior, se insiste en una intensa relación de contenido entre los DESC y los derechos individuales, de modo que los primeros pretenden llevar a la práctica o perfeccionar los segundos, propiciando los medios materiales de existencia; esto es, los presupuestos o las condiciones necesarias para su ejercicio¹⁴¹⁴. Recordemos que la primera afirmación sobre el carácter de indivisibilidad e interdependencia de los derechos humanos se halla en la *Proclamación de Teherán* del año 1968¹⁴¹⁵ donde Naciones Unidas declaraba lo siguiente: “Dado que los derechos humanos y las libertades fundamentales son indivisibles, la plena realización de los derechos civiles y políticos sin el goce de los derechos económicos, sociales y culturales es imposible”. Años posteriores, la Asamblea General de Naciones Unidas aprobó la tesis de la indivisibilidad en una de sus resoluciones¹⁴¹⁶, del año 1977, que luego se reafirma en la *Declaración de Viena*¹⁴¹⁷ del año 1993 donde se precisa que: “todos los derechos humanos son universales, indivisibles, interdependientes e interrelacionados. La comunidad internacional debe tratar globalmente los derechos humanos de una forma justa e igual, en pie de igualdad y con igual énfasis”.

En efecto, con los principios de indivisibilidad e interdependencia de los derechos humanos, junto con el reconocimiento del derecho al desarrollo (*Declaración sobre el Derecho al Desarrollo*, del año 1986)¹⁴¹⁸ surgió el denominado “enfoque de derechos humanos” que hace evidente el vínculo entre derechos, desarrollo y pobreza; lo que trajo consigo una nueva concepción sobre las obligaciones estatales con respecto a los derechos humanos¹⁴¹⁹. Los Estados deben, por consiguiente, dirigir su actuar (planes y políticas públicas) de conformidad con estos principios (adicionando también el principio de universalidad), en dirección de sustituir cualquier pensamiento de jerarquización por el concepto de la defensa de su unidad¹⁴²⁰. Recuérdese el concepto dado por NICKEL¹⁴²¹ a los términos de interdependencia e indivisibilidad de los derechos humanos; no obstante, no ser entendidos de manera uniforme por la doctrina. A modo ilustrativo, VÁZQUEZ y SERRANO, en forma dispar a NICKEL, consideran que la “interdependencia” hace referencia a la idea de que “el disfrute de un derecho en concreto o un grupo de derechos depende para su existencia de la realización de otro derecho u otro grupo de derechos”¹⁴²², verbigracia, el derecho a la salud con los derechos a la alimentación y la vivienda digna, como también al trabajo en condiciones adecuadas. Por su parte, continuando con estos

¹⁴¹⁴ NINO, C.S. (1989). “La filosofía del control judicial de constitucionalidad”, *Revista del Centro de Estudios Constitucionales*, Vol. 4, págs. 79-88. También, CASTRO, D. (1993). *Los derechos económicos, sociales y culturales*, Universidad de León, págs. 76 y ss.

¹⁴¹⁵ ONU, *Proclamación de Teherán*... Ob. Cit., párr. 13.

¹⁴¹⁶ Resolución ONU: Asamblea General, de 16 de diciembre de 1977, n.º. 32/130, “Distintos criterios y medios posibles dentro del sistema de las Naciones Unidas para mejorar el goce efectivo de los derechos humanos y las libertades fundamentales”.

¹⁴¹⁷ ONU: Asamblea General, “*Declaración y Programa de Acción de Viena*” ... Ob. Cit., párr. 5.

¹⁴¹⁸ ONU: Asamblea General, *Declaración sobre el Derecho al Desarrollo*, Resolución 41/128, de 4 de diciembre del año 1986, recuperado de <https://undocs.org/es/A/RES/41/128>. Consultado 6 de febrero de 2021.

¹⁴¹⁹ VÁZQUEZ, D. L.; y SERRANO, S. “Los principios de universalidad... Ob. Cit., págs. 135-165. recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3033/7.pdf>. Consultado el 6 de febrero del año 2021.

¹⁴²⁰ *Ibidem*.

¹⁴²¹ NICKEL, J. W. (2008). “Rethinking indivisibility... Ob. Cit., págs. 984-1001. *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 1.2.

¹⁴²² VÁZQUEZ, D. L.; y SERRANO, S. “Los principios de universalidad... Ob. Cit., págs. 152 y 153. Lo que para NICKEL corresponde a la noción de indivisibilidad.

autores, la “indivisibilidad” objeta cualquier categorización, jerarquización o separación entre los derechos¹⁴²³. Bajo esta lógica, ningún Estado puede proteger y garantizar una determinada categoría de derechos en contravención de otra, en tanto todos los derechos merecen la misma atención y urgencia¹⁴²⁴; además porque si se realiza o viola un derecho, ello repercutirá o impactará en los otros, por más que no haya una relación de dependencia inmediata entre ellos¹⁴²⁵.

Pese a la plena vigencia del “enfoque de derechos humanos” como criterio en las políticas públicas de los Estados, también se plantean dudas en relación con su práctica, por lo que se cuestiona que este resulte a veces demasiado rígido y poco operativo al intentar desarrollar una perspectiva de política pública así de amplia¹⁴²⁶. A modo de ejemplo, NICKEL y GILABERT¹⁴²⁷ indican que tratándose de países en vía de desarrollo sería poco recomendable buscar una implementación de todos los derechos, al estar limitada; en cuyo caso sería conveniente elegir aquellos derechos cuya implementación tiene mayores posibilidades de alcanzar un nivel más alto de desarrollo. Como resultado, “se trata de priorizar algunos derechos en atención a sus posibilidades de realización, a su importancia para un contexto determinado o su vinculación con otros derechos. Esto no quiere decir, sin embargo, que el principio de indivisibilidad pierda sentido... es posible focalizar los esfuerzos en algunos derechos bajo la idea de que estos generarán una cadena de impactos”¹⁴²⁸. Por tanto, se trataría de priorizar y no jerarquizar, lo que no daría cabida a políticas y programas que ignoren derechos (los Estados no pueden reconocer y garantizar un grupo de derechos y violar otros) o que no se basen en la identificación de los derechos más necesarios en un tiempo y lugar determinado (por ejemplo, en determinadas circunstancias, de forma extraordinaria, situaciones de conflicto, etc.). Como no puede ser de otro modo, la priorización o diferencia en el grado de cumplimiento de los derechos, no implica la exclusión de unos, sino la obligación de su realización progresiva. Volveremos a la cuestión del carácter progresivo de los DESC más adelante.

1.3.3. La exigibilidad de los DESC basada en la dignidad humana

La fundamentación filosófica de los derechos humanos, esto es, la razón por la cual existen los derechos humanos es un tema complejo y discutido¹⁴²⁹. Apartándonos de los debates al respecto (de manera más significativo los suscitados por el iusnaturalismo y el

¹⁴²³ BLANC ALTEMIR, A. (2001). “Universalidad, indivisibilidad... Ob. Cit., pág. 31.

¹⁴²⁴ *Ibidem*, págs. 30- 33.

¹⁴²⁵ VÁZQUEZ, D. L.; y SERRANO, S. “Los principios de universalidad... Ob. Cit., pág. 155.

¹⁴²⁶ WHELAN, D. J (2008) “Untangling the indivisibility, interdependency and interrelatedness of human rights”, *Economic Right Working Paper 7*, pág. 10.

¹⁴²⁷ GILABERT, P. (2010). “The importance of linkage arguments for the theory and practice of human rights: a response to James Nickel”, *Human Rights Quarterly*, Vol. 32, n°. 2, pág. 434. También, NICKLE, J. (2010). “Indivisibility and linkage arguments: a reply to Gilabert”, *Human Rights Quarterly*, Vol. 32, n°. 2, págs. 439-446.

¹⁴²⁸ VÁZQUEZ, D. L.; y SERRANO, S. “Los principios de universalidad... Ob. Cit., pág. 158.

¹⁴²⁹ Al respecto *Vid.* ASÍS, R. (2001). *Sobre el concepto y el fundamento de los derechos: una aproximación dualista*, Madrid: Dykinson, págs. 31 y ss. De igual forma, CAMPOY CERVERA, I. (2004). “Una revisión de la idea de dignidad humana y de los valores de libertad, igualdad y solidaridad en relación con la fundamentación de los derechos”, *Anuario de Filosofía del Derecho*, Vol. 21, págs. 143-166. Asimismo, PELÉ, A. (2006). *Filosofía e historia en el fundamento de la dignidad humana*, Tesis Doctoral, Instituto de Derechos Humanos Bartolomé de las Casas, Universidad Carlos III.

positivismo, aumentado en razón al pluralismo y la diversidad de las tradiciones culturales)¹⁴³⁰, damos por sentado que es la dignidad humana la que sustenta, justifica y exige la protección de los derechos humanos, siendo dichos derechos concreciones o manifestaciones de dicho valor, en tanto así se colige de la *Declaración Universal de Derechos Humanos*, como también de los *Pactos* que la desarrollan, en sus respectivos preámbulos, y en general de los textos constitucionales¹⁴³¹.

En esta dirección y poniendo en manifiesto las dificultades que encierra toda definición de dignidad humana¹⁴³², el postulado de la dignidad humana, sobre la que se sitúa el desarrollo moderno, está estrechamente vinculado con el valor propio de la persona, hasta el punto de que no puede haber dignidad fuera del ámbito de la persona,¹⁴³³ por ser esta el único ser con capacidad de emitir juicios morales, con la libertad para decidir acerca de sus acciones y cuya intelectualidad puede generar conceptos y comunicarlos¹⁴³⁴. Son estas características las que conforma la dignidad humana y es conforme a ellas que se encuentra la fundamentación última de los derechos humanos¹⁴³⁵. La dignidad humana, al incorporarse

¹⁴³⁰ Los orígenes del concepto pueden remontarse desde la antigüedad (Sófocles, Cicerón, Lactancio), aunque adquiere un mayor desarrollo en la edad media con los pensadores cristianos (San Gregorio de Nisa, Santo Tomás de Aquino), continuando durante el Renacimiento, así como la Ilustración (Pasacal, Kant, Thomasius, Wolff) y a lo largo de los Siglos XIX (Hegel, Fichte, Durkheim) y XX, hasta la actualidad. Al respecto *Vid.* PECES-BARBA, G. (2002). *La dignidad de las personas desde la filosofía del Derecho*, Madrid: Dykinson, págs. 21 y ss. El concepto de “dignidad humana” tiene una larga tradición de pensamiento filosófico y teológico que reenvía a la visión que se tenga de la vida y el propio ser humano. Existen, también, doctrinas que niegan incluso su existencia y otras que la supeditan a determinadas condiciones. SPAEMANN, R. (1988). “Sobre el concepto de dignidad humana”, *Persona y Derecho*, Vol. 19, pág. 16.

¹⁴³¹ A raíz del fin de la Segunda Guerra Mundial y las aberraciones que se cometieron: el desarrollo de los campos de concentración, el exterminio, el genocidio, los experimentos con seres humanos y las prácticas eugenésicas, generaron que los derechos humanos pasaran a convertirse en tema central de la comunidad internacional, quedando expresamente consignado el valor de la dignidad humana. GROS ESPIELL, H. (2003). “La dignidad humana en los instrumentos internacionales sobre derecho humanos”, *ADH*, Vol. IV, págs. 204 y ss.

¹⁴³² Depende en mucho del ámbito (religioso, filosófico, ético, político, social, etc.) en el cual el concepto de “dignidad humana” sea empleado y, dentro de cada uno de estos, de las posturas ideológicas que son variables (pluridisciplinar). En el ámbito jurídico, ningún texto internacional especifica el fundamento, la naturaleza jurídica y el contenido de su noción, en gran medida porque depende de la concepción filosófica en la que se fundamente. Como resultado, la dignidad humana presenta un carácter instrumental en el que se hace referencia a esta como el trato o respeto debido a las personas por su sola condición de humano, pero sin abarcar las razones o el por qué se le debe tal trato. MAURER, B. (1999). *El principio de respeto a la dignidad humana y el Convenio Europeo de derechos humanos*, Francia: Documentation Française, págs. 63 y ss. Desde el punto de vista de la filosofía *Vid.* PECES-BARBA, G. (2002). *La dignidad de las personas...* Ob. Cit.

¹⁴³³ La dignidad tiene una vertiente ontológica, que se refiere al ser y no a su obrar (actos). De igual forma encontramos la vertiente moral de dignidad que está arraigada al obrar, es decir, a la naturaleza de los actos que dignifican a las personas y a los actos que las convierten en un ser indigno. SERNA, P. (1995). “La dignidad de la persona como principio del Derecho público”, *Revista Instituto Bartolomé de las Casas*, nº. 4, pág. 295.

¹⁴³⁴ PECES-BARBA, G. (2002). *La dignidad de las personas...* Ob. Cit., págs. 65-69. De igual forma, BERIAN, M. (2005). “La dignidad humana, fundamento del Derecho”, *UNED*, Vol. 27, pág. 336. No obstante, algunos autores han llegado a rechazar la dignidad humana de todas las personas, defendiendo que no todo ser humano es persona y que el mero hecho de pertenecer a la especie humana no es suficiente para reconocer la dignidad de todo ser humano. Otros piden que se haga extensivo a otras especies. También hay quienes consideran que la dignidad humana carece de contenido y es un concepto vacío. Al respecto *Vid.* DAWKINS, R. (1976). *The selfish gene*, Oxford: Oxford University Press. Igualmente, SINGER, P. (2009). *Ética práctica*, Madrid: Akal. También, MELENDO, T.; y MILLÁN, L. (1996). *Dignidad: ¿una palabra vacía?*, Pamplona: Eunsas.

¹⁴³⁵ CAMPOY CERVERA, I. (2004). “Una revisión de la idea de dignidad humana...” Ob. Cit., pág. 146.

al contenido de los textos constitucionales de forma globalizada y conjunta con el proceso de internalización de los derechos humanos, exige el deber jurídico de respeto por parte de los demás¹⁴³⁶. De ello se infiere que la dignidad de la persona quiere decir que esta tiene valor en sí misma, independiente de cualquier circunstancia, cualidad interna o externa y comportamiento¹⁴³⁷.

Según KANT¹⁴³⁸, la persona impone el imperativo de tratar a la humanidad siempre como un fin: “Obra de tal modo que trates a la humanidad sea en tu propia persona o en la persona de otro, siempre como fin, nunca como un medio”, lo que significa que la persona es un fin en sí misma y no puede rebajarse a la categoría de medio/instrumento para satisfacer fines ajenos o propios. En ese sentido, continua el autor, “tiene un precio aquello, que puede ser sustituido por algo equivalente; al contrario, lo que se levanta por encima de cualquier precio, y por eso no consigue ninguna equivalencia, tiene una dignidad”, ello implica que la persona, intrínsecamente valiosa, no puede entrar en el campo de lo negociable, disponible o imprescindible (sea por parte del Estado, terceras personas o del propio interesado)¹⁴³⁹. A tal efecto, para que la persona no sea tratada como objeto, debe considerarse siempre como sujeto de derechos (y deberes)¹⁴⁴⁰, siendo estos derechos las exigencias que se derivan del valor de la dignidad y a través de los cuales esta se materializa. En otras palabras, la dignidad humana es algo que se consigue desde los derechos, dado que respetar la dignidad humana equivale a “tener y poner en práctica derechos”¹⁴⁴¹.

En torno a los derechos, la dignidad exige que se le reconozca a la persona cierto tipos de derechos que, por ser fundamentales para su concreción (función instrumental), deben ser universalmente respetados, protegidos, garantizados y promovidos¹⁴⁴². Existe un primer argumento que afirma que estos derechos son aquellos básicos y fundamentales que se concretan en los llamados derechos individuales¹⁴⁴³, por ser éstos los que guardan una fuerte conexión con valores como la libertad y la autonomía personal, últimos que permiten concebir a la persona como ser libre en su comportamiento y en su capacidad de elección y decisión en dirección a desarrollar sus propios planes de vida, para la consecución de su realización personal (libertad moral)¹⁴⁴⁴; fundamento de la dignidad humana. En palabras de KANT “la dignidad es el atributo de un ser racional que no obedece a ninguna ley que la que

¹⁴³⁶ GÓMEZ SÁNCHEZ, Y. (2005). Dignidad y ordenamiento comunitario”, *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Vol. 2, nº. 4, págs. 219-254.

¹⁴³⁷ Concepto ontológico. HERVADA, J. (2000). *Lecciones propedéuticas de Filosofía del Derecho*, Pamplona: Eunsa, pág. 449.

¹⁴³⁸ KANT, I. (1975). *Fundamentación de la metafísica de las costumbres*, México: Porrúa, págs. 44 y 45.

¹⁴³⁹ BUSTAMANTE ALARCÓN, R. (2018). *La idea de persona y dignidad humana*, Madrid: Dykinson, pág. 200.

¹⁴⁴⁰ TUGENDHAT, E. (1991). “La indefensión de los filósofos ante el desafío moral de nuestro tiempo”, *Isegoría*, Vol. 3, pág. 115.

¹⁴⁴¹ HERRERA, F. (1989). *Los derechos humanos desde la escuela de Budapest*, Madrid: Tecnos, págs. 126 y 127.

¹⁴⁴² BUSTAMANTE ALARCÓN, R. (2018). *La idea de persona...* Ob. Cit., pág. 202.

¹⁴⁴³ MENDIOLA, M. (2009). “La exigibilidad de los derechos económicos, sociales y culturales en Naciones Unidas”, en V. VALDIÑO (coord.), *Defender y repensar los derechos sociales en tiempo de crisis*, Barcelona: Observatori DESC, pág. 14.

¹⁴⁴⁴ PICO DE LA MIRALDOLA, G. (1984). *De la dignidad del hombre*, Madrid: editorial Nacional, págs. 105 y ss. Para una crítica de esta postura que reduce la dignidad en el principio de autonomía, que es en esencia libertad, *Vid. GÓMEZ MONTORO, A. (2017). “Dignidad autonomía y derechos humanos”, Nuestro Tiempo*, Vol. 696, págs. 104-111.

él mismo se da”¹⁴⁴⁵. Los DESC, por su parte, estarían más bien vinculados a otros valores como la igualdad material y la solidaridad, cuya satisfacción sólo se justificaría una vez asegurada la libertad¹⁴⁴⁶.

Con todo, al vincularse la dignidad humana a todo ser humano (universalidad), y no sólo a un grupo de hombres, nadie puede quedar excluido. Por consiguiente, la obligación que impone el respeto, reconocimiento y protección del diseño de los planes de vida y las actividades para su confección (conforme a la auténtica voluntad) debe operar para el mayor número posible de personas, en tanto todos los planes de vida son igualmente valiosos y uno(s) no puede(n) realizarse a costa de otros(s)¹⁴⁴⁷. Sin embargo, el deber de no impedir o no perjudicar directamente el desarrollo de los planes de vida de los otros no bastó, y se hizo paulatinamente evidente la necesidad de incorporar medidas que hagan posible superar situaciones de desventaja social que impiden a muchas personas, individuales y colectivos, en la realidad desarrollar su plan de vida autónomo, sea por falta de recursos, por circunstancias personales o sociales, como causa de discriminaciones, entre otras¹⁴⁴⁸. De esta forma, se pretende la dimensión de la igualdad material (valor que viene a acompañar al de libertad) que hiciera posible el respeto y la protección de la dignidad humana de todos, a través de la satisfacción de unos mínimos o necesidades básicas, a fin de que se garanticen esas condiciones que son indispensables para que las personas se realicen plenamente en la realidad¹⁴⁴⁹. En esa tarea, la sociedad y el Estado deben cumplir no sólo deberes negativos (no interferir en la forma como cada persona cree conveniente conseguir la realización de sus planes de vida), sino también positivos (poner a todos en una posición de igualdad de oportunidades para satisfacer sus planes de vida, mediante la satisfacción de las necesidades básicas)¹⁴⁵⁰.

Ciertamente, existen valores fundadores de los derechos humanos, como son la libertad, la igualdad, la solidaridad y la seguridad; no obstante, la dignidad es situada antes que ellos, constituyendo un *prius* lógico y ontológico de los mismos¹⁴⁵¹. Por esta razón, tal como los derechos individuales realizan el contenido del valor de libertad (en sentido estricto)¹⁴⁵², los DESC, por su parte, realizan los contenidos que definen el valor de igualdad (en sentido estricto), cuya pretensión es la de proporcionar a todas las personas una mínima

¹⁴⁴⁵ KANT, I. (1975). *Fundamentación...* Ob. Cit., págs. 44 y 45.

¹⁴⁴⁶ KANT, I. (1994). *La metafísica de las costumbres*, Trad. CORTINA, A.; y CONILL, J., ed. 2ª, Madrid: Tecnos, págs. 48-49. Al respecto Vid. MENDIOLA, M. (2009). “La exigibilidad de los derechos económicos...” Ob. Cit., pág. 14.

¹⁴⁴⁷ CAMPOY CERVERA, I. (2004). “Una revisión de la idea...” Ob. Cit., págs. 151 y 152.

¹⁴⁴⁸ *Ibidem*, págs. 153 y ss.

¹⁴⁴⁹ Al respecto Vid. PECES-BARBA, G. (1999). *Derechos sociales y positivismo jurídico*, Madrid: Dykinson, págs. 64 y ss.

¹⁴⁵⁰ Deberes indispensables para garantizar este objetivo, por ejemplo: a cargo de los particulares los deberes de evitar cualquier conducta que amenace o lesione la dignidad de los otros, actuar con solidaridad, contribuir mediante sus tributos, etc. A cargo del Estado, por ejemplo, los deberes de cumplir con las prestaciones que satisfagan las necesidades básicas, entre otros. BUSTAMANTE ALARCÓN, R. (2018). *La idea de persona...* Ob. Cit., pág. 205.

¹⁴⁵¹ MARÍN CASTÁN, Mª. L. (2007). “La dignidad humana, los derechos humanos y los derechos constitucionales”, *Revista de Bioética y Derecho*, Vol. 9, pág. 3.

¹⁴⁵² No se debe llevar una separación extrema entre valores, ya que todos los derechos humanos tienen dimensiones de “libertad” e “igualdad”. MONEREO, C. (2006). “Una teoría de los derechos sociales es posible”, en G. PISARELLO VALDIÑO, *Herramientas para la defensa de los DESC*, Barcelona: Observatori DESC, págs. 15 y 16.

igualdad social¹⁴⁵³. Por consiguiente, si los derechos que realizan el contenido del valor de libertad tienen mayormente carácter de derechos fundamentales o básicos, no existiría justificación, desde la perspectiva de la teoría de los derechos, para que no ocurriese así respecto a los derechos que realizan el contenido del valor de la igualdad, dado que no hay diferencia entre un valor constitucional y el otro (igual fundamentación)¹⁴⁵⁴; lo que, a su vez, funda la necesidad de mecanismos de protección (garantías) que engloben de igual forma a los DESC para garantizar las condiciones materiales de esa vida digna¹⁴⁵⁵. Cabe advertir que, como lo señala RODRÍGUEZ OLIVERA¹⁴⁵⁶, no todos los DESC supondrían ser fundamentales, sino sólo aquellos que hagan a la dignidad, porque esta se convierte en el conducto para el acceso a la categoría de derechos fundamentales de la persona, o, en términos de AÑÓN ROIG¹⁴⁵⁷, de acuerdo con su correspondencia a satisfacer “necesidades básicas objetivas”, entendidas como exigencias de una vida digna¹⁴⁵⁸, y cuya ausencia de satisfacción cause un perjuicio/daño grave “insoslayable” en orden a la supervivencia, como al desarrollo de la persona como tal.

En suma, se plantea la no existencia, desde el punto de vista axiológico, de una diferencia valorativa entre los derechos de libertad (individuales) y los derechos de igualdad (DESC), de manera que todos los derechos están vinculados a la dignidad humana, e incluso, los valores de “libertad” e “igualdad” vienen a complementarse, no debiéndose entender el uno sin el otro, so pena de caer en un liberalismo radical o un socialismo extremo. *Grosso modo*, el valor de la igualdad viene a materializar la libertad de aquellos que carecen de los medios para disfrutarla¹⁴⁵⁹: “la igualdad puede revestir ciertas restricciones de la libertad para algunas personas, pero hace libres a aquellas que sin una acción de los poderes públicos nunca podrían desarrollar niveles de autonomía personal adecuados y dignos en una

¹⁴⁵³ PÉREZ LUÑO, A. (2009). “Los derechos sociales y su significación actual”, en V. ZAPATERO e I. GARRIDO (coord.), *Los derechos sociales como una exigencia de justicia*, Alcalá: Universidad de Alcalá, págs. 37-58.

¹⁴⁵⁴ “... los mismos principios que justifican los derechos clásicos (son) los que sirven también de fundamento de los nuevos derechos... es inconsciente reconocer unos y desconocer otros”. NINO, C. (1989). *Ética y derechos humanos. Un ensayo de fundamentación*, Buenos Aires: Astrea, pág. 349.

¹⁴⁵⁵ ABRAMOVICH, V.; y COURTIS, C. (2002). *Los derechos sociales...* Ob. Cit. También, DE CASTRO, B. (1993). *Los derechos económicos, sociales y culturales*, León: Universidad de León, págs. 81 y ss.

¹⁴⁵⁶ RODRÍGUEZ OLIVERA, O. (1998), *Teoría de los derechos sociales en la Constitución abierta*, Granada: Comares, pág. 190.

¹⁴⁵⁷ Al respecto *Vid.* AÑÓN ROIG, M^a. J. (1992). “Fundamentación de los derechos humanos y necesidades básicas”, en J. BALLESTEROS (ed.), *Derechos humanos. Concepto, fundamentos, sujetos*, Madrid: Tecnos, pág. 100-115., quien entiende que “... una necesidad es una situación o estado de dependencia, predicado siempre de una persona que tiene un carácter insoslayable, puesto que experimenta un sufrimiento o un daño grave, y dicha situación va a mantenerse exactamente en las mismas condiciones, porque no existe una alternativa racional y práctica que no sea su satisfacción, realización o cumplimiento”. Las necesidades, para la autora, no han de confundirse con los derechos, siendo las primeras la forma de fundamentar y justificar el reconocimiento de los segundos; esto es, las “mejores razones” para exigir el reconocimiento jurídico-normativo del derecho y su satisfacción, sin que ello signifique conceptualizar los derechos humanos como necesidades. De la misma autora *Vid.* AÑÓN ROIG, M^a. J. (1994). *Necesidades y derechos. Un ensayo de fundamentación, el Derecho y la justicia*, Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, págs. 193, 285 y ss.

¹⁴⁵⁸ En ese sentido *Vid.* PÉREZ LUÑO, A. (1984). *Derechos humanos, Estado de Derecho y Constitución*, Madrid: Tecnos, págs. 176-184.

¹⁴⁵⁹ PERÉZ LUÑO, A. (1984). *Los derechos fundamentales*, Madrid: Tecnos, págs. 207 y ss. La utilización de la libertad como fundamento de los derechos sociales se encuentra inspirado en autores como Robert ALEXY y BÖCKENFÖRDE.

sociedad”¹⁴⁶⁰; resultando, entonces, cualquier diferencia entre los derechos derivados de ambos tipos de valores como una cuestión de ideología, más que una problemática jurídica¹⁴⁶¹.

Para culminar este breve acápite sobre la dignidad humana, debemos advertir que la falta de conceptualización jurídica del valor de la dignidad en los textos constitucionales (como de los internacionales), debido a la complejidad que comporta, es aducida por ciertos autores¹⁴⁶² como una imprecisión que ha sido utilizada en los últimos años para sustentar posturas radicalmente opuestas, en temas como el aborto, la eutanasia, la investigación con embriones humanos, la maternidad subrogada, y otros tantos. Así, la dignidad del embrión la invoca quienes se oponen a su destrucción y el posterior uso instrumental de sus células para la investigación; mientras que la dignidad del enfermo que se podría curar con los avances científicos es alegada por los defensores de la investigación con células madre. Asimismo, la dignidad de la persona que padece una enfermedad terminal la aduce quienes proponen la profundización de cuidados paliativos, pero a ella también acuden los partidarios de la eutanasia¹⁴⁶³. De otro lado, para otros estudiosos¹⁴⁶⁴, esta falta de concreción (intencional y resultante de una larga discusión en los debates preparatorios de Declaraciones internacionales) ha sido un acierto que permitió superar los viejos antagonismos entre las diferentes corrientes acerca del origen y fundamento de los derechos humanos, así como imponerse, mediante el Derecho Internacional, a la diversidad cultural que trae la cuestión del pluralismo (de sistemas morales, religiosos, ideológicos, etc.) y la diversidad de tradiciones culturales, como problemáticas añadidas a la complejidad ya derivada de la disparidad filosófica¹⁴⁶⁵.

En todo caso, somos partidarios de la exigencia de concretar el concepto de dignidad humana en el momento de su aplicación por los operadores jurídicos, acompañados necesariamente de un debate en la comunidad (científica, filosófica, cívica, política, etc.) lo más amplio posible, desde una perspectiva pluridisciplinar y en un contexto deliberativo, en

¹⁴⁶⁰ GARRIDO GÓMEZ, M^a. I. (2010), *La eficacia de los derechos sociales hoy*, Madrid: Dykinson, pág 55.

¹⁴⁶¹ DE CASTRO, B. (1993). *Los derechos económicos, sociales y culturales*, León: Universidad de León, págs. 81 y ss.

¹⁴⁶² KUHSE, H. (2000). “Is there a tension between autonomy and dignity?”, en P. KEMP; J. RENDTORFF; y N. JOHANSEN, *Bioethics and biolaw*, Vol. II, Dinamarca: Rhodos, págs. 61 y ss. También, PINKER, S. (2008). “The stupidity of dignity”, *The New Republic*, pág. 4, recuperado de <https://newrepublic.com/article/64674/the-stupidity-dignity>. Consultado el 18 de febrero de 2021. De igual forma, MOSTERÍN, J. (2006). *La naturaleza humana*, Madrid: Austral, págs. 383-385.

¹⁴⁶³ Ejemplos dados en GÓMEZ MONTORO, A. (2017). “Dignidad, autonomía... Ob. Cit.

¹⁴⁶⁴ CAMPS, V (2009). “La dignidad, un concepto indeterminado, pero no inútil”, en M. CASADO (coord.), *Sobre la dignidad y los principios. Análisis de la Declaración Universal sobre Bioética y Derechos Humanos*, Barcelona: Thomson, págs. 149 y ss. También, MUGUERZA, J. (1989). “La alternativa al disenso”, en J. MUGUERZA; y otros autores, *El fundamento de los derechos humanos*, Madrid: Debate, págs. 43 y ss. De igual forma, VELÁZQUEZ JORDANA, J. (2009). “Dignidad, derechos humanos y bioética”, en M. CASADO (coord.), *Sobre la dignidad y los principios. Análisis de la Declaración Universal sobre Bioética y Derechos Humanos*, Barcelona: Thomson, págs. 73 y ss. Asimismo, TEN HAVE, H.; y BAHRI, S. (2009). “Introducción a la Declaración Universal sobre Bioética y Derechos Humanos”, en M. CASADO (coord.), *Sobre la dignidad y los principios. Análisis de la Declaración Universal sobre Bioética y Derechos Humanos*, Barcelona: Thomson, págs. 27 y ss.

¹⁴⁶⁵ MARTAIN, J. (1975). “Introducción”, en E. H. CARR, *Los derechos del hombre*, Barcelona: Laia, págs. 20 y ss. Sobre la dignidad humana desde el punto de vista de la filosofía Vid. PECES-BARBA, G. (2002). *La dignidad de las personas...* Ob. Cit.

el propósito de disminuir su indeterminación. Pues, como bien lo expone ATIENZA “criticar el concepto de dignidad humana (y proponer su abandono) alegando su falta de precisión o su carácter relativo, fungible, peligroso, etc. ... no es realmente de gran valor. Lo mismo podría decirse de todos los conceptos morales, si se renunciara a un uso crítico de los mismos y nos conformáramos con su utilización indiscriminada. Todo lo que eso demuestra es, en realidad, la necesidad de someter a un análisis crítico el uso común de los términos morales”¹⁴⁶⁶.

1.3.4. Democracia y constitución

Otro de los argumentos que se emplea para justificar el demérito de los DESC consisten en la limitación que supondría a la capacidad de actuación y diseño jurídico del poder legislativo (libertad política del legislador). Lo que pone en primer plano la tensión entre la Constitución (derechos) y la democracia (Parlamento), ya presente en los derechos individuales por la rigidez de la Constitución y el control jurisdiccional constitucional, pero acentuada con los DESC porque además de implicar la irrupción de competencias propias del legislador, también implicaría la invasión de las competencias presupuestarias necesarias para llevar a cabo la acción pública¹⁴⁶⁷; lo que resulta para algunos en “una erosión excesiva del principio democrático”¹⁴⁶⁸. En esta dirección GARCÍA FIGUEROA postula que, “las Constituciones del neoconstitucionalismo parecen querer asfixiar la libertad política del legislador y con ello la propia democracia; y esto porque dicen demasiado a propósito de demasiadas cosas y con frecuencia de manera demasiado imprecisa o indeterminada, dejando en manos de un cuerpo elitista (los jueces) la última palabra sobre cuestiones discutidas y discutibles que deberían ser acordadas por las generaciones del presente a través del legislador democrático. Que digan demasiado equivale a cercenar la esfera de la legislación, y que lo hagan de forma demasiado imprecisa equivale a fortalecer la figura del juez; por uno y otro lado la ley pierde valor y virtualidad”¹⁴⁶⁹.

En cuanto a la posición que postula una desmedida limitación de la libertad del legislador, esta se suele paliar con otras interpretaciones del proceso democrático. De conformidad con NINO¹⁴⁷⁰, el proceso democrático sólo tiene sentido cuando se trata de una participación libre e igualitaria en la discusión política, lo que solo puede lograrse con los derechos sociales que están íntimamente vinculados al reconocimiento de la autonomía y a los principios de inviolabilidad y dignidad de la persona. Así, “La validez de una decisión mayoritaria depende de muchas cosas. Depende de cuestiones tales como la existencia de

¹⁴⁶⁶ ATIENZA, M. (2009). “Sobre el concepto de dignidad humana”, en M. CASADO (coord.), *Sobre la dignidad y los principios. Análisis de la Declaración Universal sobre Bioética y Derechos Humanos*, Barcelona: Thomson, pág. 91.

¹⁴⁶⁷ Esta es la opinión de CARRILLO, M. (1999). “La eficacia de los derechos sociales”, *Jueces para la democracia*, Vol. 36, págs. 67-74.

¹⁴⁶⁸ “... no hay ámbito de libre configuración (para el legislador) y, por tanto, inmunes a la corrección por parte de los órganos judiciales, no quedará espacio para una sociedad que ejerza la política, sino que todos pasaremos a ser súbditos del supremo órgano político y no democrático, la judicatura. Si toda decisión política, absolutamente toda, se puede cuestionar ante los tribunales en nombre de los derechos, la política dejará de ser una actividad social autónoma”. GARCÍA AMANDO, J. A. (2007). “Derechos y pretextos. Elementos de crítica del neoconstitucionalismo”, en M. CARBONELL SANCHÉZ, *Teoría del neoconstitucionalismo: ensayos escogidos*, pág. 254.

¹⁴⁶⁹ GARCÍA FIGUEROA, A. (2009). *Criaturas de la moralidad*, 1ª ed., Madrid: Trotta, pág. 110.

¹⁴⁷⁰ NINO, C.S. (1989). “La filosofía del control judicial... Ob. Cit., pág. 79-88.

una relativa igualdad en los recursos para participar en ese debate democrático, del acceso a la educación que permite a cada uno estar en igualdad de condiciones y en la ausencia de condiciones que presionen, condiciones que amenacen, etc., de tal modo que se puede maximizar ese valor epistemológico de la democracia”¹⁴⁷¹. Por su parte, FERRAJOLI¹⁴⁷², en su planteamiento garantista, propone una redefinición de democracia donde además de la “democracia formal”, aquella conformada por las normas constitucionales que establecen las formalidades procedimentales del proceso democrático (acerca de quién y cómo se decide), se introduzca una “dimensión sustancial de democracia”¹⁴⁷³ que implica la observancia de las condiciones de validez expresadas en derechos (acerca de lo que está prohibido decidir y lo que está prohibido no decidir, más allá de la voluntad de la mayoría), como límites, (traducidos en derechos fundamentales) y vínculos (traducidos en derechos sociales) de cualquier poder (público, privado y de mercado). Para FERRAJOLI¹⁴⁷⁴, la decisión del constituyente de incluir los derechos en el texto constitucional es democrática en sí misma, y constituye una esfera exceptuada del juego y debate político. En últimas, como lo entiende SALAZAR UGARTE, no se contradice los principios de democracia, sino que esta es reforzada y se protege a través de, por ejemplo, mecanismos agravados de reforma constitucional¹⁴⁷⁵, exigiendo no sólo una votación regida por el principio de la mayoría, sino una deliberación y un acuerdo que es en lo que consiste la democracia¹⁴⁷⁶. Convenimos con la idea de que la Constitución también es expresión de la voluntad democrática, incluso más que las leyes mismas, pues incorpora la voluntad más profunda del pueblo, una voluntad que desde luego las leyes y demás actos deben respetar (considerando, además, la situación actual de muchas democracias donde, en muchos casos, las leyes no suelen coincidir con la voluntad real de los ciudadanos). No resulta necesario cuestionar la idea sobre la existencia de verdaderas democracias allí, donde son respetados los derechos humanos constitucionales.

1.3.5. Carencia de garantías de los DESC

Continuando con las premisas que asigna a los DESC un carácter abreviado y exiguo (devaluación), se ha argumentado su carencia del grado de protección en sede judicial, del que gozan los derechos individuales¹⁴⁷⁷. En esta dirección, la visión kelseniana¹⁴⁷⁸ defiende que la esencia del derecho subjetivo “...se encuentra (en) que una norma jurídica (otorgue) a un individuo el poder jurídico de reclamar, mediante una acción, por el incumplimiento de una obligación”. Por tanto, un derecho subjetivo sólo puede ser “la protección de aquel interés que el derecho objetivo establezca”¹⁴⁷⁹, es decir, no se puede separar derechos y garantías (si no existe garantías, tampoco existe derecho subjetivo). En ese sentido, el

¹⁴⁷¹ *Ibidem*, pág. 87.

¹⁴⁷² FERRAJOLI, L. (2006). *Garantismo. Una discusión sobre derecho y democracia*, Trad. A. GREPPI, Madrid: Trotta, págs. 99 y ss.

¹⁴⁷³ Al respecto *Vid.* FERRAJOLI, L. (2014). *La democracia a través de los derechos...* Ob. Cit., págs. 42 y ss.

¹⁴⁷⁴ FERRAJOLI, L. (2006). *Garantismo...* Ob. Cit., págs. 99 y ss.

¹⁴⁷⁵ Se puede incluir entre los ejemplos de reforma constitucional el referéndum, el plebiscito y la asamblea constituyente.

¹⁴⁷⁶ SALAZAR UGARTE, P. (2005). “Los límites a la mayoría y la metáfora del contrato social”, en S. CARBONELL SANCHÉZ; y P. SALAZAR UGARTE, *Garantismo*, Madrid: Trotta, pág. 434.

¹⁴⁷⁷ Al respecto *Vid.* CALSAMIGLIA, A. (2000). *Cuestiones de lealtad. Límites del liberalismo: corrupción, nacionalismo y multiculturalismo*, Barcelona: Paidós, págs. 142 y 143. También, GARRIDO FALLA, F. (1979). “El artículo 53 de la Constitución”, *Revista Española de Derecho Administrativo*, Vol. 21, pág. 176.

¹⁴⁷⁸ KELSEN, H. (1960). *Teoría pura del Derecho*, Trad. R. VERNEGO, México: U.N.A.M., pág.148.

¹⁴⁷⁹ *Ibidem*, pág. 146.

tratamiento jurídico de la CE respalda esta inferioridad de los DESC, pues su art. 53.3 estipula que estos "...informarán a la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos." y "...Sólo podrán ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen", de allí que se derive su carácter informativo y su dependencia al legislador, en tanto derechos "disminuidos" que no son susceptibles de recurso de amparo y cuya defensa ante la jurisdicción ordinaria no es directa. Sin embargo, este planteamiento puede ser atenuado con base a los siguientes fundamentos.

Primero, la ausencia de tutela judicial no implica la inexistencia de otros medios para su eficacia¹⁴⁸⁰. Es preciso diferenciar los derechos, como *prius*, de sus garantías, como instrumentos normativos destinados a la protección de un derecho¹⁴⁸¹. Según FERRAJOLI¹⁴⁸², existen "garantías primarias" o sustanciales y "garantías secundarias" o jurisdiccionales. Las primeras son "las obligaciones o prohibiciones que corresponden a los derechos subjetivos garantizados", las segundas se refieren a "las obligaciones, por parte de los órganos judiciales, de aplicar la sanción o de declarar la nulidad cuando se constate, en el primer caso, actos ilícitos, y, en el segundo, actos no válidos que violen los derechos subjetivos"¹⁴⁸³. De ello se infiere que una cosa es el derecho (la salud, el trabajo, la educación, etc.) y la otra la normativa destinada a asegurar y proteger ese bien (normas sobre asistencia sanitaria, normas que establezcan la educación obligatoria, normas que limitan el poder de los empleadores, etc.: garantías primarias), de modo que no se debe equiparar o confundir la eficacia (garantías) con la existencia del derecho¹⁴⁸⁴. En este mismo orden, los DESC aún cuando tengan un "menor grado" de eficacia, en comparación con los derechos individuales, no dejan de ser derechos (los derechos, tengan o no garantías jurisdiccionales, no dejan de serlo) constitucionales (gozan del mismo carácter preceptivo que el resto de los enunciados constitucionales), que aún cuando plantean la necesidad de ser complementados o desarrollados mediante garantías (sean primarias, secundarias o ambas), son ante todo, en tanto constitucionales, criterios de validez sustancial del resto de las normas de un sistema

¹⁴⁸⁰ SASTRE ARIZA, S. (2001). "Hacia una teoría exigente de los derechos sociales", *Revista de Estudios Políticos*, Vol. 112, págs. 253-270.

¹⁴⁸¹ *Ibidem*.

¹⁴⁸² FERRAJOLI, L. (2014). *La democracia a través de los derechos...* Ob. Cit., págs. 56 y ss.

¹⁴⁸³ Es menester aclarar que FERRAJOLI se muestra a favor de un modelo de jurisdicción concentrada y no de un sistema de jurisdicción difusa. Según el constitucionalismo garantista, los jueces sólo pueden interpretar las normas a la luz de la constitución: restringiendo o ampliando el alcance de las normas de acuerdo con los principios constitucionales; derivando normas y derechos del ordenamiento jurídico; excluyendo interpretaciones no acordes con la Constitución; aplicando normas constitucionales de forma directa, sólo y exclusivamente cuando esta no requiera leyes de actuación o de desarrollo (aquellos derechos constitucionales que sin legislación previa son totalmente inaplicables o irrealizables). Más los jueces no pueden suplir las lagunas (por la ausencia indebida de leyes de actuación) ni anular las antinomias (indebida presencia de normas en contradicción con la Constitución) estructurales o en "sentido fuerte". Respecto a las lagunas, le corresponde al legislador introducir las normas de actuación indebidamente omitidas. En relación con las antinomias, le corresponde al TC declarar la inconstitucionalidad de la norma contraria a la Constitución, o al legislador introducir una disposición derogatoria. Los jueces sólo pueden evidenciar las lagunas y las antinomias mediante indicaciones al legislador o al TC, según corresponda. Finalmente, las lagunas y antinomias en sentido "débil" (y no en sentido fuerte) son solucionables mediante los jueces con técnicas interpretativas, tales como la analogía, el criterio cronológico y de especialidad. Al respecto *Vid.* FERRAJOLI, L. (2007). *Principia Iuris*, Madrid: Guius. Latereza & Fligi SpA, Vol. I, págs. 687 y ss. También, FERRAJOLI, L. (2011). "Constitucionalismo principalista y constitucionalismo garantista", *Doxa, Cuadernos de Filosofía del Derecho*, Vol. 34, págs. 52 y ss.

¹⁴⁸⁴ SASTRE ARIZA, S. (2001). "Hacia una teoría exigente... Ob. Cit., págs. 265.

jurídico y, por tanto, no pueden venir inaplicados cuando no existe legislación de desarrollo, so pena de ser dicho comportamiento ilegítimo, ya que no es conforme a la norma de reconocimiento que tutela un determinado bien¹⁴⁸⁵.

En conexidad con las garantías primarias, se plantea que muchos DESC, además de ser imprecisos, aparecen como “directrices” o en terminología de ALEXY¹⁴⁸⁶ como “mandatos de optimización” cuyo cumplimiento tiene un carácter gradual, de manera que establecen un fin, pero sin determinar (constitucionalmente) las actuaciones que se consideran idóneas para lograr tal fin, ni el grado de satisfacción que debe lograrse. En consecuencia, sería complejo determinar las violaciones de estos DESC, porque se entendería que su cumplimiento se presenta como “fácil”, ya que cualquier acto puede ser interpretado como idóneo para la realización del derecho, y, por tanto, su incumplimiento se plantearía como “difícil”¹⁴⁸⁷. Se apremia, pues, para la defensa de los DESC, precisar su contenido en dirección de determinar cuándo se está frente a situaciones de vulneración¹⁴⁸⁸. Aunque indubitadamente la labor de introducir las garantías primarias le corresponde, en principio, al legislador¹⁴⁸⁹; no es menos cierto que la libertad del legislador, como la de cualquier poder público y privado, no debe ser absoluta. Si así lo fuese, el contenido de los DESC estaría a expensas de los vaivenes del juego político y, en caso tal, podría vaciarse su contenido, siendo indiferente la instauración de estos en la Constitución (sería lo mismo que estuviesen o no consagrados en ella)¹⁴⁹⁰, al no constituirse como verdaderos “límites” y “vínculos” del poder (principal logro del constitucionalismo moderno)¹⁴⁹¹. En este escenario, “los derechos prestacionales han de tener un núcleo irreductible y que éste represente un contenido intangible para la libertad de configuración del legislador”¹⁴⁹²; en otras palabras, una parte dura, un marco de acción o un mínimo que condicione la actuación del legislador¹⁴⁹³.

La siguiente cuestión es determinar quién y cómo se determina este contenido mínimo. Sobre el “quién”, algunos autores destacan la labor del TC como órgano “...que debe marcar un mínimo para que tenga sentido afirmar que [los DESC] tienen algún contenido”¹⁴⁹⁴, otros son más recelosos en relación con el activismo judicial del TC¹⁴⁹⁵. No

¹⁴⁸⁵ PALOMBELLA, G. (2006). *La autoridad de los derechos. Los derechos entre instituciones y normas*, Trad. J. CALVO GONZÁLEZ; y C. MONEREO ATIENZA, Madrid: Trotta, págs. 28 y ss.

¹⁴⁸⁶ ALEXY, R. (2000). “On the structure of legal principles”, *Ratio Juris*, Vol. 13, nº. 3, págs. 294-304.

¹⁴⁸⁷ PEÑA, A. M. (1997). *La garantía en el Estado constitucional de derecho*, Madrid: Trotta, pág. 159.

¹⁴⁸⁸ SASTRE ARIZA, S. (2001). “Hacia una teoría exigente... Ob. Cit, págs. 253-270.

¹⁴⁸⁹ FERRAJOLI, L. (2007). *Principia Iuris...* Ob. Cit., págs. 687 y ss.

¹⁴⁹⁰ SASTRE ARIZA, S. (2001). “Hacia una teoría exigente... Ob. Cit., págs. 253-270.

¹⁴⁹¹ Sobre “vínculos” y “límites” del poder *Vid.* FERRAJOLI, L. (2014). *La democracia a través de los derechos...* Ob. Cit.

¹⁴⁹² PRIETO SANCHÍS, L. (1998). *Ley, principios, derechos*, Madrid: Dykinson, pág. 114.

¹⁴⁹³ BIN, R. (2000). “Diritti e fraintendiment” (“Derechos y malentendidos”), *Ragion Pratica*, Vol. 14, págs. 15-25.

¹⁴⁹⁴ SASTRE ARIZA, S. (2001). “Hacia una teoría exigente... Ob. Cit., pág. 268. La corriente neoconstitucionalista encuentra provechoso el activismo del TC. Al respecto *Vid.* PRIETO, L. (2010). “Neoconstitucionalismo”, *Anales de la Cátedra Francisco Suárez*, Vol. 44, págs. 461-506.

¹⁴⁹⁵ Ya lo había advertido KELSEN al decir: “Podrían interpretarse las disposiciones de la Constitución que invitan al legislador a someterse a la justicia, la equidad, la igualdad, la libertad, la moralidad, etc., como directivas relativas al contenido de las leyes. Esta interpretación sería evidentemente equivocada... y no es imposible que un TC llamado a decidir sobre la constitucionalidad de una ley la anule por el motivo de ser injusta, siendo la justicia un principio constitucional que el Tribunal debe consiguientemente aplicar. Pero en ese caso, el poder del Tribunal sería tal que habría que considerarlo simplemente insoportable. La concepción

corresponde a la presente investigación tomar postura respecto a la labor de los tribunales constitucionales, sobre todo porque hay buenas razones para sostener tanto la una como la otra; más aún coincidimos en que no resulta ser fácil tomarse en serio los derechos humanos, menos cuando su satisfacción implica un importante gasto al erario, resultando sugestivo para la comunidad política que, en un momento determinado, en respuesta a un problema específico, se niegue a soportar los costes que los derechos conllevan por falta o debilidad de voluntad, circunstancias extraordinarias, intereses privados, etc. Tengamos en consideración que fue precisamente la derrota del nazismo y la finalización de la Segunda Guerra Mundial lo que inspiró la inclusión del catálogo de derechos en las constituciones y el juicio de constitucionalidad. Sin embargo, no se trata de imponer al legislador una determinada manera de hacer las cosas, ni cercenar su creatividad en el desarrollo de las políticas públicas y estrategias. En este orden, no es cuestión de imponer acciones concretas, si no quizás definir los tipos de obligaciones y un marco conceptual para la formulación, ejecución y evaluación de políticas, con sujeción al Derecho internacional, que deja un amplio margen de discrecionalidad para elegir las medidas específicas dirigidas a hacer efectivos los DESC.

En cuanto al “cómo”, consideramos tomar en cuenta: primero, el destacado trabajo de los organismos internacionales a la hora de extraer el contenido y el alcance de los principios y derechos comprendidos en los tratados internacionales sobre derechos humanos, toda vez que estos instrumentos internacionales forman parte del ordenamiento jurídico interno (sobre este punto regresaremos en el próximo acápite)¹⁴⁹⁶. Segundo, las interpretaciones de los tribunales constitucionales en criterios univerzalizables, cuanto menos para los regímenes democráticos¹⁴⁹⁷, que aludan al bien protegido detrás de cada derecho constitucional, sin invadir competencias propias del legislador. Tercero, de los debates menos formalizados que tienen lugar en la sociedad (moralidad colectiva o conciencia social)¹⁴⁹⁸, de la ciencia jurídica, entre otras formas que conjuntamente, además de otorgar legitimidad, inciten el debate democrático en torno a la necesidad de eficacia de los DESC, defensa que hace indispensable trazar un contenido mínimo por debajo del cual se estime vulnerado el DESC.

Como segunda objeción al carácter no justiciable de los DESC, se apunta a una

de la justicia de la mayoría de los jueces de ese tribunal podría ser completamente opuesta a la de la mayoría de la población y lo sería, evidentemente, a la de la mayoría del parlamento”. KELSEN, H. (1988). “La garantía jurisdiccional de la Constitución”, en J. RUIZ MAÑERO (ed.), *Escritos sobre la democracia y el socialismo*, Madrid: Debate, pág. 142 y ss.

¹⁴⁹⁶ AÑÓN ROIG, M^a. J.; y DE LUCA, J. (2004). *Lecciones de derechos sociales*, Valencia: Tirant, pág. 103. También, DURÁN Y LALAGUNA, P. (2007). *La perspectiva de las Naciones Unidas en la protección de los derechos sociales*, Navarra: Thomson, págs. 117-121.

¹⁴⁹⁷ El principio de universalidad es muchas veces cuestionado bajo el argumento de que los derechos humanos se deben interpretar dentro de las distintas culturas, de manera que se puedan matizar (varían en función del contexto cultural). Esta postura (“relativismo cultural”) podría ejemplificarse clásicamente con los países islámicos, cuyas normas jurídicas y morales resultan para los países occidentales como discriminatorias contra la mujer, la homosexualidad, entre otros aspectos más. Ante esto, se propugna por la construcción de diálogos interculturales, esto es “crear los consensos traslapados que suponen la estructura de los principios básicos de la sociedad y que permiten equilibrios reflexivos en las incommensurables dimensiones identitarias de las personas”. DE SOUSAS SANTOS, B. (1998). *De la mano de Alicia: lo social y lo político en la posmodernidad*, Bogotá: Siglo del Hombre. También, RAWLS, J. (1978). *Teoría de la justicia*, México: FCE, págs. 654 y ss.

¹⁴⁹⁸ Respecto a la conciencia social *Vid.* PALOMBELLA, G. (1999). “Derechos fundamentales. Argumentos para una teoría” Trad. A. GARCÍA FIGUEROA, *Doxa*, Vol. 22, págs. 546 y ss. También, PRIETO, L. (1998). *Ley, principios, derechos...* Ob. Cit., págs. 116 y ss.

interpretación amplia de “justiciabilidad” que pone de relieve la práctica de los tribunales constitucionales, y cuanto más de jueces ordinarios, de reconocer exigencias subjetivas de los DESC en recursos de inconstitucionalidad y de amparo, cuando existe una conexión relevante con derechos que si gozan de la tutela o de “garantías secundarias” (derechos individuales)¹⁴⁹⁹. Como ya hemos anunciado, existe una discusión, aún en curso, sobre la justificada o no intervención de los jueces en la salvaguarda de los DESC, que sería imposible exponer aquí en detalle. Lo cierto es que no se puede descartar la protección y tutela de los DESC por vía judicial, que tiene una plena vigencia y actualidad, y que abre paso a la ponderación de los derechos e intereses en presencia.

Esta práctica, de otorgar justiciabilidad por vía indirecta¹⁵⁰⁰ a los DESC, de igual forma trasciende el ámbito nacional y se halla en los sistemas internacionales¹⁵⁰¹ de protección y promoción de los derechos humanos, cuyos organismos jurisdiccionales (TEDH y CorteIDH, en colaboración de los demás organismos de supervisión: Comité DESC, Comisión EDH, Comité EDS, Comisión IDH, etc.) vienen extendiendo prerrogativas propias del CEDH y la CADH, y sus Protocolos adicionales, a los DESC¹⁵⁰².

Por lo demás, otra forma de exigibilidad, que difiere de la justiciabilidad y que no debemos subestimar, es la exigibilidad política¹⁵⁰³, la cual se refiere a las acciones emprendidas por los actores sociales para propiciar cambios en las situaciones que los afecte (violaciones de sus derechos). Esta exigibilidad puede darse a través de la incidencia en políticas públicas y programas gubernamentales, donde es vital la participación de la ciudadanía en la construcción de alternativas (por ejemplo: iniciativas legislativas populares, las consultas y referendos legislativos, etc.), como también en la supervisión (fiscalización, rendición de cuentas, etc.) de las obligaciones estatales; y las estrategias de presión social,

¹⁴⁹⁹ ABRAMOVICH, V.; y COURTIS. C. (2004). *Los derechos sociales como derechos exigibles*, Madrid: Trotta, págs. 168 y ss.

¹⁵⁰⁰ La protección indirecta puede definirse como la práctica judicial que “*has allowed rights not expressly guaranteed in the wording of the aforesaid legal instrument (CEDH-Protocolos) to come into its scope of application*”. CARRILLO, J. A. (2009). “The European Convention on Human Rights”, en F. GÓMEZ ISA; y K. DE FEYTER (ed.), *International Human Rights Law in a global context*, Bilbao: Universidad de Deusto, pág. 675. La protección indirecta puede darse por “conexión” (existe una relación “intima e inescindible” entre el derecho civil o político y el DESC o el interés económico, social o cultural cuya protección es pretendida) o por “incorporación” (se integra, como parte del contenido jurídico del derecho civil o político, el contenido del DESC o el interés económico, social o cultural). *Ibidem*.

¹⁵⁰¹ Para un análisis comparado de la jurisprudencia de otros tribunales nacionales e internacionales *Vid.* LANGFORD, M. (2008). *Social rights jurisprudence: emerging trends in international and comparative law*, Cambridge: Cambridge University Press. De igual forma, COMMANS, F. (2006). *Justiciability of economic and social rights: experiences from domestic systems*, Ambares: Intersentia. Asimismo, SUDRE, F. (2003). “La protection des droits sociaux par la Cour européenne des droits de l’homme: un exercice de jurisprudence fiction?” (“La protección de los derechos sociales por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos: ¿un ejercicio de jurisprudencia ficticio?”), *Revue Trimestrielle des Droits de l’Homme*, Vol. 55, págs. 755-779.

¹⁵⁰² El primer antecedente de dicha práctica jurisdiccional del TEDH se puede encontrar en STEDH, de 9 de octubre de 1979, *Airey c. Irlanda*, n.º. 6289/73, párr. 24, donde se argumenta, por parte del TEDH, que el CEDH “*is intended to guarantee not rights that are theoretical or illusory but rights that are practical and effective*”. Otras sentencias son: STEDH, 16 de octubre de 2008, *Renolde c. Francia*, n.º. 5608/05; STEDH, del 7 de julio de 2009, *D c. Finlandia*, n.º. 30542/04; STEDH, 3 de junio de 2003, *Moldovan y otros c. Rumanía*, n.º. 41138/98 y 64320/01; STEDH, de 8 de julio de 2003, *Nikky Sentges c. Países Bajos*, 27677/02; STEDH, de 28 de octubre de 1999, *Pancenko c. Lituania*, n.º. 40772/98; STEDH, 21 de enero de 2011, *M.S.S. c. Bélgica y Grecia*, n.º. 30696/09.

¹⁵⁰³ SUÁREZ SEBASTIAN, M^a. P. (2009). “Aspectos fundamentales... Ob. Cit., págs. 91 y ss.

mediante el voto popular, paros, movilizaciones, capacitación y demás, que movilice la opinión pública¹⁵⁰⁴. La importancia de estas garantías ciudadanas o sociales, circunscritas más allá de la mediación estatal y que involucran a los afectados, quedó expresada, a modo ilustrativo, en la *Declaración de Quito* que reza: “La exigibilidad es un proceso social, político y legal. La forma y medida en que un Estado cumpla con las obligaciones respecto al DESC no solamente ha de ser materia de escrutinio de los órganos de verificación del cumplimiento de las normas que los consagran y los garantizan, sino que debe abarcar la participación activa de la sociedad civil en esta tarea como una condición sustancial del ejercicio de la ciudadanía”¹⁵⁰⁵.

1.3.6. Principio de “progresividad”

Para entrar en materia del principio de “progresividad” reviste de suma importancia hacer una lectura de la identificación, especificación y conceptualización de las obligaciones propias de los DESC, que ha venido elaborando el Derecho Internacional de Derechos Humanos (DIDH), comprendiendo tanto el Sistema de protección de los derechos humanos de Naciones Unidas, como los sistemas de nivel europeo e interamericano, y en ellos: los tratados internacionales, sentencias, resoluciones, informes, observaciones, opiniones consultivas, y demás insumos de los órganos internacionales de defensa de los derechos humanos que conforman el *corpus juris* del DIDH. Todo los anteriores, en un intento de identificar la forma en que los DESC operan al vincularse con las obligaciones internacionales de los Estados.

En dirección de aclarar interpretativamente el alcance de los DESC, con el objetivo de equipararlos con los derechos contenidos en el PIDCP y reforzar su obligatoriedad, se formularon las Directrices de Maastricht¹⁵⁰⁶ donde se hace referencia por primera vez a la noción de “violaciones” de los DESC, concepto que sólo se atribuía a los derechos individuales. En concreto, la directriz n.º 6 hace referencia a tres clases de obligaciones que los Estados están obligados a cumplir:

“Al igual que los derechos civiles y políticos, los derechos económicos, sociales y culturales imponen a los Estados obligaciones de tres clases distintas: la de respetar, la de garantizar y la de satisfacer. El incumplimiento de cualquiera de estas tres obligaciones constituye una violación de estos derechos. La obligación de respetar requiere que el Estado se abstenga de obstaculizar el goce de los derechos económicos, sociales y culturales. Así, el derecho a la vivienda se infringe si el Estado lleva a cabo expulsiones forzosas arbitrarias. La obligación de proteger exige al Estado prevenir violaciones a estos derechos por parte de terceros. Así, el no asegurar que los empleadores privados cumplan las normas básicas de trabajo podría constituir una violación al derecho a trabajar o a condiciones de trabajo equitativas y satisfactorias. La obligación de cumplir requiere que el Estado adopte las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias, legales y de otra índole adecuadas para lograr la plena efectividad de dichos derechos. Así, podría constituirse una violación si

¹⁵⁰⁴ *Ibidem*.

¹⁵⁰⁵ *Declaración de Quito, acerca de la exigibilidad y realización de los derechos económicos, sociales y culturales (DESC) en América Latina y el Caribe*, de 24 de julio de 1998, párr. 19, recuperado de <http://www.derechos.org/nizkor/la/declaraciones/quito.html>. Consultado el 12 de febrero del año 2021.

¹⁵⁰⁶ *Directrices de Maastricht sobre Violaciones a los Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, del 22-26 de enero del año 1997, E/C.12/2000/13.

el Estado no proporciona la atención primaria de salud esencial a las personas que lo necesiten”.

En estos tres niveles de obligaciones también se concretan las doctrinas interesadas en desarrollar una tipología de obligaciones generales de los Estados en materia de derechos humanos¹⁵⁰⁷, acogidas igualmente por el Comité de DESC en sus Observaciones Generales¹⁵⁰⁸. A saber, la obligación de “respetar” es de tipo negativo o deber de abstención, que implica el deber del Estado de evitar medidas que obstaculicen o impidan el disfrute del derecho¹⁵⁰⁹. Por su parte, la obligación de “proteger” implica un deber positivo del Estado, destinado a tomar medidas que eviten la obstaculización del derecho por parte de los particulares o terceros¹⁵¹⁰. Finalmente, la obligación de satisfacer contiene a su vez tres subespecies de obligaciones: la de “facilitar”, que conlleva la toma de medidas positivas por parte del Estado a través de las cuales permitan y ayuden a los individuos y comunidades a disfrutar el derecho¹⁵¹¹; la de “hacer efectivo”, que implica el deber del Estado de satisfacer directamente el derecho al individuo o grupos quienes no se encuentren en capacidad de disfrutar el derecho¹⁵¹²; y, por último, la de “promover”, obligación que aparece más tarde

¹⁵⁰⁷ ONU: Subcomisión de Prevención de la Discriminación y Protección de las Minorías de la Comisión de Derechos Humanos, *Reporte sobre el derecho a una adecuada alimentación como derecho humano presentado por el señor Asbjørn Eide, Relator especial*, de 7 de julio de 1987, documento E/CN.4/Sub.2/1987/23. También, SERRANO, S. (2013). “Obligaciones de los Estados frente a los derechos humanos y sus principios rectores”, en FERRER MAC GREGOR, E., *Derechos humanos en la Constitución: comentarios en jurisprudencia constitucional e interamericana*, México: UNAM, pág. 101. De igual modo, VAN HOOFF, G. J. H. (1984). “Legal nature of economic, social and cultural rights”, en ALISTON, P; y TOMASEVSKI, K. (ed.), *The right to food*, Países Bajos: Martinus Nijhoff, págs. 104-108.

¹⁵⁰⁸ Comité DESC, *Observaciones Generales n.º 12 (El derecho a una alimentación adecuada -artículo 11-), 13 (El derecho a la educación -artículo 13-), 14 (El derecho al disfrute del más alto nivel de salud -artículo 12-), 15 (El derecho al agua -artículos 11 y 12-), 16 (La igualdad de derechos del hombre y la mujer al disfrute de los derechos económicos, sociales y culturales -artículo 3-), 17 (Derecho de toda persona a beneficiarse de la protección de los intereses morales y materiales que correspondan por razón de las producciones científicas, literarias o artísticas de que sea autor -apartado c del párrafo 1 del artículo 15-), 18 (El derecho al trabajo -artículo 6-), 19 (El derecho a la seguridad social -artículo 9-), 21 (Derecho a toda persona a participar en la vida cultural -artículo 15, párrafo 1 a-)*. Recuperados de <https://www.refworld.org/es/publisher,CESCR,CONCOBSCOMMENTS,,,,0.html>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

¹⁵⁰⁹ ONU: Subcomisión de Prevención de la Discriminación y Protección de las Minorías, *El derecho a una alimentación adecuada y a no padecer hambre. Estudio actualizado sobre el derecho a la alimentación presentado por el Sr. Asbjørn Eide, en cumplimiento de la decisión 1998/106 de la Subcomisión*, de 28 de junio de 1999, pág. 17, documento E./CN.4/Sub.2/1999/12.

¹⁵¹⁰ *Ibidem*, nota 87, pág. 18. También, Comité DESC, *Observación General n.º 12... Ob. Cit., párr. 15; Observación General n.º 13... Ob. Cit., párr. 47; Observación General n.º 14... Ob. Cit., párr. 33; Observación General n.º 15... Ob. Cit., párr. 23; Observación General n.º 16... Ob. Cit., párr. 19; Observación General n.º 17... Ob. Cit., párr. 28; Observación General n.º 18... Ob. Cit., párr. 22; Observación General n.º 19... Ob. Cit., párr. 45; y Observación General n.º 21... Ob. Cit., párr. 48.*

¹⁵¹¹ Comité DES, *Observación General n.º 12... Ob. Cit., párr. 15; Observación General n.º 13... Ob. Cit., párr. 47; Observación General n.º 14... Ob. Cit., párr. 37; Observación General n.º 15... Ob. Cit., párr. 25; Observación General n.º 16... Ob. Cit., párr. 19; Observación General n.º 17... Ob. Cit., párr. 34; Observación General n.º 18... Ob. Cit., párr. 26; Observación General n.º 19... Ob. Cit., párr. 48; y Observación General n.º 21... Ob. Cit., párr. 52.*

¹⁵¹² Comité DESC, *Observación General n.º 12... Ob. Cit., párr. 15; Observación General n.º 13... Ob. Cit., párr. 47; Observación General n.º 14... Ob. Cit., párr. 37; Observación General n.º 15... Ob. Cit., párr. 25; Observación General n.º 17... Ob. Cit., párr. 34; Observación General n.º 18... Ob. Cit., párr. 26; Observación General n.º 19... Ob. Cit., párr. 50; y Observación General n.º 21... Ob. Cit., párr. 54.*

con la Observación General n.º. 14, según la cual el Estado debe educar en derechos¹⁵¹³ y concientizar sobre el ejercicio de los mismos¹⁵¹⁴.

En particular la obligación de “respetar”, en tanto obligación “negativa” de abstención o no interferencia, su cumplimiento es inmediatamente exigible sea cual sea la naturaleza del derecho; esto es, en igualdad de condiciones a los derechos individuales¹⁵¹⁵. Sin embargo, frente a los deberes que exigen del Estado Parte una conducta positiva (“obligaciones positivas”), concretamente las obligaciones de “proteger” y “satisfacer”, estas deben interpretarse de acuerdo con el art. 2.1 del PIDESC, el cual estipula la naturaleza de las obligaciones que el Pacto impone y se determina la manera en que se debe plantear la realización efectiva de los DESC:

“Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y cooperación internacional, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos”.

Del tenor del artículo resalta la efectividad “progresiva” de los DESC que a menudo se interpreta erróneamente, derivando de ella la suposición de que solo una vez que el Estado haya alcanzado un determinado nivel de desarrollo económico deben hacerse efectivos los DESC, dada la necesidad implícita de estos de movilizar importantes recursos (primordialmente económicos, institucionales, técnicos y humanos) en el proceso de su realización efectiva¹⁵¹⁶. Así lo ha advertido el Comité DESC:

“La expresión «progresiva efectividad» se usa con frecuencia para describir la intención de esta frase. El concepto de progresiva efectividad constituye un reconocimiento del hecho de que la plena efectividad de todos los derechos económicos, sociales y culturales en general no podrá lograrse en un breve período de tiempo. En este sentido, la obligación difiere de manera importante de la que figura en el artículo 2 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos e incorpora una obligación inmediata de respetar y garantizar todos los derechos pertinentes. Sin embargo, el hecho de que la efectividad a lo largo del tiempo, o en otras palabras progresivamente, se prevea en relación con el Pacto no se ha de interpretar equivocadamente como que priva a la obligación de todo contenido significativo... Este impone así una obligación de proceder lo más expedita y eficazmente posible con miras a lograr ese objetivo”¹⁵¹⁷.

¹⁵¹³ Al respecto *Vid.* Amnistía Internacional, “Educación en derechos humanos”, recuperado en <http://www.amnistiacatalunya.org/edu/es/objetivos-1.html>. Consultado el 11 de febrero del año 2021.

¹⁵¹⁴ GIALDINO, R. E. (2014). *Derecho Internacional de los derechos humanos: principios, fuentes, interpretación y obligaciones*, Buenos Aires: Abeledo Perrot, pág. 106.

¹⁵¹⁵ NOWAK, M. (2006). “The international covenant on civil and political rights”, en F. GÓMEZ ISA; y K. FEYTER (ed.), *International protection of human rights*, Bilbao: Universidad Deusto, pág. 144.

¹⁵¹⁶ “La realización efectiva de los derechos positivos exige, en primer lugar, la creación y puesta en funcionamiento del marco jurídico-democrático de intervención que asuma el desarrollo de los programas y las políticas encaminadas a promocionar los valores, fines e intereses sociales protegidos. Ello supone, en definitiva, la movilización de amplios medios económicos, institucionales, técnicos y humanos: dotaciones presupuestarias; diseño e impulso de políticas públicas y programas de intervención; creación o adaptación de aparatos e infraestructuras de intervención públicas y semi-pública; incorporación de expertos; establecimiento de controles y evaluaciones, etc.”. CALVO, M. (2016). “Derechos sociales... Ob. Cit., pág. 150.

¹⁵¹⁷ Comité DESC, *Observación General n.º. 3 sobre La índole de las obligaciones de los Estados Partes*

Para un mejor análisis del artículo 2.1 PIDESC es importante distinguir la obligación de “adoptar medidas” de su finalidad que consiste en “la plena efectividad de los derechos” (DESC)¹⁵¹⁸. Sobre la primera, el Comité DESC ha expuesto que:

“... consiste en el compromiso contraído en virtud del párrafo 1 del artículo 2 en el sentido de «adoptar medidas», compromiso que en sí mismo no queda condicionado ni limitado por ninguna otra consideración... Así pues, si bien la plena realización de los derechos pertinentes puede lograrse de manera paulatina, las medidas tendientes a lograr este objetivo deben adoptarse dentro de un plazo razonablemente breve tras la entrada en vigor del Pacto para los Estados interesados. Tales medidas deben ser deliberadas, concretadas y orientadas lo más claramente posible hacia la satisfacción de las obligaciones reconocidas en el Pacto”¹⁵¹⁹.

Lo anterior significa que la obligación de “adoptar medidas” es una obligación de efecto inmediato, mientras que la finalidad de la “plena efectividad” de los DESC es una obligación que puede lograrse paulatinamente¹⁵²⁰. En este orden, el Comité DESC efectúa consideraciones esenciales a las que debe ajustarse la obligación de “progresividad”:

1. La obligación de progresividad está emplazada a optimar y mejorar el derecho en cuestión en la mayor medida posible, dentro del marco legal y fáctico. Esta exigencia de progresividad, a su vez, viene acompañada de una prohibición de regresividad que limita al Estado Parte, por encontrarse en la imposibilidad de adoptar políticas, medidas o normas jurídicas, que sin justificación debida desmejoren los DESC de los que disfrutaba la población¹⁵²¹. Como correlato del deber de “no regresividad”, la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH)¹⁵²² manifiesta que este deber no debe ser entendido como una prohibición de medidas que restrinjan el ejercicio del derecho, sino que, como lo ha expresado el Comité DESC

“...las medidas de carácter deliberadamente regresivo en este aspecto requerirán la consideración más cuidadosa y deberán justificarse plenamente por referencia a la totalidad de derechos previstos en el Pacto y en el contexto del aprovechamiento pleno

(párrafo 1 del artículo 2 del Pacto), párr. 9, de 14 de diciembre del año 1990, recuperado de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2001/1452.pdf>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

¹⁵¹⁸ GIALDINO, R. E. (2014). *Derecho Internacional...* Ob. Cit., pág. 331.

¹⁵¹⁹ En Comité DESC, *Observación General n.º 3...* Ob. Cit., párr. 2.

¹⁵²⁰ GIALDINO, R. E. (2004). “Obligaciones del Estado ante el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales”, *Revista IIDH*, Vol. 37, págs. 87-134. También, SSEYONJO, M. (2009). *Economic, social and cultural rights in International Law*, Oxford: Hart Publishing, págs. 50-93. Igualmente, NIKKEN, P. (2010). “La protección de los derechos humanos... Ob. Cit., 56-140.

¹⁵²¹ Así lo ha dejado claro el Comité DESC en su Observación n.º 13, párr. 45 cuando establece que “La admisión de medidas regresivas adaptadas en relación con el derecho a la educación, y otros derechos enunciados en el Pacto, es objeto de grandes prevenciones. Si deliberadamente adopta alguna medida regresiva, el Estado parte tiene la obligación de demostrar que fue implementada tras la consideración más cuidadosa de todas las alternativas y que se justifica plenamente en relación con la totalidad de los derechos previstos en el Pacto y en el contexto del aprovechamiento pleno del máximo de los recursos de que se disponga el Estado parte”. También en la Observación n.º 3, párr. 9 “... Además, todas las medidas de carácter deliberadamente retroactivo en este aspecto requerirán la consideración más cuidadosa y deberán justificarse plenamente por referencia a la totalidad de los derechos previstos en el Pacto y en el contexto del aprovechamiento pleno del máximo de los recursos de que se disponga”. En Comité DESC, *Observación General n.º 3...* Ob. Cit., párr. 9. De igual forma, en Comité DESC, *Observación General n.º 13...* Ob. Cit., párr. 45.

¹⁵²² SCorteIDH, de 23 de agosto del año 2018, *Cuscul Pivaral y otras c. Guatemala*, serie C, n.º. 359.

del máximo de los recursos de que (el Estado) disponga”¹⁵²³.

De acuerdo con el Comité DESC, en caso “... de que un Estado Parte aduzca limitaciones de recursos para explicar cualquier medida regresiva que haya adaptado... examinará esa información en función de las circunstancias concretas de cada país de que se trate y con arreglo a los siguientes criterios objetivos: a) (e)l nivel de desarrollo del país; b) (l)a gravedad de la presunta infracción, teniendo particularmente en cuenta si la situación afecta al disfrute de los derechos básicos anunciados en el Pacto; c) (l)a situación económica del país en ese momento, teniendo particularmente en cuenta si el país atraviesa un período de recesión económica; d) (l)a existencia de otras necesidades importantes que el Estado Parte deba satisfacer con los recursos limitados de que dispone; por ejemplo, debido a un reciente desastre natural o a un reciente conflicto armado interno o internacional; e) (s)i el Estado Parte trató de encontrar opciones de bajo costo y f) (s)i el Estado Parte recabó cooperación y asistencia de la comunidad internacional o rechazó sin motivos suficientes los recursos ofrecidos por la comunidad internacional para la aplicación de lo dispuesto en el Pacto”¹⁵²⁴.

2. La plena efectividad de los DESC es el objetivo de la obligación de “adaptar medidas”, por tanto, se “... impone así una obligación de proceder lo más expedita y eficazmente posible con miras a ese objetivo”. En ese sentido, las medidas deben ser adaptadas “por todos los medios apropiados”¹⁵²⁵, considerando como medios apropiados: las medidas legislativas¹⁵²⁶, administrativas¹⁵²⁷ y judiciales (estas últimas respecto a derechos que sean justiciables según el ordenamiento interno de los Estados Parte)¹⁵²⁸. Aún cuando la Comisión de Derecho Internacional (CDI) reconoce que el medio legislativo es el más apropiado para alcanzar los fines, concluye que no se les exige a los Estados la utilización de un medio específico determinado, teniendo estos la libertad de valerse de otro u otros medios distintos:

“No cabe duda de que, en esos casos, el medio legislativo se indica expresamente en el plano internacional como el más normal, el más apropiado para alcanzar los fines a los que se refiere el Pacto. Pero no se impone específicamente, no se exige de modo exclusivo que se recurra a ese medio; el Estado tiene libertad de utilizar, si lo desea, otro distinto, en la medida en que también le permita lograr inconcreto el pleno ejercicio de los derechos...”¹⁵²⁹.

Con todo, a estas medidas se les adscribe las cualidades de efectividad y pertinencia. Basándonos en AÑÓN ROIG¹⁵³⁰, el requisito de efectividad establece la vinculación entre la medida adoptada y los objetivos perseguidos; es decir, la medida

¹⁵²³ Comité DESC, *Observación General n.º 3*... Ob. Cit., párr. 9.

¹⁵²⁴ Comité DESC, *Declaración sobre la Evaluación de la obligación de adaptar medidas hasta “el máximo de los recursos de que disponga” de conformidad con un protocolo facultativo del Pacto*, párr. 10, de 21 de septiembre del año 2007, documento E/C.12/2007/1.

¹⁵²⁵ Comité DESC, *Observación General n.º 3*... Ob. Cit., párr. 4.

¹⁵²⁶ *Ibidem*, párr. 3 y 4.

¹⁵²⁷ *Ibidem*, párr. 7.

¹⁵²⁸ Recursos judiciales para la tutela de derechos que según el ordenamiento jurídico interno puedan ser justiciables (invocados ante los tribunales). *Ibidem*, párr. 5.

¹⁵²⁹ Comisión de Derecho Internacional (1978). *Anuario de la Comisión de Derecho Internacional*, Vol. 2, 2ª parte, ONU: Nueva York, pág. 22. La CDI hace referencia al PIDCP, pero también cita el PIDESC.

¹⁵³⁰ AÑÓN ROIG, M^a. J. (2014), “Derechos humanos y obligaciones... Ob. Cit., pág. 57.

debe estar puesta a causar determinados resultados. Por su parte, el requisito de pertinencia exige poner en conexión la medida con el contexto jurídico, social y económico (contextualizarla). Sobre este mismo aspecto, FREDMAN¹⁵³¹ deduce cuatro parámetros para determinar la obligación: la efectividad, por la que la medida debe ser adecuada para realizar el derecho; la participación de los afectados; la responsabilidad por parte de las autoridades que deben explicar y justificar las decisiones adaptadas, siendo responsables de sus efectos; y la igualdad, garantizando el ejercicio de los derechos sin discriminación alguna, abarcando también la igualdad sustancial que podría incluir a los más desventajados compartir mayores recursos.

3. La obligación de “tomar medidas” entraña el deber de utilizar el máximo de los recursos disponibles. A su vez, este deber tiene que modularse según las siguientes reglas¹⁵³²: primero, la exigencia de satisfacer niveles esenciales de cada derecho¹⁵³³ (es decir, el contenido mínimo o el conjunto de condiciones básicas de cada uno de los derechos). Segundo, la exigencia de que, incluso en casos de insuficiencia de recursos, se mantenga la obligación de asegurar el disfrute más amplio posible de cada derecho¹⁵³⁴. Tercero, en el contexto de crisis económica o situaciones de recesión graves, existe una obligación de garantizar todos los derechos dando prioridad a los grupos de personas más vulnerables (medidas diferenciales)¹⁵³⁵. Por último, la obligación de cooperar:

“El Comité observa que la frase «hasta el máximo de los recursos de que disponga» tenía la intención, según los redactores del Pacto, de referirse tanto a los recursos existentes dentro de un Estado como a los que pone a su disposición la comunidad internacional mediante la cooperación y la asistencia internacional”¹⁵³⁶.

Como resultado, aunque la obligación de plena efectividad de los DESC es de carácter gradual, lo que significa que los DESC no son totalmente exigibles de manera inmediata y tampoco completamente justiciables ante los tribunales¹⁵³⁷ (a diferencia de los civiles y políticos)¹⁵³⁸; no es menos cierto que la adopción de las medidas destinadas a alcanzar ese objetivo constituye una obligación mediata (con efecto inmediato) para los Estados Partes¹⁵³⁹. Sobre este aspecto la CIDH se ha pronunciado en los siguientes términos:

“El Tribunal también ha determinado que en el marco de dicha flexibilidad en cuanto al plazo y modalidades de realización (de los DESC), el Estado tendrá

¹⁵³¹ FREDMAN, S. (2008), *Human rights transformed. Positive rights and positive duties*, New York: Oxford Press, págs. 77-78.

¹⁵³² ANÓN ROIG, M^a. J. (2014), “Derechos humanos y obligaciones... Ob. Cit., pag 61 y ss.

¹⁵³³ Comité DESC, *Observación General n.º 3...* Ob. Cit., párr. 10..

¹⁵³⁴ *Ibidem*, párr. 10 y 11.

¹⁵³⁵ *Ibidem*, párr. 12.

¹⁵³⁶ *Ibidem*, párr. 13.

¹⁵³⁷ Los recursos judiciales se ponen a consideración del Estado parte y en congruencia con el sistema jurídico nacional. Con todo, el Comité de DESC ha establecido ciertos derechos que considera son perfectamente justiciables de manera inmediata: el que se refiere a la igualdad; al salario equitativo por igual trabajo; los derechos de asociación sindical, libertad sindical, negociación colectiva y el de huelga; los de protección a los niños y los adolescentes contra su explotación económica y social; la enseñanza primaria; entre otros. *Ibidem*. También VILLÁN DURÁN, C. (2009). “Historia y descripción general... Ob. Cit., págs. 24 y ss.

¹⁵³⁸ *Ibidem*.

¹⁵³⁹ *Ibidem*, párr. 2.

esencialmente, aunque no exclusivamente, una obligación de hacer, es decir, de adoptar providencias y brindar los medios y elementos necesarios para responder a las exigencias de efectividad de los derechos involucrados, siempre en la medida de los recursos económicos y financieros de que disponga para el cumplimiento del respectivo compromiso internacional adquirido. Así, la implementación progresiva de dichas medidas podrá ser objeto de rendición de cuentas y, de ser el caso, el cumplimiento del respectivo compromiso adquirido por el Estado podrá ser exigido ante las instancias llamadas a resolver eventuales violaciones a los derechos humanos”¹⁵⁴⁰.

Para finalizar, importa señalar que junto a la obligación de “adoptar medidas”, figura equivalentemente como obligación mediata la de garantizar el ejercicio de los DESC sin discriminación alguna (prohibición de toda discriminación en el ejercicio de los derechos)¹⁵⁴¹.

Tabla n.º. 3. Obligaciones generales de los derechos humanos. Fuente: elaboración propia.

Obligación	Tipo de conducta		Cumplimiento		
<i>Respetar</i>	Negativa		Inmediata		
<i>Proteger</i>	Positiva		Inmediata (obligación de adoptar medidas tendientes a impedir las violaciones).		
<i>Satisfacer</i>	<i>Facilitar</i>	Positiva	Inmediata		
	<i>Hacer efectivo</i>	Positiva	Obligación de efectividad plena	Progresiva	
			Obligación de adaptar medidas tendientes a la plena efectividad	Inmediata	
	<i>Promover</i>	Positiva	Obligación de adaptar medidas	Inmediata (ej. medidas de divulgación, concientización e interiorización de los DESC ¹⁵⁴²)	
			Finalidad	Progresiva (ampliar la base de la realización de los DESC)	
<i>No discriminación</i>	Positiva		Inmediata		

Tabla n.º. 3. Obligaciones generales de los derechos humanos. Fuente: elaboración propia.

¹⁵⁴⁰ SCorteIDH, *Cuscul Pivaral y otras c. Guatemala...* Ob. Cit., párr. 142.

¹⁵⁴¹ ONU: Asamblea General, *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales...* Ob. Cit., art. 2.

¹⁵⁴² Red-DESC, “La obligación de promover”, recuperado de <https://www.escri-net.org/es/recursos/obligacion-promover>. Consultado el 11 de febrero del año 2021.

2. Derecho a la vivienda

Con el fin de trabajar en torno a un derecho, en este caso el derecho a la vivienda digna, se requiere “desenvolverlo” (desarrollarlo), considerando los “subderechos” específicos que comprende y las obligaciones (garantías primarias y secundarias) que conlleva. Con este marco analítico, desde luego, se podrá dimensionar posteriormente el análisis principal que nos ocupa, que no es otro más que determinar la operatividad del derecho a la vivienda y los derechos conexos a esta en el ámbito de la vivienda colaborativa, propiamente en el campo del *cohousing* y las cooperativas de vivienda.

En esta tarea de divisar la vivienda digna como derecho humano, es imperioso partir de la consideración de lo que se entiende por esta, para posteriormente estudiar el contenido propio del derecho en sí, examinar el calificativo de “digno” que la acompaña, y luego revisar las vías de su protección.

2.1. La vivienda

Al preguntarnos qué es vivienda, no es inusual encontrarnos con una equívoca comprensión de tratarse de un espacio edificado que se destina a ser ocupado por personas (lenguaje natural)¹⁵⁴³; lo que deja fuera componentes no tan evidentes, sobre todo aquellos aspectos humanos (elemento social, psicológico, cultural y simbólico)¹⁵⁴⁴ que se desarticulan de los asuntos epistemológicos de esta. Luego, resulta entonces la falta de coherencia en su uso, por ejemplo, en la normatividad¹⁵⁴⁵; y el desequilibrado tratamiento o desatención que se le presta, por ejemplo, en su proyección como derecho humano y no sólo como un bien de inversión, no queriendo decir que sean incompatibles ambas funciones¹⁵⁴⁶.

Desde luego, la acepción de vivienda presenta serias complejidades a la hora de delimitar su contenido, y ello es así, puesto que estamos haciendo referencia a un bien que se puede abordar de múltiples formas y desde diferentes y diversas disciplinas, tales como la economía, la arquitectura, la ingeniería, las finanzas, la psicología, la antropología, la sociología, el Derecho (y dentro de este, también varias, según qué rama: derecho penal, civil, financiero, etc.), entre las más destacadas, que hacen depender su enfoque según el campo de estudio de que se trate¹⁵⁴⁷. A esto, se suma el hecho de que el significado de “vivienda” es dinámico en tiempo y espacio (contexto social y cultural), de forma que su concepción no siempre ha sido la misma¹⁵⁴⁸.

¹⁵⁴³ La población tiene una concepción limitada de la vivienda que la relaciona con la tierra y la estructura. GIRALDO, J. (1988). *La vivienda rural: base del desarrollo integral*, Bogotá: Tercer Mundo, pág. 120.

¹⁵⁴⁴ CABALLÉ FABRA, G (2021). *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Valencia: Tirant, pág. 187 y ss.

¹⁵⁴⁵ Como bien lo expresa CABALLÉ FABRA, si no se toman en consideración un concepto de vivienda completo que integren las diferentes dimensiones que la componen, es poco probable que se puedan diseñar correctas políticas de vivienda. *Ibidem*, pág. 183 y ss. De igual forma, CLAPHAM, D. (2005). *The meaning of housing. A pathways approach*, Reino Unido: Policy Press, pág. 153. Asimismo, GALINA SAURA, A. (2017). “La vivienda como objeto de estudio desde el derecho: la vivienda como derecho humano y la Cátedra UNESCO sobre vivienda”, *Hábitat y Sociedad*, Vol. 10, pág. 130.

¹⁵⁴⁶ Si no se atiende ese equilibrio entre ambas funciones (la de “uso” y la de “inversión”) se corre el riesgo de, por ejemplo, incurrir en una deficiente protección de los deudores hipotecarios mediante la permisiva de cláusulas abusivas, hipotecas *subprime*, etc.

¹⁵⁴⁷ CABALLÉ FABRA, G. (2021). *La intermediación inmobiliaria...* Ob. Cit., pág. 181 y 197 y ss.

¹⁵⁴⁸ *Ibidem*, págs. 185-186. De igual forma, FOX, L. (2007). *Conceptualising home. Theories, law and policies*,

Dicho lo anterior y pese a la complejidad de la conceptualización de la vivienda, nos parece oportuno traer a colación las dimensiones que de ella hace LORNA FOX¹⁵⁴⁹, por considerarlas bastante aprehensibles para vislumbrar la vivienda de forma transversal, y por tanto indispensables a la hora de comprender la vivienda como derecho humano.

1. La vivienda como activo económico: un bien de capital, de inversión o financiero que genera rendimientos económicos¹⁵⁵⁰. Como lo hemos advertido ya en el acápite sobre mercado inmobiliario, la vivienda en su vertiente económica tiene implicaciones en la economía general (importante en la actividad económica de España y un factor clave en la generación de empleo)¹⁵⁵¹ e individual (actividades de alquiler y venta de viviendas con finalidad de provecho económico; o las actividades de concesión de préstamos con garantías hipotecarias para obtener beneficios de los intereses y las operaciones de titulización hipotecaria)¹⁵⁵².

2. La vivienda como estructura física: suelo, paredes, techo, acabados y otros elementos (calidades físicas del espacio), que conforman el espacio cerrado y cubierto donde resguardarse¹⁵⁵³. Para la autora, la vivienda como estructura física hace referencia al término “*house*”¹⁵⁵⁴, que podríamos concretar en términos legales como aquellos requisitos de habitabilidad y edificabilidad que debe cumplir toda vivienda.¹⁵⁵⁵ Si, además, se considera el aspecto emotivo o simbólico de la vivienda (“*X factor*”), según FOX, la vivienda está expresada en términos de “*home*”¹⁵⁵⁶. Este “*X factor*” es un aspecto intangible de carácter subjetivo que representa el vínculo entre la vivienda y la persona, al que la jurisprudencia del TEDH enfatiza cuando se trata de proteger el derecho al respeto de la vida privada y familiar; doctrina en la que ahondaremos más adelante¹⁵⁵⁷.

3. La vivienda como territorio: ofrece el sentimiento de posesión (barrera de defensa) y control sobre la apariencia y el uso del espacio geográfico determinado (sobre el cual se asienta la vivienda), que se percibe en términos de “nuestro territorio”, en tanto

Portland: Hart Publishing, pág. 175.

¹⁵⁴⁹ FOX, L. (2007). *Conceptualising home...* Ob. Cit., pág. 23 y 24. De igual forma, CABALLÉ FABRA, G. (2021). *La intermediación inmobiliaria...* Ob. Cit., pág. 187.

¹⁵⁵⁰ Vid. *Supra*. Capítulo I, acápite 3.1.

¹⁵⁵¹ En España, el sector de la construcción en el año 2009 aportó el 10% del PIB y cierra en el 2019 con un porcentaje de 5,9%. Respecto al empleo, el sector de la construcción empleó a más del 12% del total de trabajadores a nivel nacional para el año 2008, y 6,5 para el año 2019. Además, en el año 2018 la construcción fue el sector económico que más presentó crecimiento en el ámbito de ocupación con respecto al año anterior, un 8,3%, y continuó creciendo en el año 2019. OBSERVATORIO INDUSTRIAL DE LA CONSTRUCCIÓN. (2019). “Informe sobre el sector de la construcción en el año 2019”, recuperado de <https://www.coatcaceres.es/FTP/Publicaciones/2019InformeSectordeLaConstruccion.pdf>. Consultado el 12 de marzo del año 2021.

¹⁵⁵² Al respecto Vid. NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 483 y ss.

¹⁵⁵³ FOX, L. (2007). *Conceptualising...* Ob. Cit., págs. 117 y ss.

¹⁵⁵⁴ *Ibidem*.

¹⁵⁵⁵ Al respecto Vid. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de edificación, BOE nº 74. 28, de marzo de 2006. De igual forma, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cataluña, Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por las que se regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, DOGC nº. 6245, de 2 de noviembre de 2012.

¹⁵⁵⁶ FOX, L. (2007). *Conceptualising...* Ob. Cit., págs. 117 y ss. Para un estudio más pormenorizado de la vivienda en términos de FOX (“*house*” y “*home*”) Vid. CABALLÉ FABRA, G. (2021). *La intermediación inmobiliaria...* ob., cit, pas. y ss.

¹⁵⁵⁷ Vid. *Infra*. Capítulo II, acápite 2.2.3.

es el área que nos proporciona el máximo de nuestra auto-expresión y el desarrollo de nuestra vida privada y familiar, generándonos con ello la percepción de seguridad (no sólo física, también emocional y ontológica)¹⁵⁵⁸. A ello cabe señalar, que este sentimiento que ofrece la vivienda como territorio depende en mucho del tipo de tenencia de la vivienda, siendo el régimen de propiedad el que ofrece mayor estabilidad, seguridad y control que el resto de las tenencias¹⁵⁵⁹ como, de forma ilustrativa, el arrendamiento, donde la vivienda no se suele sentir “propia” y muchas de las características de estabilidad, asequibilidad y flexibilidad no están acompañadas¹⁵⁶⁰.

4. La vivienda como identidad: implica el vínculo de esta con el desarrollo personal de la identidad, lo que conforma el “yo”, ya que el hogar llega a simbolizar a la persona misma. En efecto, las personas suelen personalizar los espacios, desplegando señales a lo que estas son y/o pretenden ser¹⁵⁶¹ y facilitando información sobre los valores, creencias, gustos y preferencias que llevan consigo¹⁵⁶². Además, desde luego, no debe obviarse que la vivienda y sus objetos, llenos de significados atribuidos por sus ocupantes, connota estatus y poder socioeconómico (identidad social)¹⁵⁶³.

5. La vivienda como unidad cultural y social: alberga seres humanos unidos por lazos, que aún cuando no siempre son de índole familiar, suplen (mediante las relaciones interpersonales) sus necesidades emocionales y contribuyen a su formación y el desarrollo de sus potencialidades, como condición necesaria para su posterior integración en la sociedad en calidad de ciudadanos en igualdad de condiciones y derechos, y contribuyentes de igual forma al desarrollo de las sociedades¹⁵⁶⁴. Lo anterior significa que la vivienda es para todo individuo base para su crecimiento integral y su desarrollo como ser humano individual y grupal. Por lo que apoyar a las personas en este sentido, impulsa y contribuye al progreso de una sociedad. A propósito de la vivienda como centro de convivencia entre personas, esta del mismo modo manifiesta un determinado estilo de

¹⁵⁵⁸ FOX, L. (2007). *Conceptualising...* ob., cit., págs. 157 y 158. También, CABALLÉ FABRA, G. (2021). *La intermediación inmobiliaria...* ob., cit, págs. 187 y ss. La seguridad ontológica hacer referencia a la sensación subjetiva de confianza (sentirse a gusto) y predictibilidad (con la certeza o fiabilidad de tener el control de nuestra vida cotidiana) que da el saber dónde se vive y a dónde se pertenece. PADGETT, D. K. (2007). “There’s no place like (a) home: Ontological security among person with serious mental illness in the United States”, *Social Science y Medicine*, Vol. 64, nº. 9, pág. 1935. También, NATALIER, K. (2014). “No home away from home: a qualitative study of care leavers. Perceptions and experiences of “home”, *Housing Studies*, Vol. 30, nº. 1, pág. 131.

¹⁵⁵⁹ MONK, S.; y WHITEHEAD, C. (2010). *Marketing housing more affordable. The role of intermediate tenures*, Reino Unido: Wiley Blackwell, págs. 24 y ss.

¹⁵⁶⁰ LOWE, S. (2004). *Housing, policy analysis. British housing in cultural and comparative context*, Nueva York: Palgrave Macmillan, pág. 70. Al respecto Vid. NASARRE AZNAR, S. (2014). *La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria*, Ob. Cit., pág. 27 y ss. También, del mismo autor (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 520 y ss.

¹⁵⁶¹ COOPER, C. (1992). “Environmental memories”, en C. L. ALTAMN (ed.), *Place attachment*, pág. 88. También, BECKER, F.D (1977). *Housing messages*, Stroudsburg, PA: Dowden, Hutchinson y Ross.

¹⁵⁶² ARAGONÉZ, J. I.; y PÉREZ LÓPEZ, R. (2009). Personalización del dormitorio: descripción, sentimientos y conductas, *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, Vol. 10, nº. 3, pág. 289. Al respecto Vid. ALTMAN, I; y CHEMER, M. (1984). *Culture and environment*, Cambridge: University Press.

¹⁵⁶³ PRATT, G. (1981). “The house as an expression of social worlds”, en J. DUCAN (ed.), *Housing and identity: cross-cultural perspectives*, págs. 135-180.

¹⁵⁶⁴ LUCKASSON y COLS (1997), citados en VELA, M. (2013). “Contribución de la vivienda popular al desarrollo integral de las familias en Pereira” *Arquetipo*, Vol. 6, pág. 59 y ss.

vida que se encuentra integrado en algún modelo cultural y social¹⁵⁶⁵.

Yuxtapuesto a estas cinco dimensiones, GALIANA SAURA¹⁵⁶⁶ distingue además la dimensión ambiental y política de la vivienda, que encontramos muy acertadas y ajustadas a la época actual, especialmente la primera. Por lo que concierne a la ambiental, la vivienda como elemento básico del entorno urbano tiene implicación en el desarrollo urbano sostenible (eficiencia energética; la integración social en los barrios; espacios públicos seguros, accesibles e inclusivos; mejora de barrios marginales; edificios sostenibles; etc.), que no debemos olvidar que este actualmente forma uno de los Objetivos (nº.11) de la Agenda Urbana 2030, aprobada por la ONU en el año 2015 en Quito¹⁵⁶⁷. En cuanto a la dimensión política, se evidencia la vivienda como objeto de la política social de los Estados, en tanto derecho humano social que genera obligaciones positivas para estos, con la finalidad de lograr su plena realización (progresiva)¹⁵⁶⁸.

Atendiendo a la clasificación anterior, podemos concluir hasta aquí que el concepto de vivienda debe atender al conjunto de las dimensiones expuestas, cuyas dimensiones simbólicas (la vivienda como territorio, identidad y unidad cultural y social) representan las singularidades que precisamente diferencian a la vivienda de otros inmuebles¹⁵⁶⁹ y, por tanto, la atención sobre ellas formula nuevas justificaciones que hacen a la vivienda merecedora de una mayor y mejor protección legal; siendo plenamente conscientes del hecho que la pérdida del hogar representa para las personas, familias y comunidades, una crisis de tal magnitud que impacta al disfrute y eficacia de otros derechos humanos, muchos de estos de carácter fundamental¹⁵⁷⁰.

Pasamos a continuación a estudiar el contenido del derecho a la vivienda desde la perspectiva universal, regional europeo y nacional.

2.2. El derecho a una vivienda digna en el Derecho convencional internacional

2.2.1. Sistema Universal de protección de los derechos humanos (ONU)

El derecho a la vivienda está consagrado en diversos instrumentos que conviene traer a colación, comenzando por el párrafo 1 del artículo 25 de la *Declaración Universal de Derechos Humanos*¹⁵⁷¹, del año 1948, que estipula lo siguiente:

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene así mismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus

¹⁵⁶⁵ CABALLÉ FABRA, G. (2021). *La intermediación inmobiliaria...* Ob. Cit., pág. 195-196.

¹⁵⁶⁶ GALIANA SAURA, A. (2017). *La vivienda como objeto de estudio desde el derecho...* Ob. Cit., pág. 131.

¹⁵⁶⁷ ONU: Asamblea General, *Agenda 2030*, de 25 de septiembre de 2015, recuperado de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/2015/09/la-asamblea-general-adopta-la-agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible/#:~:text=%C2%ABEstamos%20resueltos%20a%20poner%20fin,empoderamiento%20de%20las%20mujeres%20y>. Consultado el 24 de febrero del año 2021.

¹⁵⁶⁸ *Vid. Infra*. Capítulo II, acápite 2.2.2.

¹⁵⁶⁹ CABALLÉ FABRA, G. (2021). *La intermediación inmobiliaria...* ob., cit, págs. 184-185.

¹⁵⁷⁰ GALIANA SAURA, A. (2017). *La vivienda como objeto de estudio desde el derecho...* Ob. Cit., pág. 140.

¹⁵⁷¹ ONU: Asamblea General, *Declaración Universal de Derechos Humanos...* Ob. Cit.

medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”¹⁵⁷².

Dicho articulado forma, a su vez, base del párrafo 1 del artículo 11 del PIDESC¹⁵⁷³, del año 1976, que estipula:

“Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”¹⁵⁷⁴.

Como se puede extraer de la literalidad de los preceptos citados, el reconocimiento del derecho a la vivienda en el sistema universal de protección de los derechos humanos, como ocurre también en el regional europeo (a excepción de la CSE revisada) y nacional que estudiaremos subsiguientemente, no reconoce un derecho a la vivienda autónomo, si no que este se vincula a través del derecho a un nivel de vida adecuado. Ahora bien, ello no ha impedido que el Comité DESC, órgano encargado de velar por el cumplimiento del PIDESC, desarrolle y afiance el derecho a la vivienda y su alcance a través de sus Observaciones Generales, a las que haremos referencia por ser vitales a la hora de dotar de contenido el derecho que ocupa nuestra atención.

Conforme al Comité DESC, a través de su Observación General n.º. 4,¹⁵⁷⁵ el referenciado de “...para sí y su familia...”, debe entenderse en el sentido amplio, abriendo, con ello, la puerta al reconocimiento de las parejas compuestas por personas del mismo sexo, las familias extendidas (y no solamente las familias nucleares), familias monoparentales, y otros acuerdos comunitarios tradicionales y modernos¹⁵⁷⁶. A juicio del Comité de Derechos Humanos¹⁵⁷⁷ y el Comité DESC¹⁵⁷⁸, quienes se ven impedidos de dar una definición concreta y uniforme de “familia”, le corresponde a cada Estado, a través de sus ordenamientos jurídicos internos, la tarea de concretar su conceptualización. En el contexto español ha

¹⁵⁷² *Ibidem*, art. 5, párrafo 1.

¹⁵⁷³ ONU: Asamblea General, *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales...* Ob. Cit.

¹⁵⁷⁴ *Ibidem*, art. 11, párr. 1.

¹⁵⁷⁵ Comité DESC, *Observación General n.º. 4. Sobre el derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11)*, documento E/1992/23, recuperado de <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

¹⁵⁷⁶ El TEDH, en sucesivas demandas contra los Estados Partes del CEDH, ha afirmado que la madre soltera y su hijo constituyen familia desde el mismo momento del nacimiento del segundo (STEDH, del 13 de junio de 1979, *Marckx c. Bélgica*, n.º. 6833/74). Asimismo, el TEDH ha atribuido dicha cualidad a parejas con hijos concebidos de forma no natural e hijos adoptados (STEDH, 22 de abril de 1992, *Rieme c. Suecia*, n.º. 12366/86), a parejas de hecho con o sin hijos (STEDH, de 26 de octubre de 1999, *Saucedo Gómez c. España*, n.º. 37784/97), a personas transexuales con otras de su mismo sexo biológico (STEDH, de 11 de julio de 2002, *Goodwin c. Reino Unido*, n.º. 28957/95), entre parejas homosexuales (TEDH, de 24 de junio de 2010, *Schak y Koph c. Austria*, n.º. 30141/04).

¹⁵⁷⁷ En ese sentido el Comité DESC sostiene que no es posible dar una definición uniforme de “familia”, pues este puede diferir entre los Estados, incluso entre regiones de un mismo Estado, por lo que cada Estado debe informar sobre la interpretación o definición del concepto de “familia”. Comité DESC, *Observación General n.º. 19...* Ob. Cit.

¹⁵⁷⁸ Comité DESC, *Observación General n.º. 5. Sobre las personas con discapacidad*, de 1994, párr. 30, documento E/1995/22, recuperado de <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-5-personas-con-discapacidad>. Consultado el 24 de febrero del año 2021.

habido, en los últimos años, varios cambios en materia de familia y en relación a los elementos determinantes para su consideración como tal, pudiéndose citar algunas como ejemplos: la Ley 13/2005¹⁵⁷⁹, permite que el matrimonio sea celebrado entre personas de igual o distinto sexo, con plenitud e igualdad de derechos y obligaciones, cualquiera que sea su composición; lo que supone a su vez un cambio a lo que se refiere a la filiación, que permite que las personas del mismo sexo que contraigan matrimonio puedan adoptar hijos. La Ley 15/2005¹⁵⁸⁰ por la que se modifica la separación y el divorcio, permitiendo la disolución del matrimonio sin necesidad de previa separación de hecho o judicial. La Ley 14/2006¹⁵⁸¹ que ha supuesto un avance en las técnicas de reproducción humana asistida, contempla la donación anónima de gametos y preembriones, el derecho a los hijos nacidos a obtener información general de los donantes que no incluya su identidad, se exige a la usuaria sólo ser mayor de edad con independencia de su estado civil y orientación sexual, permite que la mujer casada con la usuaria de estas técnicas manifieste su consentimiento para que se determine a su favor la filiación respecto al nacido, entre las cuestiones más importantes. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cataluña, la Ley 25/2010¹⁵⁸² establece que las relaciones familiares pueden originarse en el matrimonio, en la convivencia estable y en la estructura monoparental, y se contempla además la realidad de las familias reconstituidas (heterogeneidad familiar).

Continuando con las consideraciones efectuadas por el Comité DESC en relación con el articulado 11 del PIDESC, este órgano señala la no interpretación restrictiva del derecho a la vivienda, en cuanto a su objeto (esto es, suponer su realización con el mero hecho de tener un techo), sino su miramiento como “el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”¹⁵⁸³. De allí que el derecho a la vivienda “adecuada” se debe entender con base a los siguientes elementos:

1. Seguridad jurídica de la tenencia¹⁵⁸⁴, que implica la protección legal contra el desahucio forzoso, al que se define en términos del Comité DESC como “el hecho de hacer salir a las personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos”¹⁵⁸⁵. A este respecto, los Estados asumen la obligación de carácter inmediata de garantizar la protección jurídica contra el desalojo forzado, el hostigamiento y otras amenazas de forma no discriminatoria, independiente del tipo de tenencia¹⁵⁸⁶ y no condicionada a los recursos que disponga¹⁵⁸⁷. Con este fin, los Estados deberán adoptar leyes y demás medidas apropiadas (estrategias, políticas,

¹⁵⁷⁹ Art. Único, apartado uno de la Ley 13/2005, de 1 de julio, por la que se modifica el Código Civil en materia de derecho a contraer matrimonio, BOE n.º 157, de 2 de julio de 2005.

¹⁵⁸⁰ Art. 1.5 de la Ley 15/2005, de 8 de julio, por la que se modifica el Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de separación y divorcio, BOE n.º 163, de 9 de julio de 2005.

¹⁵⁸¹ Arts. 1.c, 5, 6, 7.3, Ley 14/2006, de 26 de mayo, sobre técnicas de reproducción humana asistida, BOE n.º 126, de 27 de mayo de 2006.

¹⁵⁸² Art. 231, apartado 1 y 3 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y a la familia, BOE n.º 203, de 21 de agosto de 2010.

¹⁵⁸³ Comité DESC, *Observación General n.º 4...* Ob. Cit., párr. 7.

¹⁵⁸⁴ *Ibidem*, párr. 8.a.

¹⁵⁸⁵ Comité DESC, *Observación General n.º 7...* Ob. Cit., párr. 3.

¹⁵⁸⁶ Comité DESC, *Observación General n.º 4...* Ob. Cit., párr. 8.a.

¹⁵⁸⁷ Comité DESC, *Observación General n.º 7...* Ob. Cit., párr. 8.

programas, etc., destinadas a otorgar seguridad jurídica de la tenencia a las personas)¹⁵⁸⁸ que, por ejemplo, regulen los mercados de vivienda, el alquiler y la tierra, como leyes de arrendamiento que protejan el debido proceso de los inquilinos, eviten la discriminación y garanticen procedimientos que respeten los derechos en el caso en que los desalojos sean inevitables¹⁵⁸⁹.

En el marco de la contravención general de desalojo forzoso¹⁵⁹⁰, según las observaciones del Comité DESC, sólo será admisible el desalojo en circunstancias excepcionales y habida cuenta de una plena justificación, en tanto sea: razonable y constituya el último recurso al haberse considerado primero todas las alternativas al desalojo¹⁵⁹¹; proporcional (evaluación de impacto)¹⁵⁹²; necesario para promover el bienestar general (mostrando evidencia de ello)¹⁵⁹³; no discriminatorio¹⁵⁹⁴; definido previamente en la ley (debido proceso)¹⁵⁹⁵; sujeto a control de conformidad con la Constitución y las obligaciones internacionales¹⁵⁹⁶; público y transparente¹⁵⁹⁷, sujeto a consulta y participación¹⁵⁹⁸; con disponibilidad de mecanismos de recursos jurídicos a favor de los afectados¹⁵⁹⁹; y en ausencia de dejar a una persona sin vivienda o vulnerable a otras violaciones de derechos humanos¹⁶⁰⁰.

2. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Se contempla pues, la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias, energía para la cocción, calefacción y alumbrado, así como la conservación de alimentos y eliminación de residuos¹⁶⁰¹. En general estamos haciendo referencia a los servicios necesarios para llevar una vida sana, cómoda y segura.

3. Asequibilidad¹⁶⁰², que implica que un hogar destine menos del 30% de sus ingresos en gastos asociados a la vivienda, de manera que el coste de la vivienda no ponga a la persona en peligro del disfrute de otras necesidades básicas o el ejercicio de otros

¹⁵⁸⁸ *Ibidem*, párr. 9.

¹⁵⁸⁹ ONU (2014). “Forced evictions”, *Fact Sheet*, n.º 25, Rev.1, pág. 24.

¹⁵⁹⁰ Es considerado una violación *prime facie* del derecho a la vivienda adecuada. Comité DESC, *Observación General n.º 4...* Ob. Cit., párr. 18.

¹⁵⁹¹ Comité DESC, *Observación General n.º 7...* Ob. Cit., párr. 14.

¹⁵⁹² *Ibidem*, párr. 14.

¹⁵⁹³ *Ibidem*, párr. 5.

¹⁵⁹⁴ *Ibidem*, párr. 10.

¹⁵⁹⁵ *Ibidem*, párr. 5, 9, 14 y 15.

¹⁵⁹⁶ *Ibidem*, párr. 3, 5 y 8. También, Comité DESC, *Observación General n.º 9. Sobre la aplicación interna del Pacto*, de 3 de diciembre de 1998, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher,CESCR,GENERAL,,47ebcf342,0.html>. Consultado el 24 de febrero del año 2021.

¹⁵⁹⁷ ONU: Comité DESC, *Observación General n.º 7, sobre el derecho a una vivienda adecuada (párr. 1 del artículo 11): los desalojos forzados*, de 1997, párr. 15.c, documento E/1999/22, anexo IV, recuperado de <http://hrlibrary.umn.edu/gencomm/epcomm7s.htm>. Consultado el 24 de febrero del año 2021.

¹⁵⁹⁸ *Ibidem*, párr. 13 y 15.

¹⁵⁹⁹ *Ibidem*, párr. 11, 13 y 15

¹⁶⁰⁰ *Ibidem*, párr. 16. También, Dictamen del Comité de Derechos Humanos, del 30 de octubre del año 2012, *Naidenova c. Bulgaria*, n.º. 2073/2011. De igual forma, Resolución de la Comisión de Derechos Humanos, n.º. 1993/77.

¹⁶⁰¹ ONU: Comité DESC, *Observación General n.º 4...* Ob. Cit., párr. 8b.

¹⁶⁰² *Ibidem*, párr. 8c.

derechos humanos¹⁶⁰³.

4. Habitabilidad¹⁶⁰⁴, que comprende las condiciones que garantizan la seguridad física de la persona y el espacio suficiente en el cual pueda protegerse “del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedades”. Lo anterior obliga a que la vivienda cumpla ciertas características físicas o requisitos técnicos para que se le considere adecuada, los cuales, para el caso de la Comunidad de Cataluña, están determinados por el Código Técnico de Edificación¹⁶⁰⁵ y el Decreto 141/2012¹⁶⁰⁶.

5. Accesibilidad, a condición de que la vivienda debe tener en cuentas las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.

6. Ubicación, por cuanto la vivienda debe brindar acceso a empleo, educación, salud, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales; así como ubicarse en zonas libres de riesgo y contaminación¹⁶⁰⁷.

7. Adecuación cultural, en vista que la vivienda debe respetar y tener presente la expresión de la identidad cultural¹⁶⁰⁸, a saber, los valores, principios, costumbres y demás elementos constitutivos de la identidad cultural de sus habitantes, al mismo tiempo que ofrezca la posibilidad de compatibilizarla con las tecnologías contemporáneas más útiles y adecuadas.

De la satisfacción de esta serie de condiciones particulares se desprende, entonces, la consideración o no de la vivienda como “adecuada” y, por ende, el contenido cualitativo mínimo, de cuyo respeto están supeditados los Estados Parte. No se trata, pues, de un concepto vacío, sin criterios específicos, legales e internacionales de los que las políticas internas no pueden obviar. En esta perspectiva, creemos sin duda que el derecho a la vivienda digna, tal cual lo comprende el Derecho internacional, ciñe el actuar estatal: orientando la legislación, la interpretación judicial y el diseño de la implementación de las políticas sociales¹⁶⁰⁹.

Sobre el particular, la ONU¹⁶¹⁰ también ha hecho una clasificación a partir de la cual ha de entenderse el “sinhogarismo”, importante para definir cuándo estamos frente a una situación de carencia de vivienda adecuada o digna:

a) Sinhogarismo absoluto: personas que duermen en la intemperie o hacen uso de los refugios públicos o privados.

b) Sinhogarismo oculto: personas alojadas temporalmente con amigos o

¹⁶⁰³ ONU, “Elementos de una vivienda adecuada”, recuperado de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>. Consultado el 22 de febrero de 2021.

¹⁶⁰⁴ Comité DESC, *Observación General n.º 4*... Ob. Cit., párr. 8d.

¹⁶⁰⁵ Real Decreto 314/2006... Ob. Cit.

¹⁶⁰⁶ Decreto Ley 141/2012... Ob. Cit.

¹⁶⁰⁷ Comité DESC, *Observación General n.º 4*... Ob. Cit., párr. 8f.

¹⁶⁰⁸ *Ibidem*, párr. 8g.

¹⁶⁰⁹ ESPEJO YAKSIC, N. (2010). “El derecho a una vivienda adecuada”, *Revista CIS*, Vol. 8, n.º. 13, págs. 48-63.

¹⁶¹⁰ Clasificación citada en LUND, B. (2006). “Understanding housing policy”, Bristol: Policy Press, pág. 120. De igual forma, CABALLÉ FABRA, G. (2021). *La intermediación inmobiliaria*... Ob. Cit., pág. 208.

familiares.

c) Riesgo de sinhogarismo: personas en riesgo de perder su vivienda por desalojo, sin contar con un alojamiento alternativo. Implica no gozar de una seguridad jurídica respecto de la vivienda actual.

En la misma línea, el Observatorio Europeo de Sinhogarismo (*The European Observatory on Homelessness*)¹⁶¹¹ creó en el año 2005 una clasificación sobre sinhogarismo y exclusión residencial (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion-ETHOS-*), distinguiendo cuatro categorías, las dos primeras referidas al sinhogarismo y las dos últimas a la exclusión residencial:

a) Sin techo (*Roofless*): situaciones en que las personas viven en un espacio público o pernoctan en un albergue, siendo forzadas a pasar en el espacio público durante todo el día.

b) Sin vivienda (*Houseless*): escenarios donde las personas se hospedan en refugios, centros de servicios, alojamientos temporales reservados a los inmigrantes y los solicitantes de asilo, en prisiones, centros de atención sanitaria, hospitales, y otros alojamientos de apoyo donde no intermedie un contrato de arrendamiento.

c) Vivienda insegura (*Insecure housing*): abarcan los contextos que se caracterizan por la carencia de título legal sobre la vivienda o en ausencia de un contrato de arrendamiento y aquellos que reciben una notificación legal de abandono de la vivienda. En esta categoría de igual manera se incluyen a las personas que viven temporalmente con familiares de forma involuntaria y los que viven bajo amenaza de violencia intrafamiliar.

d) Vivienda inadecuada (*Inadequate housing*): comprende aquellas personas que habitan viviendas que no cumplen los requisitos de habitabilidad: chabolas, caravanas, viviendas móviles, etc.

Ciertamente de las clasificaciones anteriores podemos corroborar que para gozar plenamente del ejercicio del derecho a una vivienda adecuada no basta con “un techo y cuatro paredes”, sino que traspasa en mucho este aspecto, implicando la consideración de “hogar” o lo que FOX denomina como “*factor X*”. Por tanto, los Estados deben atender en conjunto los anteriores requisitos que le adjudica a la vivienda el calificativo de “adecuada” o “digna”.

Otros tratados internacionales de derechos humanos han contemplado el derecho a la vivienda focalizado a determinados grupos, como las mujeres, los niños, los pueblos indígenas, los trabajadores migrantes y sus familias, y las personas con discapacidad. Lo anterior, sobre la base de los principios fundamentales de no discriminación y la igualdad del derecho a la vivienda¹⁶¹², que toma en consideración grupos especialmente vulnerables o colectivos que se encuentran en una situación de desventaja social, y, por tanto, requieren de una intervención especial para asegurar la universalidad del derecho. Entre estos, podemos

¹⁶¹¹ The European Federation of National Associations Working with Homeless. *European Typology on Homelessness and Housing Exclusion (ETHOS)*. (2006), recuperado de <https://www.feantsa.org/download/en-16822651433655843804.pdf>. Consultado el 24 de febrero de 2021.

¹⁶¹² ONU: Asamblea General, *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales...* Ob. Cit., art. 2.

citar los siguientes:

- La *Convención sobre el Estatuto de los Refugiados* (1951)¹⁶¹³, en su arts. 21 y 26, y la *Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de los Trabajadores Migrantes y sus Familias*¹⁶¹⁴, en su art. 43.1d, disponen:

Art. 21 “En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados Contratantes concederán a los refugiados que se encuentran legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros”.

Art. 26 “Todo Estado Contratante concederá a los refugiados que se encuentren legalmente en el territorio el derecho de escoger el lugar de su residencia en tal territorio...”.

Art. 43 “1. Los trabajadores migrantes gozarán de igualdad de trato respecto de los nacionales del Estado de empleo en relación con: ... d) El acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres...”.

Las personas itinerantes: refugiados, solicitantes de asilo, inmigrantes, desplazados, etc., son vulnerables a la discriminación, racismo y xenofobia, lo que les dificulta lograr su adaptación y obtener condiciones de vida adecuada. En el campo de la vivienda, los campamentos de este colectivo con frecuencia se encuentran en estado ruinoso y de hacinamiento, y sin el suministro de servicios adecuados¹⁶¹⁵. Las mujeres y niñas desplazadas son susceptibles, en estas circunstancias, a sufrir violencia sexual y de género¹⁶¹⁶. En razón al estatus jurídico, muchos de ellos se ven obligados a acceder a un mercado informal de vivienda, que no garantiza la seguridad jurídica de la tenencia, ni tampoco las condiciones mínimas de salubridad e higiene. Muchos terminan viviendo hacinados, durmiendo por turnos o en su lugar de trabajo, sin consideración alguna a su seguridad, privacidad, y dignidad¹⁶¹⁷.

Al respecto de este colectivo, la ONU¹⁶¹⁸ ha recomendado dos medidas concretas para paliar la situación de desventaja: la primera, a través del ofrecimiento de apoyo para encontrar vivienda adecuada y asequible y, con ello, evitar situaciones de sinhogarismo. Segundo, concientizar e informar sobre la realidad de los refugiados, para evitar conductas discriminatorias, especialmente de personas propietarias y de las autoridades.

Ciertamente, como lo exponen los miembros de ECRE *Task Force on*

¹⁶¹³ ONU: Asamblea General, *Convención sobre el Estatuto de los Refugiados...* Ob. Cit., pág. 137.

¹⁶¹⁴ ONU: Asamblea General, *Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de los Trabajadores Migrantes y sus Familias...* Ob. Cit.

¹⁶¹⁵ ONU. (2014). “El derecho a una vivienda adecuada”, *Folleto Informativo*, n°. 21, Rev. 1, págs. 26 y ss., recuperado de https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf. Consultado el 23 de febrero del año 2021.

¹⁶¹⁶ *Ibidem*.

¹⁶¹⁷ *Ibidem*.

¹⁶¹⁸ UNHCR (2013). “A new beginning, refugee integration in Europe”, recuperado de <https://www.unhcr.org/52403d389.pdf>. Consultado el 23 de febrero del año 2021.

*Integration*¹⁶¹⁹, este tipo de medidas deben estar direccionadas a paliar los principales problemas para el colectivo de refugiados en el ámbito de la vivienda, correspondientes a: la escasez de vivienda social; la discriminación por la comunidad receptora; los esquemas de asignación de viviendas, envolviendo la falta de elección y cercanía de instalaciones y servicios sanitarios, educativos, etc. En efecto, la vivienda resulta esencial para la integración de los refugiados, al incidir en su inclusión social, salud, oportunidades de empleo, y en general a lograr condiciones de una vida digna.

- La *Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial* (1965)¹⁶²⁰, que en su art. 5.e.iii dispone:

“... los Estados Parte se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: ... e). iii). El derecho a la vivienda”.

En este mismo sentido:

- La *Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer* (1979)¹⁶²¹, que en sus arts. 14.2h y 15.2 dispone:

Art. 14 “... 2. Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a ... h) Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones”.

Art. 15 “... 2. Los Estados Parte reconocerán a la mujer, en materias civiles, una capacidad jurídica idéntica a la del hombre y las mismas oportunidades para el ejercicio de esa capacidad. En particular, le reconocerán a la mujer iguales derechos para firmar contratos y administrar bienes y le dispensarán un trato igual en todas las etapas del procedimiento en las cortes de justicia y los tribunales”.

Como lo advierte la ONU¹⁶²², el disfrute de una vivienda adecuada por parte de las mujeres depende en mucho de su acceso a la tierra y al patrimonio, como al poder que ejerza sobre ellos. Históricamente, la dependencia económica de la mujer ha conllevado que su acceso a la vivienda, la tierra o el patrimonio dependa de un tercero (padre, esposo, hermanos, etc.), generando con ello, una vulneración acentuada a la carencia de hogar, a la pobreza y a la indigencia, en el caso de que dicha relación culmine; sin dejar de obviar su exposición al maltrato en la familia, la comunidad y la sociedad, gracias a su poca

¹⁶¹⁹ Task Force on Integration (1999). *Good practices guide on the integration of refugees in the European Union. Housing*, págs. 11 y ss, recuperado de <https://www.refworld.org/docid/465300b52.html>. Consultado el 23 de febrero del año 2021.

¹⁶²⁰ ONU: Asamblea General, *Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial*... Ob. Cit.

¹⁶²¹ ONU: Asamblea General, *Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer*... Ob. Cit.

¹⁶²² ONU. (2014). “El derecho a una vivienda adecuada” ... Ob. Cit., págs. 17 y ss.

autonomía personal¹⁶²³.

En cuanto a los desalojos forzados, aún cuando afecta a hombres y mujeres, la mujer se ve afectada de manera desproporcionada a la violencia, al estrés emocional en razón a su fuerte vínculo con las tareas del hogar y cuidado familiar, a la violencia sexual y otros tipos de violencia¹⁶²⁴. De igual forma, se advierte como causa de la carencia de vivienda de mujeres y niños la violencia en el hogar, y a la inversa el temor de quedarse sin vivienda como causa de subsistencia de relaciones de opresión¹⁶²⁵.

- La *Convención sobre los Derechos del Niño* (1989)¹⁶²⁶, que en sus arts. 16.1, 27.1 y 27.3 dispone:

Art. 16.1 “Ningún niño será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia ni de ataques ilegales a su honra y a su reputación”.

Art. 27 “1. Los Estados Parte reconocen el derecho de todo niño a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social”.

“... 3. Los Estados Parte, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán, medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectivamente a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda”.

Diversos estudios¹⁶²⁷ demuestran que la falta de vivienda adecuada en relación con los niños aumenta la tasa de mortalidad de los menores de 5 años, en tanto a la contaminación producida especialmente por la mala calidad de las cocinas y la mala ventilación, la ausencia de agua potable y el saneamiento inadecuado. En general, la falta de un hogar pone en peligro el crecimiento, desarrollo y seguridad de los niños; los hace más vulnerables a problemas emocionales, a experimentar violencia por parte de particulares y autoridades, su acceso a la educación y a la salud entorpecido, entre otros efectos más.

- La *Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidades*, (2006)¹⁶²⁸, en sus arts. 9.1a y 28.1, estipula:

Art. 9 “A fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, los Estados Parte adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con los demás, al ... a) Los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo ...”.

¹⁶²³ *Ibidem*.

¹⁶²⁴ *Ibidem*.

¹⁶²⁵ *Ibidem*.

¹⁶²⁶ ONU: Asamblea General, *Convención sobre los Derechos del Niño...* Ob. Cit.

¹⁶²⁷ *Ibidem*, pág. 21 y ss. También, UNICEF (2002). “Pobreza y exclusión entre niños urbanos”, *Digest Innocenti*, n.º. 10, págs. 10 y ss., recuperado de <https://www.unicef-irc.org/publications/pdf/DIGEST-10-E.pdf>. Consultado el 23 de febrero del año 2021.

¹⁶²⁸ ONU: Asamblea General, *Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidades...* Ob. Cit.

Art. 28 “1. Los Estados Parte reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a la mejora continua de sus condiciones de vida, y adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad”.

En particular, la falta de accesibilidad física, la discriminación y prejuicios, los obstáculos institucionales, la falta de acceso al mercado laboral, los bajos ingresos, entre los más destacados, son factores que dificultan la autonomía de las personas con discapacidad, condicionan su diario vivir y los hacen más vulnerables a la exclusión y marginación¹⁶²⁹.

En el ámbito de la vivienda, la accesibilidad continúa siendo uno de los principales objetivos a alcanzar en la medida en que estas, los servicios conexos y los barrios tradicionalmente son diseñados para personas sin discapacidad y en ausencia de su participación o consulta¹⁶³⁰. De igual forma, la seguridad en la tenencia de la vivienda encuentra su mayor barrera cuando se limita su capacidad jurídica y se les impide la celebración de contratos (arrendamiento, compraventa, etc.), debiendo recurrir a medios menos formales para acceder a una vivienda, los cuales, a su vez, los hacen más vulnerables a los desalojos forzosos. Todas estas circunstancias suponen una discriminación continua de las personas con discapacidad y atentan contra su dignidad¹⁶³¹.

El Comité DESC en su Observación General n.º 5¹⁶³² reafirma que el derecho a una vivienda adecuada envuelve la accesibilidad para las personas con discapacidad. Por su parte, el Relator Especial sobre una vivienda adecuada ha subrayado la necesidad de no solo brindar un acceso físico y económico de las viviendas a este colectivo, sino además permitir su participación en la vida de la comunidad donde viven¹⁶³³.

Por otra parte, existen otros convenios y declaraciones internacionales referidas a la vivienda que interesa destacar como son:

- Los Objetivos de Desarrollo del Milenio -ODS- (2015)¹⁶³⁴, que constituye una estrategia universal y consensuada, dirigida a impulsar el desarrollo sostenible (en lo económico, social y ambiental) sobre la base de 17 objetivos y 169 metas definidos, a los que se debe dirigir el accionar de los Estados (países desarrollados, emergentes y en desarrollo), el mercado y la sociedad civil. No obstante, la Agenda no tiene carácter vinculante, sino constituye un documento programático, lo que genera escepticismo en amplios sectores¹⁶³⁵. En materia de vivienda, el objetivo de desarrollo sostenible n.º 11.1 fija el objetivo “De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”.

¹⁶²⁹ ONU. (2014). “El derecho a una vivienda adecuada” ... Ob. Cit., págs.

¹⁶³⁰ *Ibidem*.

¹⁶³¹ *Ibidem*.

¹⁶³² ONU: Asamblea General, *Observación General n.º 5*... Ob. Cit.

¹⁶³³ ONU. (2014). “El derecho a una vivienda adecuada” ... Ob. Cit., pág. 26.

¹⁶³⁴ ONU: Asamblea General, *Agenda 2030*... Ob. Cit.

¹⁶³⁵ EASTERLY, W. (2015). “The trouble with the sustainable development goals”, *Current History*, Vol. 114, n.º. 775, pág. 324.

- La Nueva Agenda Urbana -NAU- (2016)¹⁶³⁶, aprobada en la Conferencia de la ONU sobre la vivienda y el desarrollo sostenible (Hábitat III) en Quito, busca “promover ciudades más incluyentes, compactas y conectadas”, y entre sus compromisos se encuentra el de “promover políticas de vivienda a nivel nacional, subnacional y local, que respalden la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada para todos, como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación...”. También ha resaltar el compromiso de “estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada (diversidad de tenencia)... para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situación de vulnerabilidad...”; y otros aspectos sobre vivienda sostenible, resiliente, en función de favorecer la mezcla social y reconocer la diversidad, con participación ciudadana, etc.

2.2.2. Obligaciones vinculadas al derecho a la vivienda

De forma abreviada, vamos a ilustrar algunas de las obligaciones específicas de los Estados en materia del derecho a la vivienda, organizadas en función de los tres grupos de obligaciones: respetar, proteger y garantizar.

En el marco de la obligación general de *respetar*, que requiere que los Estados se abstengan de intervenir (directa o indirectamente) en el disfrute del derecho a la vivienda adecuada, se puede incluir en este tipo de obligación¹⁶³⁷: el deber de abstenerse a efectuar desalojos forzosos¹⁶³⁸; a demoler viviendas¹⁶³⁹; a impedir a la población satisfacer este derecho por sí misma (cuando se esté en condiciones de hacerlo: autoconstrucción); a imponer prácticas discriminatorias al acceso de la vivienda, la tierra y el patrimonio¹⁶⁴⁰; a infringir el derecho a la privacidad y a la protección del hogar¹⁶⁴¹; a rehusarse a la restitución de tierras y patrimonios a colectivos¹⁶⁴²; a contaminar recursos hídricos, etc.

¹⁶³⁶ ONU: Asamblea General, *Declaración de Quito sobre ciudades y asentamientos humanos sostenibles para todos*, de 23 de diciembre de 2016, recuperado de <http://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-Spanish.pdf>. Consultado el 24 de febrero del año 2021.

¹⁶³⁷ ONU (2014). “El derecho a una vivienda adecuada” ... Ob. Cit., pág. 35.

¹⁶³⁸ ONU: Informe del Relator Especial sobre vivienda adecuada, “Principios básicos y directrices sobre los desalojos y el desplazamiento generados por el desarrollo”, de 2008, párrafos 22, recuperado de https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/Guidelines_sp.pdf. Consultado el 25 de febrero del año 2021. También, ONU: Asamblea General, *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*... Ob. Cit., art. 11.1. De igual forma, ONU: Asamblea General, *Convención sobre los Derechos del Niño*... Ob. Cit., art. 27.3. Asimismo, ONU: Asamblea General, *Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer*... Ob. Cit., art. 14.2h. Finalmente, ONU: Asamblea General, *Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial*... Ob. Cit., art. 5.e.

¹⁶³⁹ *Ibidem*.

¹⁶⁴⁰ ONU: Asamblea General, *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*... Ob. Cit., art. 2.2. También, Comité DESC, *Observación General n.º 3*... Ob. Cit., párr. 9. De igual forma, Comité DESC, *Observación General n.º 4*... Ob. Cit., párr. 6.

¹⁶⁴¹ ONU: Asamblea General, *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos*... Ob. Cit., art. 17.

¹⁶⁴² ONU: Comisión de Derechos Humanos, *Principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas*, de 28 de junio de 2005, documento E/CN.4/Sub.2/2005/17, sección II, acápite 2. También, ONU: Informe del Relator Especial sobre vivienda adecuada, “Principios básicos y directrices sobre los desalojos... Ob. Cit., párrs. 52, 64, 65 y 66.

Al amparo de la obligación general de *proteger*, que entraña el deber positivo de los Estados de impedir la vulneración del derecho a la vivienda adecuada por parte de terceros¹⁶⁴³, los Estados deben adaptar la legislación y demás medidas necesarias para la prevención de transgresiones y la vigilancia del ejercicio del derecho a vivienda adecuada. Por ejemplo¹⁶⁴⁴, el Estado debe regular los mercados de vivienda (propiedad, alquiler, cooperativas, etc.) para garantizar que los bancos, instituciones financieras, promotores de vivienda, entre otros actores privados (como sus propios agentes), cumplan las normativas de derechos humanos relativas a la vivienda. Así, de forma ilustrativa, se asegurará del acceso, la disponibilidad y calidad en el suministro de servicios básicos (agua, energía, gas, etc.) y conexos de la vivienda; prevendrá las prácticas discriminatorias en materia de herencia, capacidad jurídica para suscribir contratos y otros aspectos relacionados con la seguridad en la tenencia; evitará abusos y velará por los intereses tanto del arrendador/propietario, como del arrendatario/comprador; precaverá los desalojos forzados por parte de actores privados; etc.¹⁶⁴⁵.

Conforme a la obligación de *garantizar* o *cumplir*, a través de la cual los Estados deben solucionar las carencias de vivienda adecuada y asegurar el ejercicio pleno y universal del derecho a la vivienda¹⁶⁴⁶, ya hemos tenido oportunidad de señalar que, de acuerdo con la Observación General n.º 3 del Comité DESC, debemos distinguir aquí dos tipos de obligaciones:

1. Los Estados Parte tienen la obligación, de cumplimiento inmediato, de procurar por todos los medios posibles (adaptar medidas legislativas, administrativas, presupuestarias, judiciales y las que hagan falta) el disfrute del derecho a una vivienda adecuada a todas las personas¹⁶⁴⁷. Bajo este entendido, los Estados deben, verbigracia, adoptar un plan de vivienda dentro de la cual se focalice en los grupos desfavorecidos y marginados, establezca el presupuesto para realizar los objetivos determinados, puntualice la(s) forma(s) más económica(s) y eficaz(es) para hacer uso de estos recursos, fije responsabilidades y la ruta de seguimiento y evolución de la política (resultados), etc.¹⁶⁴⁸. Cabe de igual forma, medidas tales como subsidios¹⁶⁴⁹, créditos¹⁶⁵⁰, aportación de infraestructura física, suministro de servicios de recogida de basura, y diversas medidas más¹⁶⁵¹.

Junto a la obligación de adaptar medidas, existen otras de carácter inmediato sobre las cuales el Comité DESC ha recalcado que sus cumplimientos no están sometidos a una realización paulatina, y que se concretan en: primero, la obligación de garantizar la

¹⁶⁴³ ONU (2008). “Preguntas frecuentes sobre los derechos económicos, sociales y culturales”, *Folleto informativo*, n.º 33, págs. 14 y ss., recuperado de <https://www.ohchr.org/Documents/Issues/ESCR/FAQ%20on%20ESCR-sp.pdf>. Consultado el 25 de febrero del año 2021. También, *Directrices de Maastricht...* Ob. Cit.

¹⁶⁴⁴ ONU (2014). “El derecho a una vivienda adecuada” ... Ob. Cit., págs. 35 y 36.

¹⁶⁴⁵ *Ibidem*.

¹⁶⁴⁶ ONU (2008). “Preguntas frecuentes... Ob. Cit., págs. 14 y ss. También, *Directrices de Maastricht...* Ob. Cit.

¹⁶⁴⁷ ONU: Comité DESC, *Observación General n.º.3...* Ob. Cit., párr. 9.

¹⁶⁴⁸ ONU (2014). “El derecho a una vivienda adecuada” ... Ob. Cit., pág. 36.

¹⁶⁴⁹ ONU: Comité DESC, *Observación General n.º. 4...* Ob. Cit., párr. 8c.

¹⁶⁵⁰ *Ibidem*.

¹⁶⁵¹ ONU (2014). “El derecho a una vivienda adecuada” ... Ob. Cit., pág. 36.

ausencia de toda discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada¹⁶⁵². Segundo, la obligación de vigilar de forma eficaz la situación con relación a la vivienda en la jurisdicción de que se trate, especialmente para averiguar la plena dimensión de la falta de hogar y vivienda adecuada¹⁶⁵³. Tercero, la obligación de proteger a las personas contra los desalojos forzados y brindar recursos efectivos y apropiados como, por ejemplo: “audiencia imparcial, acceso a la asistencia letrada, asistencia jurídica, retorno, restitución, reasentamiento, rehabilitación e indemnización...”¹⁶⁵⁴. Cuarto, la obligación de otorgar seguridad jurídica de las tenencias a quienes carecen de esa protección¹⁶⁵⁵.

Es importante recalcar que, en relación con la obligación de adaptar medidas (obligación de efecto inmediato), a pesar de que el PIDESC no determine prescripciones rígidas; esto es, no estipula en concreto qué medidas se habrán de adaptar y solo se hace remisión de ciertas características como el de ser: concretas, deliberadas y pertinentes (“orientadas a lo más claramente posible hacia la satisfacción de las obligaciones reconocidas en el Pacto”, es decir, las obligaciones de respetar, proteger y garantizar)¹⁶⁵⁶; el cumplimiento de la obligación si que acarrea ciertos requerimientos a cargo de los Estados:

1.1. Satisfacer, cuanto menos, el contenido mínimo (nivel esencial) del derecho a una vivienda adecuada (regla general)¹⁶⁵⁷. Los Estados deben demostrar que llevan a cabo todos los esfuerzos posibles, dentro del máximo de recursos que dispongan, para ir optimando la realización de este derecho¹⁶⁵⁸. En particular con los recursos, no sólo se debe tomar en consideración los recursos internos de cada Estado, sino además los recursos de los que disponga la cooperación internacional (arts. 2.1, 11 y 23 del PIDESC)¹⁶⁵⁹. A su vez, debe entenderse el término de “recursos” en sentido amplio, que incorpora no solamente los económicos, sino además los humanos, técnicos, informativos, financieros y otros¹⁶⁶⁰.

1.2. En caso de incapacidad del Estado en satisfacer el contenido mínimo, este deberá demostrar que ha realizado todos los esfuerzos posibles para utilizar el máximo de recursos de que disponga para satisfacerlo (excepción)¹⁶⁶¹. En tal sentido y a pesar de existir recursos insuficientes, el Estado debe prestar asistencia a los más necesitados y vulnerables a efectos de usar los recursos de manera más eficiente y

¹⁶⁵² ONU: Comité DESC, *Observación General n.º 3...* Ob. Cit., párr. 9.

¹⁶⁵³ ONU: Comité DESC, *Observación General n.º 4...* Ob. Cit., párr. 13. También, Comité DESC, *Observación General n.º 3...* Ob. Cit., párr. 11 y 13.

¹⁶⁵⁴ ONU: Informe del Relator Especial sobre vivienda adecuada, “Principios básicos y directrices sobre los desalojos...” Ob. Cit., párrs. 59 y ss.

¹⁶⁵⁵ ONU (2014). “El derecho a una vivienda adecuada” ... Ob. Cit., pág. 34.

¹⁶⁵⁶ ONU: Comité DESC, *Observación General n.º 3...* Ob. Cit., párr. 2.

¹⁶⁵⁷ *Ibidem*, párr. 10.

¹⁶⁵⁸ *Ibidem*.

¹⁶⁵⁹ *Ibidem*, párrs. 13 y 14. También, Comité DESC, *Observación General n.º 14...* Ob. Cit.

¹⁶⁶⁰ NOGUEIRA ALCALÁ, H. (2009). “Loa derechos económicos, sociales y culturales como derechos fundamentales efectivos”, *Estudios Constitucionales*, Vol. 7, n.º. 2, págs. 180-181. Al respecto *Vid.* Real Academia Española. (2020). “Recurso”, *Diccionario de la Lengua Española*, recuperado de <https://dle.rae.es/recurso?m=form>. Consultado el 26 de febrero de 2021.

¹⁶⁶¹ *Ibidem*, párr. 10.

efectiva¹⁶⁶².

1.3. Deber de no adaptar medidas regresivas (regla general)¹⁶⁶³.

1.4. En caso de adaptar medidas regresivas, el Estado está obligado a demostrar que ponderó cuidadosamente todas las opciones (de manera que no existiera otra alternativa menos lesiva), consideró los efectos de la medida sobre todos los derechos humanos y utilizó plenamente todos los recursos disponibles (excepción)¹⁶⁶⁴.

2. El objetivo final por alcanzar a través de la obligación de adoptar medidas; esto es, “el disfrute pleno del derecho a una vivienda adecuada a todos”, constituye una obligación de cumplimiento progresivo a cargo de los Estados Parte (art. 2.1 del PIDESC)¹⁶⁶⁵. Este evocado carácter progresivo encuentra su causa en la imposibilidad de lograr el goce pleno de una vivienda adecuada a favor de todas las personas en un breve período de tiempo, principalmente por su dependencia a los recursos económicos y financieros de los que dispone cada país. No obstante, no se obvia la carga de los Estados Parte en acreditar el mejoramiento continuo del derecho, no permitiéndoseles una actitud inactiva o pasiva para con este fin¹⁶⁶⁶. A este respecto, los indicadores basados en los derechos humanos facilitan el seguimiento efectivo de los resultados en el ámbito de la vivienda, los procesos adaptados para alcanzarlos, y ofrecen información útil sobre cómo se ejerce el derecho a una vivienda adecuada en la jurisdicción de que se trate¹⁶⁶⁷.

Habiéndose hecho ya mención de las obligaciones de respetar, proteger y garantizar, y particularmente en concordancia con la obligación de adoptar medidas, el Comité DESC es claro en afirmar que estas pueden tratarse de medidas legislativas, administrativas, judiciales y de cualquier otro tipo, sin instar, en principio, la adopción de una o varias de ellas en específico. Ciertamente, las exigencias de pertenencia y utilidad van a condicionar el medio en que tomará forma la medida, de tal manera que no será posible, por ejemplo, llevar a cabo la obligación de respetar, sin crear un marco legal concreto y la maquinaria institucional debida para prevenir violaciones del derecho. De allí que el Comité DESC reconozca que las medidas legislativas sean esenciales en muchos casos, empero no son las únicas y pueden no agotar la obligación de los Estados, ya que el deber está en procurar “por todos los medios apropiados” la realización del derecho¹⁶⁶⁸.

Ya nos hemos referido a la dificultad en general de los DESC de ser observados como derechos subjetivos, en tanto carecen de garantías jurisdiccionales que los hagan exigibles. El derecho a la vivienda adecuada, desde luego, no pasa inadvertido en relación con esta

¹⁶⁶² Ibídem, párr. 12. También, ONU (2008). “Preguntas frecuentes... Ob. Cit., págs. 21 y ss.

¹⁶⁶³ Ibídem, párr. 9. La prohibición se refiere a “la prohibición de adoptar políticas y medidas, y por ende, de sancionar normas jurídicas, que empeoren la situación de los DESC de los que gozaba la población al momento de adoptado el tratado internacional respectivo, o bien cada mejora progresiva”. ABRAMOVICH, V.; y COURTIS, C. (2002). Los derechos sociales... Ob. Cit., pág. 94.

¹⁶⁶⁴ ONU: Comité DESC, *Observación General n.º 3*... Ob. Cit., párr. 9.

¹⁶⁶⁵ Ibídem. También, ONU (2014). “El derecho a una vivienda adecuada” ... Ob. Cit., pág. 32.

¹⁶⁶⁶ Directriz de Maastricht... Ob. Cit.

¹⁶⁶⁷ ONU: ACNUDH, Informe sobre los indicadores para promover y vigilar el ejercicio de los derechos humanos, de 6 de junio de 2008, documento HRI/MC/2008/3, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher.HRI.THEMREPORT..4a8c14692.0.html>. Consultado el 26 de febrero del año 2021.

¹⁶⁶⁸ Comité DESC, *Observación General n.º 3*... Ob. Cit., párrs. 3 y 4.

compleja cuestión. Pese a ello, el Comité viene considerando que ciertos elementos del derecho a la vivienda adecuada son compatibles con recursos jurídicos. Específicamente los siguientes¹⁶⁶⁹:

- a) Apelaciones jurídicas destinadas a evitar desahucios planeados o demoliciones mediante la emisión de mandatos de los tribunales.
- b) Procedimientos jurídicos que buscan indemnización después de un desahucio ilegal.
- c) Reclamaciones contra acciones ilegales realizadas o apoyadas por los propietarios (sean privados o públicos) en relación con los niveles de alquiler, mantenimiento de la vivienda y discriminación racial u otras formas de discriminación.
- d) Denuncias de cualquier forma de discriminación en la asignación y disponibilidad de acceso a la vivienda.
- e) Reclamaciones contra los propietarios acerca de condiciones de viviendas insalubres o inadecuadas.
- f) Juicios en situaciones que impliquen niveles de gran aumento de personas sin hogar.

No estando las medidas judiciales limitadas a las anteriores situaciones, quedan los Estados Parte facultados para ampliar la implementación de medidas judiciales a otros componentes del derecho en cuestión.

Para culminar este acápite, es pertinente esclarecer ciertas cuestiones en el campo obligacional de los Estados Parte, importante para no caer en interpretaciones erróneas. La primera de estas atañe a la obligación de satisfacción o cumplimiento, sobre la cual cabría decir que el Estado no está obligado a construir vivienda para toda la población¹⁶⁷⁰. Aunque muchos gobiernos a través de sus políticas participen en la construcción del parque de viviendas, la obligación yace en el deber de adaptar las medidas necesarias para prevenir la falta de techo, prohibir los desalojos forzados, prestar especial atención a los grupos vulnerables y marginados, ofrecer seguridad de las diversas tenencias y garantizar que la vivienda de todos sea adecuada en condiciones no discriminatorias¹⁶⁷¹. Y para ello, el Estado puede requerir diversas medidas legislativas, administrativas, políticas, entre otras, que no conlleve la participación directa del Estado como proveedor de vivienda, sino consista en facilitar, supervisar y regular las actividades de los intervinientes en la producción y mejora del stock de viviendas¹⁶⁷². En determinados casos, para garantizar la igualdad de disfrute del derecho, el Estado tal vez tenga que asistir directamente como provisor de la vivienda o de prestaciones para el acceso y/o la seguridad jurídica de esta, a colectivos vulnerables, excluidos, damnificados de desastres naturales, afectados de emergencias y conflictos armados y otras situaciones que así lo ameriten¹⁶⁷³.

Las normas internacionales de derechos humanos no establecen si la vivienda y los

¹⁶⁶⁹ Comité DESC, *Observación General n.º 4...* Ob. Cit., párr. 17.

¹⁶⁷⁰ ONU (2014). “El derecho a una vivienda adecuada” ... Ob. Cit., págs. 6 y 7.

¹⁶⁷¹ *Ibidem*.

¹⁶⁷² *Ibidem*.

¹⁶⁷³ *Ibidem*.

servicios conexos a ella deben ser suministrados por el sector público, privado o por ambos¹⁶⁷⁴. No obstante, los Estados si son responsables de regular y garantizar que cualquier forma de provisión de vivienda y servicios anexos respeten los derechos humanos y, por ende, es el responsable en última instancia de garantizar la disponibilidad de vivienda asequible, segura y adecuada para todos (focalizándose en los grupos vulnerables y marginados)¹⁶⁷⁵. Por consiguiente, el suministro directo del Estado en caso de necesidad es un medio para garantizar el disfrute del derecho a una vivienda, pero no un fin en sí mismo¹⁶⁷⁶.

Finalmente, otro aspecto es la idea de equivalencia del derecho a la vivienda con el derecho a la propiedad. El derecho a la vivienda resulta más amplio que el de propiedad, de manera que contempla otros derechos no vinculados a la propiedad (de forma ilustrativa, el derecho a acceso a servicios adecuados: salud, seguridad, comodidad, alimentación) y su objetivo es asegurarles a todas las personas, incluida las personas propietarias, un lugar seguro para vivir en paz y dignidad¹⁶⁷⁷. La seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda, como elemento componente al derecho en cuestión, puede adoptar diversas formas y no se reduce en exclusiva a la propiedad. Así, otras formas de tenencia de la vivienda pueden ser el de alquiler, las viviendas cooperativas, las tenencias intermedias, los asentamientos de emergencia, etc. La obligación de los Estados de otorgar seguridad jurídica abarca todas y cada una de las tenencias, y, a veces, puede llegar a limitar incluso el derecho de propiedad, por ejemplo, mediante la protección contra el desalojo forzoso de habitantes de tugurios situados en terrenos privados¹⁶⁷⁸.

2.2.3. El derecho a la vivienda digna en la esfera regional europea y comunitaria

A nivel europeo y en el marco del Consejo de Europa, la protección del derecho a la vivienda adecuada deriva principalmente del texto de CSE¹⁶⁷⁹, hecha en Turín el 18 de octubre de 1961, y de la CSE revisada¹⁶⁸⁰, hecha en Estrasburgo el 3 de mayo de 1996, última de las cuales no ha sido aún ratificada por España.

La CSE¹⁶⁸¹, de la cual España es parte, no contempla en su texto el derecho a la vivienda de forma directa, sino que su protección está dada mediante la obligación de los Estados Partes de fomentar las condiciones de vida indispensables para el pleno desarrollo de la familia a través del apoyo a la construcción de vivienda adaptadas a las necesidades de estas (obligación consagrada en el art. 16); y, también, de garantizar a los trabajadores migrantes legales y sus familias un trato no menos favorable que a sus nacionales en lo que alojamiento se refiere (art. 19.4c).

¹⁶⁷⁴ ONU (2008). “Pregunta frecuentes... Ob. Cit., pág. 29.

¹⁶⁷⁵ *Ibidem*, pág. 25.

¹⁶⁷⁶ *Ibidem*, pág. 27.

¹⁶⁷⁷ ONU (2014). “El derecho a una vivienda adecuada” ... Ob. Cit., págs. 8 y 9.

¹⁶⁷⁸ *Ibidem*, pág. 8.

¹⁶⁷⁹ Consejo de Europa, *Carta Social Europea*, de 18 de diciembre de 1961, recuperado de <http://www.derechoshumanos.net/normativa/normas/europa/CSE/1961-CSE.htm>. Consultado el 3 de marzo del año 2021.

¹⁶⁸⁰ Consejo de Europa, *Carta Social Europea (revisada)*... Ob. Cit.

¹⁶⁸¹ Consejo de Europa, *Carta Social Europea*... Ob. Cit.

Por su parte, la CSE revisada¹⁶⁸², recientemente ratificada por España, aumentó el alcance de protección del derecho a la vivienda, recogiénolo de manera expresa y autónoma (a diferencia del PIDESC) en el art. 31, que dispone:

“Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las Partes se comprometen a tomar medidas destinadas a 1) a favorecer el acceso a la vivienda de un nivel suficiente; 2) a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación; 3) a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes”.

Junto al art. 31 existen otras disposiciones de la CSE revisada que prevén el derecho a una vivienda adecuada en referencia a colectivos que gozan de especial protección. El art. 16¹⁶⁸³, sobre el derecho a la familia a ser protegida, los Estados Parte “con miras a lograr las condiciones de vida indispensables para un pleno desarrollo de la familia...” se comprometen a promover la protección económica, jurídica y social “... mediante prestaciones sociales y familiares, disposiciones fiscales, apoyo a la construcción de viviendas adaptadas a las necesidades de las familias, ayudas a los recién casados o por medio de cualesquiera otras medidas adecuadas”. Se consagra pues, el derecho a la vivienda como componente del derecho de la familia a protección en el plano económico, político y social; según el cual, como lo explica el Comité EDS se centra en¹⁶⁸⁴: el derecho de las familias a la provisión adecuada de vivienda, en la necesidad de tomar en cuenta sus necesidades en la formulación e implementación de las políticas y asegurar que la vivienda existente tenga un estándar adecuado e incluya servicios esenciales. Por su parte, el art. 15¹⁶⁸⁵ contempla la obligación de los Estados Partes a facilitar el acceso a la vivienda a personas con discapacidad; el art. 23¹⁶⁸⁶ vislumbra la obligación de proveer a las personas mayores vivienda adecuada a sus necesidades y su estado de salud, o a suministrar ayuda para que estas acondicionen la suyas con el fin de garantizarles la posibilidad de desarrollo independiente de sus vidas; y, por último, el art. 30¹⁶⁸⁷ que consagra la obligación de adoptar medidas que promuevan el acceso a una vivienda a favor de personas que vivan o corran el riesgo de exclusión social o pobreza, entendiendo que la vivienda adecuada es condición presupuesta para la protección contra la pobreza y marginación social y la garantía de los derechos civiles y políticos.

En términos del Comité EDS¹⁶⁸⁸ (órgano de control de cumplimiento de ambos textos), en línea con la doctrina desarrollada por el Comité DESC, el art. 31 de la Carta impone la obligación positiva de los Estados en adoptar las medidas necesarias y adecuadas tendientes a lograr la protección efectiva del derecho en cuestión. Conforme a esto, el Comité EDS¹⁶⁸⁹ interpreta que, aún cuando los Estados gozan de un margen de discrecionalidad para determinar las medidas y aunque el art. 31 no imponga obligaciones de resultado, en pro del

¹⁶⁸² Consejo de Europa, *Carta Social Europea (revisada)*... Ob. Cit.

¹⁶⁸³ *Ibidem*, art. 16.

¹⁶⁸⁴ Decisión del Comité EDS, de 18 de octubre de 2006, sobre Recl., nº. 31/2005, *European Roma Rights Center c. Bulgaria*, párrs. 16 y 17. También, Decisión del Comité EDS, de 8 de diciembre de 2004, sobre Recl. nº. 15/2003, *ERRC c. Grecia*, párr. 24, 42, 43, 46 y 47.

¹⁶⁸⁵ Consejo de Europa, *Carta Social Europea (revisada)*... Ob. Cit., art. 15.

¹⁶⁸⁶ *Ibidem*, art. 23.

¹⁶⁸⁷ *Ibidem*, art. 30.

¹⁶⁸⁸ Decisión del Comité EDS, de 18 de octubre de 2006, sobre Recl., nº. 31/2005, *European Roma Rights Center (ERRC) c. Bulgaria*, párr. 35.

¹⁶⁸⁹ *Ibidem*, párr. 35.

reconocimiento práctico y efectivo de los DESC, más allá del plano teórico, los Estados deben:

1. Adoptar los medios legales, financieros y operativos necesarios para asegurar un progreso constante hacia los objetivos de la carta.
2. Mantener estadísticas significativas sobre necesidades (debidamente identificadas), recursos (haciendo uso del máximo de recursos disponibles) y resultados (avances medibles). Dicho requisito es esencial para el derecho a la vivienda debido a la variedad de políticas, la interacción entre ellas y los efectos secundarios no deseados que pueden ocurrir¹⁶⁹⁰.
3. Realizar revisiones periódicas del impacto de las estrategias adoptadas.
4. Establecer un cronograma y no diferir indefinidamente el plazo de lograr los objetivos (se deben cumplir en un tiempo razonable).
5. Prestar mucha atención al impacto de las políticas adaptadas con respecto a cada colectivo, especialmente el de las personas más vulnerables (personas que sufran o estén en riesgo de exclusión y pobreza, personas de bajos ingresos, personas desempleadas, jóvenes, personas con discapacidad, personas mayores, romaníes, etc.)¹⁶⁹¹.

En cuanto a lo que se debe entender por “vivienda adecuada”, siguiendo al Comité EDS¹⁶⁹², es aquella que es segura desde el punto de vista sanitario y de salud, en el entendido que debe poseer todas las comodidades básicas (agua, calefacción, eliminación de residuos, instalaciones sanitarias, electricidad, etc.) y controlada la presencia de metales, tales como el plomo y el amianto; que no está superpoblada (hacinamiento), y cuenta con garantías legales (recursos judiciales o de otro tipo que sea efectivo, imparcial y asequible¹⁶⁹³) de que se mantendrá en dichas condiciones (seguridad jurídica).

Sobre esta última cuestión, protección jurídica, el Comité EDS¹⁶⁹⁴, en sintonía con el Comité DESC, destaca ciertas reglas que deben ser observadas en caso de desalojos, tales como: regirse por reglas de procedimiento que protejan suficientemente los derechos de las personas interesadas; incluya la obligación de consulta a las partes afectadas para encontrar soluciones alternativas al desalojo y la obligación de fijar un plazo razonable antes de su realización; ser llevado con respeto a la dignidad humana de las personas afectadas (prohibir desalojos realizados en la noche y en invierno); con la adopción, por parte de las autoridades, de medidas destinadas a realojar o ayudar económicamente a las personas interesadas cuando el desalojo es llevado a cabo en razón al interés general; y con el suministro de recursos

¹⁶⁹⁰ Decisión del Comité EDS, de 5 de diciembre de 2007, sobre Recl., n.º. 33/2006, *International Movement ATD c. Francia*, párr. 63.

¹⁶⁹¹ Conclusiones del Comité EDS, *Italia*, de 30 de junio de 2003, Doc. 2003/def/ITA/31/EN. Asimismo, Decisión del Comité EDS, de 25 de junio de 2010, sobre Recl., n.º. 58/2009, *Center on Housing Rights and Evictions c. Italia*, párrs. 39 y 40.

¹⁶⁹² Conclusiones del Comité EDS, *Francia*, de 30 de junio de 2003, Doc. 2003/def/FRA/31/EN. También, Comité EDS (2018). *Digest of the case law of European Committee of Social Rights*, pág. 226, recuperado de <https://rm.coe.int/digest-2018-parts-i-ii-iii-iv-en/1680939f80>. Consultado el 3 de marzo del año 2021.

¹⁶⁹³ Decisión del Comité EDS, de 5 de diciembre de 2007, sobre Recl., n.º. 39/2006, *European Federation of National Organisation Working with the Homeless c. Francia*, párrs. 80 y 81.

¹⁶⁹⁴ Decisión del Comité EDS, *European Roma Rights Center c. Grecia*... Ob. Cit., párr. 51.

legales, asistencia jurídica a quienes requieran obtener reparaciones ante los tribunales, e indemnización para los desalojos ilegales.

Asimismo, es importante señalar que, con respecto al art. 31.2 de la Carta, el Comité EDS¹⁶⁹⁵ deriva el deber de ofrecer refugio a las personas sin hogar como solución de emergencia, pero, en todo caso, este suministro de refugio, que además debe ser adecuado (cumplir con las normas de salubridad, seguridad e higiene; acceso a agua, electricidad, iluminación, etc.), no puede considerarse satisfactorio. Las personas sin hogar, recuerda el Comité, deben recibir una vivienda adecuada dentro de un periodo razonable, debiéndose conjuntamente tomar medidas para ayudar a esas personas a superar sus dificultades y evitar que vuelvan a una situación de carencia de hogar¹⁶⁹⁶. De igual forma que las personas sin hogar, el Comité EDS resalta el deber de los Estados de proporcionar refugio adecuado a los niños y adultos que se encuentran ilegalmente en el territorio de su jurisdicción durante el tiempo que estén en dicho territorio¹⁶⁹⁷. No Estando obligado el Estado en considerar esta obligación en los términos del art. 31.1, esto es, a proporcionar alojamiento alternativo en forma de vivienda permanente¹⁶⁹⁸.

Al aludir al art. 31.3, sobre asequibilidad de la vivienda a personas con recursos limitados, el Comité EDS¹⁶⁹⁹ entiende por vivienda asequible, aquella en donde el hogar puede permitirse pagar los costos iniciales (depósitos, alquiler anticipado), el alquiler actual y/u otros costos relacionados con la vivienda (cargos por servicios públicos, mantenimiento, administración, etc.) a largo plazo sin dejar de poder mantener un nivel mínimo de vida, de acuerdo con los estándares definidos por la sociedad en la que se sitúa el hogar. En ese sentido, a fin de establecer si se están tomando medidas para que el precio de la vivienda sea asequible para los que no tienen recursos, el Estado Parte no debe mostrar el índice de asequibilidad promedio requerido para todos los solicitantes de vivienda, sino demostrar que el índice de asequibilidad de los solicitantes de vivienda más pobres es compatible con su nivel de ingresos¹⁷⁰⁰. Por lo general, acorde a los lineamientos del Comité EDS, los Estados, en su propósito de otorgar asequibilidad a las personas que no dispongan recursos suficientes, han de:

1. Adoptar medidas adecuadas para la provisión de viviendas, en particular viviendas sociales¹⁷⁰¹ dirigidas especialmente a los más desfavorecidos¹⁷⁰².
2. Adaptar medidas para que los períodos de espera para la adjudicación de vivienda no sean excesivos. (recursos judiciales o de otro tipo para períodos

¹⁶⁹⁵ Decisión del Comité EDS, de 1 de julio de 2014, sobre Recl., n.º. 90/2013, *Conference of European Churches c. Los Países Bajos*, párr. 138. También, Decisión del Comité EDS, de 20 de octubre de 2009, sobre Recl., n.º. 47/2008, *Defence for Children International (DCI) c. Los Países Bajos*, párr. 62.

¹⁶⁹⁶ Decisión del Comité EDS, *Conference of European Churches c. Los Países Bajos*... Ob. Cit., párr. 140.

¹⁶⁹⁷ *Ibidem*, párrs. 128 y 129. También, Decisión del Comité EDS, de 2 de julio de 2014, sobre Recl., n.º. 86/2012, *European Federation of National Organisation Working with the Homeless c. Los Países Bajos*, párr. 61.

¹⁶⁹⁸ Decisión del Comité EDS, *European Federation of National Organisation Working with the Homeless c. Los Países Bajos*... Ob. Cit., párrs. 60 y 110.

¹⁶⁹⁹ Conclusiones del Comité EDS, *Suecia*, de 30 de junio de 2003, Doc. 2003/def/SWE/31/3/EN.

¹⁷⁰⁰ Decisión de Comité EDS, de 8 de septiembre de 2009, sobre Recl., n.º. 53/2008, *European Federation of National Organisation Working with the Homeless c. Eslovenia*, párr. 72.

¹⁷⁰¹ Conclusiones del Comité EDS, *Suecia*... Ob. Cit.

¹⁷⁰² Decisión de Comité EDS, *International Movement ATD Fourth World c. Francia*... Ob. Cit., párrs. 98-100.

excesivos)¹⁷⁰³.

3. Introducir beneficios de vivienda al menos para los sectores de bajos ingresos y los colectivos desfavorecidos¹⁷⁰⁴, como derecho individual (y por tanto exigible en caso de denegación por medio de recursos legales)¹⁷⁰⁵.

4. Garantizar la ausencia de toda discriminación¹⁷⁰⁶.

Vista la doctrina desarrollada por el Comité EDS, no podemos obviar con mayor razón el tratamiento interpretativo que el TEDH ha efectuado a algunos elementos del derecho a la vivienda (en vista del carácter vinculante de sus fallos), al vincularlos con derechos civiles y políticos contenidos en el CEDH (el respeto a una vida privada y familiar, el domicilio y la correspondencia; el derecho de propiedad, etc.), los cuales se encuentran en el ámbito de su competencia.

En lo atinente al concepto de vivienda y su delimitación, el TEDH en el caso *Buckley c. Reino Unido*¹⁷⁰⁷, de 25 de septiembre de 1996, consideró como vivienda/hogar, en los términos del CEDH, a alojamientos no convencionales como las caravanas y las casas móviles. En este mismo sentido, en el caso *Camenzind c. Suiza*¹⁷⁰⁸, también consideró como tal, la habitación de una vivienda. Para el TEDH la determinación de si una vivienda constituye o no un hogar para efectos de protección del art. 8, el **respeto a una vida privada y familiar, el domicilio y la correspondencia**¹⁷⁰⁹, dependerá de las circunstancias de hecho que prueben la existencia de vínculos suficientes y continuos con un lugar específico¹⁷¹⁰. De forma que como bien lo expresa SIMÓN MORENO: "... para el TEDH el concepto de hogar es autónomo en el CEDH, es decir, se trata de una cuestión de hecho independientemente del lugar físico que se trate (por ejemplo, tiene tal condición una caravana o la habitación de una vivienda, de la licitud de la ocupación conforme al Derecho nacional (exista o no título legal que la ampare), de la naturaleza jurídica del derecho (por ejemplo, la propiedad o el alquiler) así como de su ocupación efectiva"¹⁷¹¹. Ello nos lleva a deducir que la mención de hogar o

¹⁷⁰³ *Ibidem*, párr. 131.

¹⁷⁰⁴ Conclusiones del Comité EDS, *Suecia*, 2003... Ob. Cit.

¹⁷⁰⁵ *Ibidem*.

¹⁷⁰⁶ Decisión de Comité EDS, *International Movement ATD Fourth World c. Francia*... Ob. Cit, párrs. 149-155.

¹⁷⁰⁷ STEDH, de 29 de septiembre de 1996, *Buckley c. Reino Unido*, n.º. 1996/42, párrs. 54 y 55. También, STEDH, de 18 de enero de 2001, *Chapman c. Reino Unido*, párrs. 71-74. De igual forma, STEDH, *McCann c. Reino Unido*... Ob. Cit., párr. 46.

¹⁷⁰⁸ STEDH, de 16 de diciembre de 1997, *Camenzind c. Suiza*, n.º. 21353/93, párrs. 35 y 53.

¹⁷⁰⁹ La protección del derecho a la vivienda a través del derecho al respeto de la vida privada y familiar es dada por una conexión indirecta implícita, sustentada en un nexo de efectividad (la vulneración del derecho a la vivienda supondría afectar el derecho del art. 8 CEDH). BONET PÉREZ, J. (2016). "La protección indirecta como instrumento de exigibilidad de los derechos económicos, sociales y culturales ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos", *Derechos y Libertades*, Vol. 32, págs. 164 y ss.

¹⁷¹⁰ STEDH, de 18 de noviembre de 2004, *Prokopovich c. Rusia*, n.º. 58255/00, párr. 36.

¹⁷¹¹ SIMÓN MORENO, H. (2014). "La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda con relación al Derecho español", *Teoría y Derecho: Revista de pensamiento jurídico*, Vol. 16, pág. 4. Lo anterior con base a la STEDH, de 17 de octubre de 2013, *Winterstein y otros c. Francia*, n.º. 27013/07, párr. 141. Sobre la indiferencia de título legal *Vid.* STEDH, *Buckley c. Reino Unido*... Ob. Cit., párrs. 54. También, sobre la indiferencia de la naturaleza jurídica de la ocupación *Vid.* Decisión de la Comisión EDH, de 1 de julio de 1998, *Khatun y otros c. Reino Unido*, n.º. 38387/97. Y sobre la indiferencia de ocupación efectiva *Vid.* STEDH, de 29 de mayo de 2012, *Bjedov c. Croacia*, n.º. 42150/09, párr. 58.

domicilio en el entender del TEDH no está estrechamente vinculado a un derecho de naturaleza patrimonial, sino emparentado al derecho humano, en cuanto elemento de vida privada y familiar¹⁷¹². En resulta, el derecho humano se concibe independiente de la existencia de un título sobre el bien patrimonial.

En materia de desalojo forzosos, el TEDH a encuadrado estos supuestos en el amparo del art. 8 del CEDH, el derecho al respeto de la vida privada y familiar, el domicilio y la correspondencia, de cuyo precepto ha derivado obligaciones estatales de carácter “positivo” (de acción). Según la jurisprudencia del Tribunal, casos *López Ostra c. España*¹⁷¹³ y *Moreno Gómez c. España*¹⁷¹⁴, ciertos daños ambientales¹⁷¹⁵ como la exposición de niveles insoportables de ruido, aún cuando no pongan en riesgo la salud del individuo o la familia, puede atentar contra el derecho al respeto de la vida privada y familiar, en el ámbito del domicilio. De manera que el Estado no solo debe garantizar la no injerencia arbitral por parte de las autoridades a la vivienda de una persona, sino que de igual forma debe adoptar medidas razonables y adecuadas destinadas a garantizar el respeto de la vida privada incluso en el ámbito de las relaciones de las personas entre sí (deber positivo de poner fin a la violación del derecho por terceros), debiendo tener en cuenta el justo equilibrio entre los intereses de la persona y de la sociedad en su conjunto. Asimismo, la injerencia arbitraria no hace referencia en exclusiva a aquellas interferencias concretas y físicas, sino que incluyen los ruidos, emisiones, olores, y otras formas de interferencias no físicas¹⁷¹⁶.

Ahora bien, considera el TEDH que para determinar si la injerencia o interferencia a la privacidad de la persona o la familia (o ambas) en su hogar es justificada o no, se debe analizar esta medida a la luz de tres criterios: primero, si la medida estaba legitimada por la ley¹⁷¹⁷. Segundo, si perseguía uno o más de los fines legítimos previstos en el art. 8.2. del CEDH. Tercero, si la medida era necesaria en una sociedad democrática, es decir, si respondía a una necesidad social imperiosa, y si atendía al criterio de proporcionalidad con respecto al fin legítimo (equidad entre el grado de restricción y su eficacia para perseguir el fin legítimo)¹⁷¹⁸.

¹⁷¹² STEDH, 20 de abril de 2004, *Surugiu c. Rumanía*, n.º. 48995/99, párr. 63.

¹⁷¹³ STEDH, *López Ostra c. España*... Ob. Cit., párr. 51.

¹⁷¹⁴ STEDH, *Moreno Gómez c. España*... Ob. Cit., párrs. 54 y 55.

¹⁷¹⁵ Una reclamación discutible bajo el art. 8 del CEDH puede surgir cuando un peligro ambiental alcanza un nivel de severidad que resulta en un deterioro significativo de la capacidad del solicitante para disfrutar de su hogar o vida privada y familiar. La evaluación de este nivel mínimo depende de las circunstancias del caso, la intensidad y duración de la molestia, sus efectos físicos y/o mentales en la salud o calidad de vida de las personas. STEDH, 13 de julio de 2017, *Jugheli y otros c. Georgia*, n.º.38342/05, párrs. 71-72.

¹⁷¹⁶ En la STC, sala plena, de 24 de mayo de 2001, n.º. 119/2001, Rec. 4214/98, FJ. 5 y 6 el TC conviene a ampliar el ámbito de protección del derecho a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio, frente a los riesgos que pueden surgir de una sociedad tecnológicamente avanzada; en el caso en concreto, sobre la incidencia del ruido en los derechos fundamentales de los arts. 15 (derecho a la integridad física) y 18.1 y 2 (derecho a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio) de la CE. El TC adapta así la doctrina propia del TEDH. También, STC, sala primera, de 23 de febrero de 2004, n.º. 16/2004, Rec. 1784/1999, FJ. 3 y 4; y STS, sala de lo contencioso administrativo, sección 7ª, de 13 octubre de 2008, Rec. 1553/2006, FJ. 9.

¹⁷¹⁷ El TEDH requiere que la medida tenga fundamento en el Derecho interno, que la ley en cuestión sea accesible al afectado (quien debe poder prever sus consecuencias para él) y compatible con el Estado de Derecho. STEDH, de 24 de abril de 1990, *Kruslin c. Francia*, n.º. 11801/85, párr. 27. También, STEDH, de 16 de diciembre de 1997, *Camenzind c. Suiza*, n.º. 21353/93, párr. 37.

¹⁷¹⁸ STEDH, *Camenzind c. Suiza*... Ob. Cit., párr. 44. También, STEDH, de 24 de marzo de 1988, *Olsson c.*

Sobre el criterio de proporcionalidad, a destacar dos aspectos aducidos por parte de este órgano jurisdiccional. Uno, es el derecho de cualquier persona en riesgo de sufrir la pérdida de su vivienda (considerando esta situación como la forma más extrema de injerencia en el derecho al respeto del propio hogar) a que un tribunal independiente decida sobre la proporcionalidad de la medida (la injerencia) a la luz del art. 8 del CEDH, aún cuando se haya extinguido su derecho a la ocupación de la vivienda¹⁷¹⁹. Dos, atendiendo a las circunstancias específicas de cada caso (por ejemplo, las consecuencias del desalojo, el riesgo de quedar sin vivienda, el tratarse de una ocupación de una comunidad entera y por un tiempo prolongado, la tolerancia previa de la administración, la especificidad de las personas afectadas como grupos socialmente desfavorecido, etc.¹⁷²⁰), el TEDH puede llegar a considerar la obligación positiva de las autoridades de ofrecer alternativas al desalojo (tratándose de asentamientos ilegales, por ejemplo, la legalización de edificios, la construcción de instalaciones públicas de alcantarillado y suministro de agua, la prestación de asistencia para encontrar viviendas alternativas cuando el desalojo es necesario, etc.¹⁷²¹), e incluso proporcionar alojamiento alternativo en caso de ser necesaria la remoción¹⁷²².

En relación con lo que alojamiento alternativo a los desalojos se refiere, la mencionada jurisprudencia ha tenido eco en la aplicación del Derecho español, en ciertos casos donde el TEDH tiende a exigir a las autoridades públicas internas a cumplir obligaciones positivas en supuestos de desalojos¹⁷²³; o bien, encontrándose aplicabilidad de la evocada jurisprudencia por parte de los tribunales ordinarios internos¹⁷²⁴, aunque de

Suecia, nº. 10465/83, párr. 67. De igual forma, STEDH, de 24 de abril de 2012, *Yordanova y otros c. Bulgaria*, nº. 25446/06, párr. 17. Asimismo, STEDH, de 24 de enero de 2017, *Paradiso y Campanelli c. Italia*, nº. 25358/12, párrs. 179-184. Finalmente, STEDH, *Winterstein y otros c. Francia...* Ob. Cit., párr. 147.

¹⁷¹⁹ STEDH, de 13 de mayo de 2008, *McCann c. Reino Unido*, nº. 19009/04, párr. 53. De igual forma, STEDH, *Yordanova y otros c. Bulgaria...* Ob. Cit., párr. 118(iv). También, STEDH, *Winterstein y otros c. Francia...* Ob. Cit., párr. 148(δ). Sobre la obligación de los tribunales de efectuar el juicio de proporcionalidad de una medida de desalojo y demolición, y no exclusivamente el juicio de legalidad, *Vid.* STEDH, 21 de abril de 2016, *Ivanova y Cherkezov c. Bulgaria*, nº.46577/15, párrs. 49-62.

¹⁷²⁰ STEDH, *Yordanova y otros c. Bulgaria...* Ob. Cit., párrs. 122, 129, 130, 132, 133.

¹⁷²¹ *Ibidem*, párr. 125.

¹⁷²² *Ibidem*, párrs. 130, 133. También, STEDH, *Winterstein y otros c. Francia...* Ob. Cit., párr. 148(ε). Sobre la obligación de dar solución adecuada y sostenible en caso de desalojos, *Vid.* Comunicación del Comité de DH, de 14 de noviembre de 2012, *Liliana Assenova, c. Bulgaria*, nº. 2073/2011, Doc. CCPR/C/106/D/2073/2011.

¹⁷²³ Decisión del TEDH, de 16 de diciembre de 2014, *Raji y otros c. España*, nº. 3537/13, párr. 15. El TEDH, el 15 de enero de 2013, impuso al gobierno español medida cautelar de suspensión de la orden de desalojo y demolición de la vivienda hasta que la administración proporcionara información sobre las medidas adoptadas para garantizar un alojamiento alternativo (no siendo suficiente el ofrecimiento hecho por el gobierno de alojamiento en un albergue temporal por un período de tiempo entre 7 a 15 días). En este mismo sentido, TEDH, *Ceesay y otros c. España*, recuperado de https://www.housingrightswatch.org/sites/default/files/Diligencia-PAH-jutjat_ARAFIL20131016_0002.pdf. Consultado el 6 de marzo del año 2021. El TEDH dictó medida preventiva el 15 de octubre de 2013 para suspender el desalojo de 16 familias, hasta tanto el gobierno no proporcionara información sobre las medidas que se iban a adoptar. Al respecto *Vid.* SIMÓN MORENO, H. (2014). “La jurisprudencia del Tribunal... Ob. Cit., págs. 8- 12.

¹⁷²⁴ AJPI, nº. 39 de Madrid, de 6 de marzo de 2013, nº. 1649/2012, por medio del cual se suspende el proceso de desahucio (de una vivienda de titularidad de la empresa municipal de vivienda) en contra de la demandada y sus tres hijos menores de edad, por entender que debe primar el interés superior de los menores. También, STS, sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 3ª, de 23 de noviembre de 2017, nº. 1797/2017, Rec. 270/2016, en la que se ordena al juzgado de primera instancia efectuar el juicio de proporcionalidad debiendo tomar en consideración la situación de vulnerabilidad de los menores de edad, dentro de un proceso de

manera incipiente y con poca receptividad por parte del TC español¹⁷²⁵. Lo anterior, al margen del estado de emergencia causado por la situación de pandemia de la Covid-19, en cuyo contexto el Estado español ha venido adaptando medidas de suspensión de desahucios y lanzamientos¹⁷²⁶.

autorización de entrada y su posterior desalojo forzoso, en una vivienda ocupada ilegalmente (de propiedad del Instituto de la Vivienda de Madrid). De igual forma, SAP, Madrid, sección 16ª, de 11 de septiembre 2018, nº. 613/18, Rec. 1325-2018, donde se aplica la doctrina de estado de necesidad y proporcionalidad.

¹⁷²⁵ El TC parece apartarse de lo resuelto de manera reiterada por el TEDH sobre el art. 8 CEDH (respecto a la esencialidad de valorar la necesidad y proporcionalidad de la medida de desalojo) en STC, sala segunda, de 4 de noviembre de 2013, nº. 188/2013, Rec. 3769/2012, estableciendo la conformidad del desalojo de familias en viviendas o chabolas no autorizadas en suelo no urbanizable, en Madrid. el TC español afirma que no se vulnera el derecho de inviolabilidad del domicilio, dando mayor prioridad a la legalidad del acto administrativo, omitiendo el deber de analizar a cabalidad la necesidad y proporcionalidad de la medida (de acuerdo a los lineamientos del TEDH), sin tomar en consideración la tolerancia de la administración al asentamiento durante un período prolongado, sin valorar la existencia de otros medios menos lesivos, y sin considerar el hecho de tratarse de una comunidad entera en riesgo de exclusión social (*Vid.* Voto particular). El TEDH ya había ordenado una medida cautelar de suspensión del derribo con anterioridad (31 de enero 2013: Decisión de TEDH, de 16 de diciembre de 2014, *Raji y otros c. España*, nº. 3537/13, párr. 15). Otra sentencia que podría observarse distante de los lineamientos del TEDH es la STC, sala plena, de 28 de febrero de 2019, nº. 32/2019, Rec. 4703/2018. El TC determina conforme a la CE la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas. Los recurrentes aducen que la ley acusada hace posible ejecutar un lanzamiento forzoso sin alternativa habitacional y sin permitir que los órganos judiciales valoren las concretas circunstancias concurrentes en cada caso (juicio de proporcionalidad). Afirman, los recurrentes, la insuficiencia (por cuanto no garantiza que la ejecución del lanzamiento se efectuó con un realojo digno) del apartado 4 del art. 150 LEC, modificado por la ley recurrida, que impone la obligación del órgano judicial de dar traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social con el objeto de prevenir situaciones de exclusión social. En consecuencia, para los demandantes se estiman la Ley mencionada contraria, entre otros, al art. 18.2 de la CE. Con todo, el TC estima la conformidad de la ley recurrida con la CE porque, en su entender, la obligación judicial de comunicar las situaciones de vulnerabilidad social (una vez sea advertida por el órgano jurisdiccional y de nuevo cuando este decreta el desalojo) y la obligación de las administraciones en incorporar, en sus planes de políticas públicas de vivienda, medidas ágiles de coordinación y cooperación para prevenir situaciones de exclusión residencial, evidencia la preocupación del legislador por atender el mandato del art. 47 de la CE (derecho a la vivienda) y los compromisos internacionales asumidos por España, dentro del margen amplio de apreciación del que goza en materia social y económica. Además, insiste el TC en recordar que el art. 47 (derecho a la vivienda) no es reconocido por la CE como derecho fundamental, y, aún, en caso hipotético de que lo fuera, no cabría admitir que los textos internacionales sobre derechos humanos constituyan automáticamente canon para el control de constitucionalidad. De igual forma, el TC indica que el derecho de libre elección de domicilio que forma parte del art. 19 de la CE no justifica “*invadir propiedades ajenas o desconocer sin más legítimos derechos de uso de bienes inmuebles*”.

¹⁷²⁶ Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19, BOE nº. 91, de 1 de abril de 2020. En el Capítulo I, sección 1ª, art. 1, se prevé instar, a petición de la parte afectada (arrendatario), la suspensión de los desahucios y lanzamientos derivados de los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o el vencimiento del contrato de arrendamiento, y por los cuales se pretenda la recuperación del inmueble, cuando el arrendatario se encuentre en una situación de vulnerabilidad económica que no le haga posible encontrar una alternativa habitacional. Lo anterior hasta la finalización del Estado de Alarma. Encontramos también el Real Decreto-Ley 37/2020, de 22 de diciembre de 2020, de medidas urgentes para hacer frente a la situación de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transporte, BOE nº. 334, de 23 de diciembre de 2020; el cual realizó una extensión del primer Real Decreto arriba mencionado, tanto temporal (hasta que finalice el segundo Estado de Alarma) como objetiva. De forma que se establecen nuevos escenarios de suspensión que afecta a los grandes tenedores (personas jurídicas o físicas con más de 10 viviendas) cuando se trate de juicios verbales a los que se refiere los apartados 2, 4 y 7

Otro derecho con base al cual el TEDH se ha pronunciado en relación con el derecho a la vivienda es el **derecho a la propiedad**, contemplado en el art. 1 del Protocolo n.º 1 al CEDH¹⁷²⁷. Concretamente en el ámbito de delimitación del derecho de propiedad por causa de utilidad pública (como todo derecho, el de propiedad no tiene carácter absoluto), para el TEDH¹⁷²⁸ las políticas sociales destinadas a eliminar la injusticia social y lograr mayor equidad en el ámbito de la vivienda (considerada esta como una necesidad primordial cuya regulación no puede dejarse completamente sujeta a las reglas del mercado) mediante la *privación del derecho de propiedad*, aún cuando modifiquen las relaciones contractuales existentes entre particulares e, incluso, impliquen la transferencia obligatoria de la propiedad de un individuo a otro (tercero), pueden ser consideradas de interés público¹⁷²⁹ y, por tanto, legítimas, siempre y cuando, además, cumplan con el principio de proporcionalidad y conlleven una indemnización (la cual no necesariamente debe corresponder al valor total del mercado)¹⁷³⁰.

En tanto a las medidas de control de los precios de alquiler, como una forma de control por parte del Estado del *uso de la propiedad*¹⁷³¹, y no de privación absoluta del derecho como en el caso de las expropiaciones, el TEDH estima su justificación con base a: primero, legalidad (prescrito por una ley accesible, precisa y previsible)¹⁷³². Segundo, la acreditación de que la medida en cuestión busca un interés general. Tercero, su valoración mediante un

del art. 250.1 de la Ley 1/2007, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; siempre y cuando se acredite la situación de vulnerabilidad económica y, además, es necesario que al menos un habitante de la vivienda sea una persona víctima de violencia contra la mujer o dependiente (entendiendo por este último: personas que por razones derivadas de su edad, enfermedad o discapacidad, y ligadas a la falta o pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisen de atención). No obstante, deber recordarse la Ley 1/2013, de 14 de mayo (de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, restructuración de la deuda y alquiler social, BOE n.º 116, de 15 de mayo de 2013), la cual, dentro de un contexto de crisis económica y financiera, estableció por primera vez la medida de suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables, como consecuencia de procesos de ejecuciones hipotecarias. Esta medida luego fue extendida por 4 años más con el Real Decreto-Ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública, BOE n.º 62, de 11 de marzo de 2020.
¹⁷²⁷ Consejo de Europa, *Protocolo Adicional al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales...* Ob. Cit. La protección del derecho a la vivienda mediante el derecho a la propiedad es proyectada a través de una “conexión indirecta por incorporación”. Quiere decir esto que, aspectos del derecho a la vivienda se incorporan al contenido jurídico del derecho a la propiedad. BONET PÉREZ, J. (2016). “La protección indirecta... Ob. Cit., págs. 170 y ss.

¹⁷²⁸ STEDH, de 21 de febrero de 1986, *James y otros c. Reino Unido*, n.º. 8793/79, párrs. 41, 45, 47, 50, 54.

¹⁷²⁹ Asimismo, se considera como de interés público: la protección del medio ambiente (STEDH, *Chapman c. Reino Unido...* Ob. Cit., párr. 82); el control de los alquileres o los arrendamientos protegidos (STEDH, *Hutten Czapska vs Polonia...* Ob. Cit., párr. 178); la obligación de pagar tasa fija de calefacción impuesta a los solicitantes cuyos pisos estaban desconectados del sistema de calefacción urbana (STEDH, 27 de febrero de 2020, *Strezovski y otros c. Macedonia*, n.º. 14460/16, párr. 75); promulgar leyes que expropian propiedades (son consideradas de política pública y, por tanto, de interés público STEDH, 13 de diciembre de 2016, *Bélané Nagy c. Hungría*, n.º. 53080/13, párr. 113); y otros muchos supuestos. El TEDH considera que los Estados tienen un amplio margen de apreciación para valorar la existencia de un problema de interés público que justifiquen las medidas de privación o restricción del uso pacífico de las posesiones, por lo que el TEDH deberá respetar el juicio de la legislatura de los Estados en cuanto a lo que es “interés público” a menos que ese juicio carezca manifiestamente de fundamento razonable.

¹⁷³⁰ STEDH, *James y otros c. Reino Unido...* Ob. Cit., párr. 54.

¹⁷³¹ STEDH, 10 de julio de 2014, *Statileo c. Croacia*, n.º. 12027/10, párr. 117. También, STEDH, *Hutten Czapska c. Polonia...* Ob. Cit., n.º. 35014/97, párrs. 160.161. De igual forma, STEDH, 24 de octubre de 2006, *Edwards c. Malta*, n.º. 17647/04, párrs. 59.

¹⁷³² STEDH, *Hutten Czapska vs Polonia...* Ob. Cit., párr. 163.

juicio de proporcionalidad entre los intereses generales y el de los propietarios¹⁷³³. Al respecto del criterio de proporcionalidad¹⁷³⁴, el TEDH insiste en el respeto del núcleo indisponible de la propiedad, el cual se circunscribe en torno a las cantidades que deben estimarse a partir de los precios del mercado y el contexto económico¹⁷³⁵, permitiendo, en todo caso, hacer frente a los gastos de mantenimiento del inmueble¹⁷³⁶ y extraer ganancias como derecho de los propietarios¹⁷³⁷. Dicha medida debe proporcionar una distribución justa de los costes sociales y financieros derivados del mantenimiento del sistema social de vivienda, lo que implica una prohibición de hacer recaer exclusivamente sobre los propietarios los costes de la política habitacional¹⁷³⁸.

Al margen de considerar la esfera restrictiva del derecho de la propiedad y a propósito de la protección del derecho a una vivienda adecuada a través del primero, dado que el TEDH no sólo ha sido instado a pronunciarse por parte del sujeto desalojado que considere vulnerado alguno de sus derechos consagrados en el CEDH, particularmente el art.8, sino que de igual forma ha tenido que pronunciarse a instancia de los propietarios de la vivienda que no han logrado que las autoridades nacionales expulsen a los ocupantes de sus inmuebles en perjuicio, entre otros, a su derecho a la propiedad (art.1 del Protocolo nº.1) y **el derecho a un proceso equitativo**¹⁷³⁹, en concreto el derecho a la ejecución de las sentencias en un plazo razonable (art. 6 del CEDH). La mayoría de los casos que han dado lugar a la

¹⁷³³ STEDH, *Statileo c. Croacia...* Ob. Cit., párrs. 118 y 123. También, STEDH, 30 de junio de 2005, *Jahn y otros c. Alemania*, nº. 46720/99, párr. 93.

¹⁷³⁴ El objetivo de la prueba de proporcionalidad es establecer en primer lugar cómo y en qué medida se restringió al solicitante en el ejercicio del derecho afectado por la injerencia denunciada y cuáles fueron las consecuencias de la restricción impuesta al ejercicio del derecho del solicitante sobre su situación. Posteriormente, este impacto se equilibra con la importancia del interés público al que sirve la interferencia. Varios factores también son considerados: la actuación adecuada, coherente y en tiempo de las administraciones; la oportunidad razonable para que los afectados impugnen las medidas (garantías procesales); la inexistencia de otras medidas menos lesivas a las que las autoridades hubieran podido recurrir (sin embargo, su posible existencia no hace por sí misma injustificada a la normativa controvertida); la consideración de circunstancias especiales del caso (la vulnerabilidad, por ejemplo); el conocimiento del individuo sobre futuras posibilidades de restricción de su propiedad o posesión; etc. *Vid.* TEDH (2020). “Guide on article 1 of Protocol nº. 1 to European Convention on Human Rights”, recuperado de https://www.echr.coe.int/Documents/Guide_Art_1_Protocol_1_ENG.pdf. Consultado el 19 de marzo de 2021.

¹⁷³⁵ STEDH, *Statileo c. Croacia...* Ob. Cit., párrs. 130 y 139. También, STEDH, 22 de noviembre de 2011, *Saliba y otros c. Malta*, nº. 20287/10, párr. 65. Sin embargo, para el TEDH ciertos objetivos legítimos pueden justificar una cuantía inferior al valor del mercado, *Vid.* STEDH, 19 de diciembre de 1989, *Mellacher y otros c. Austria*, nº. 10522/83, 11011/84 y 11070/84, párr. 56 y 57. El Tribunal consideró que la reducción de la renta (control del alquiler), como medida para impulsar las políticas sociales y económicas en el ámbito de la vivienda, aunque sustanciales, no suponía una carga desproporcionada a los propietarios.

¹⁷³⁶ STEDH, *Statileo c. Croacia...* Ob. Cit., párrs. 129 y 138. También, STEDH, *Hutten-Czapska c. Polonia...* Ob. Cit., párrs. 197 y 198

¹⁷³⁷ STEDH, *Hutten-Czapska c. Polonia...* Ob. Cit., párrs. 197, 223 y 239. También, STEDH, *Statileo c. Croacia...* Ob. Cit., párr.138. De igual forma, STEDH, 15 de septiembre de 2009, *Amato Gauci c. Malta*, nº. 47045/06, párr. 62. Asimismo, STEDH, *Edwards c. Malta...* Ob. Cit., párr. 78.

¹⁷³⁸ STEDH, *Statileo c. Croacia...* Ob. Cit., párrs. 142 y 143. De igual forma, STEDH, *Hutten-Czapska c. Polonia...* Ob. Cit., párrs. 224, 225. De igual forma, STEDH, *Edwards c. Malta...* Ob. Cit., párrs. 78. Asimismo, STEDH, *Amato Gauci c. Malta...* Ob. Cit., párr. 63. Asimismo, STEDH, *Saliba y otros c. Malta...* Ob. Cit., párr. 67.

¹⁷³⁹ La protección del derecho a la vivienda mediante el derecho a un proceso equitativo justo es proyectada a través de una “conexión indirecta explícita”, donde el fundamento de protección reposa en la literalidad del precepto. BONET PÉREZ, J. (2016). “La protección indirecta págs. 156 y ss.

jurisprudencia del Tribunal que analizamos en relación con el art. 8 del CEDH (demandas presentadas por ocupantes sin título) abarcan situaciones donde, o bien las viviendas son de titularidad pública, o bien se trata de viviendas precarias en terrenos públicos. En los casos donde los propietarios son particulares que no obtienen por parte de las autoridades nacionales el desalojo correspondiente, estas autoridades suelen respaldarse en leyes a favor de los arrendatarios tendientes a protegerlos del riesgo de quedar en una situación de carencia de hogar, o bien aducen principios y valores generales del respeto a la dignidad humana de los afectados.

Aquí, el TEDH también valiéndose de los criterios arriba mencionados (legítimo interés, justo equilibrio, etc.), especialmente el de proporcionalidad, ha examinado la vulneración o no del derecho de propiedad, entre otros derechos, y en varios casos ha condenado a los Estados por su negativa a desalojar a los ocupantes (incumplimiento de su deber positivo de “proteger”). En el caso *Saffi c. Italia*¹⁷⁴⁰, el TEDH estimó que la potestad de las autoridades de limitar el apoyo de la fuerza pública sin control judicial y los 6 años de espera para ejecutar la orden de desalojo impuso una carga excesiva y, por tanto, un desequilibrio entre la protección del derecho de propiedad y las exigencias del interés general. En otros casos, *Matheus c. Francia*¹⁷⁴¹ y *Gasimova y otros c. Azerbaiyán*¹⁷⁴², el TEDH admite que aún cuando el derecho de ejecución no es absoluto y puede restringirse de acuerdo con las particularidades de cada caso, un retraso de 16 y 14 años es excesivo, no razonable y desproporcional con el fin perseguido. En sentido opuesto, a modo ilustrativo, en el caso *Société Cofinfo c. Francia*¹⁷⁴³ el Tribunal consideró que el tiempo de suspensión de la ejecución era el necesario para hallar alojamiento alternativo a los ocupantes y estimó diligente la conducta de la autoridad nacional, la cual, además de iniciar un proceso de expropiación, había procedido a indemnizar al demandante, por lo que determinó que la medida era proporcional y equilibrada.

Con todo, respecto al juicio de proporcionalidad en las relaciones horizontales del sector privado de alquiler, el TEDH también ha considerado que los Estados, en su amplia margen de apreciación para adoptar medidas en consideración del interés público, pueden alcanzar el equilibrio entre los derechos e intereses de los inquilinos y los propietarios a través de la legislación estatal, en cuyo caso los inquilinos de viviendas de alquiler privado pueden ser desalojados sin la posibilidad de exigir a un tribunal que realice una evaluación de proporcionalidad (en sentido contrario a su jurisprudencia consolidada respecto a las viviendas o terrenos de titularidad pública: *McCam, Chapman, Connors [etc.] c. Reino Unido*). Se evita así, según el TEDH, el riesgo de anulación, por parte de los tribunales, del equilibrio alcanzado por la legislación y se impide la posibilidad de que los particulares alteren los derechos y las obligaciones que han contraído libremente (mediante la invocación

¹⁷⁴⁰ STEDH, de 28 de julio de 1999, *Saffi c. Italia*, n.º 22774/93, párr. 59.

¹⁷⁴¹ STEDH, de 31 de marzo de 2005, *Matheus c. Francia*, n.º 62740/00, párr. 56.

¹⁷⁴² STEDH, 3 de mayo de 2012, *Gasimova y otros c. Azerbaiyán*, n.º 7867/09, párrs. 22 y 23. También, STEDH, de 22 de abril de 2010, *Gulmammadova c. Azerbaiyán*, n.º 38798/07, párr. 43-45, el TEDH declara la injerencia en el de disfrute pacífico de las posesiones a que tenía derecho la demandante, como causa de su derecho de usar un piso (derecho de arrendamiento), el cual fue reconocido en sentencia en firme cuya ejecución no fue efectuada por las autoridades nacionales, transcurriendo así más de 7 años. En tal sentido de igual forma, STEDH, 2 de diciembre de 2010, *Sud est Realisations c. Francia*, n.º 6722/05, párr. 60.

¹⁷⁴³ Decisión de inadmisibilidad del TEDH, de 12 de octubre de 2010, *Société Cofinfo c. Francia*, n.º 23516/08.

del art. 8 del CEDH)¹⁷⁴⁴. En los supuestos de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas privadas, el TEDH subraya la legitimidad del interés privado del titular del crédito destinado a obtener el reembolso de los préstamos¹⁷⁴⁵, y estima que el incumplimiento de las obligaciones acordadas de forma libre y expresa y la consecuente venta de la vivienda mediante procedimiento de ejecución no conlleva a la vulneración del art. 8 del CEDH¹⁷⁴⁶. Bajo este escenario, de igual forma, el TEDH parece no instar el desarrollo del juicio de proporcionalidad¹⁷⁴⁷, remitiendo su obligada invocación sólo hacia los casos contra las autoridades públicas (relaciones verticales)¹⁷⁴⁸

Por otra parte, debemos agregar que la reclamación de la protección del derecho de propiedad (obligación positiva del Estado) no sólo legitima por activa a quien tiene el dominio (propietario) de cosas corporales, en este caso la vivienda¹⁷⁴⁹. El TEDH en el caso *Stretch c. Reino Unido*¹⁷⁵⁰ ha entendido que la protección de los bienes propios envuelve la tutela de las expectativas de un arrendatario a renovar el contrato de arrendamiento. Del mismo modo, en el caso *Gasimova y otros c. Azerbaiyán*¹⁷⁵¹ el Tribunal declara la violación

¹⁷⁴⁴ STEDH, *F.J.M c. Reino Unido*, n.º. 76202/16, párrs. 42-46. El TEDH consideró que las dos partes habían enablado voluntariamente una relación contractual respecto de la cual el legislador ya había regulado el equilibrio entre los derechos del artículo 8 CEDH, de los inquilinos residenciales, y los derechos del artículo 1 del Protocolo n.º. 1 al CEDH, de los propietarios del sector privado, teniendo en cuenta al interés público en general por revitalizar el sector privado de alquiler. En consecuencia, declaró inadmisibile la demanda. Sobre este caso *Vid.* la Sentencia de la Corte Suprema del Reino Unido, *McDonald v McDonald*, de 15 de junio de 2016, párr. 45, donde la Corte dictaminó que la falta de protección legal para los inquilinos sirvió para revitalizar el sector privado de alquiler residencial, “sin conferir tanta protección como para disuadir a los particulares y empresas de poner propiedades residenciales disponibles para el alquiler”. Dado que la legislación ya había logrado un equilibrio entre los derechos e intereses de los inquilinos y los propietarios privados, no estaba justificado que los inquilinos tuviesen derecho a exigir al tribunal la consideración de la proporcionalidad de la orden de desalojo. Paradójicamente, el desalojo, en el caso particular, era respecto de una persona vulnerable que padecía problemas de salud mental. Un informe pericial había confirmado la extrema dificultad de encontrar un alojamiento alternativo debido a su incapacidad, subrayando que el desalojo le causaría sufrimiento, con riesgo de autolesión. Lo anterior, plantea algunas cuestiones sobre el impacto desproporcionado de esta regla en personas con discapacidad, en los términos del art. 14 del CEDH, juntamente con el art. 8 CEDH.

¹⁷⁴⁵ STEDH, 13 de julio de 2016, *Vrzić c. Croacia*, n.º. 43777/13, párrs. 66 y 67.

¹⁷⁴⁶ *Ibidem*, párrs. 71 y 72.

¹⁷⁴⁷ *Ibidem*. De igual forma, STEDH, de 6 de noviembre de 2018, *F.J.M c. Reino Unido*, n.º. 76202/16, párrs. 43-46.

¹⁷⁴⁸ STEDH, *F.J.M c. Reino Unido...* Ob. Cit., párrs. 37 y 38.

¹⁷⁴⁹ Sobre el concepto de “propiedad” en términos de “posesión” (por ejemplo, activos) *Vid.* STEDH, de 9 de abril de 2015, *Tchokontio Happi c. Francia*, n.º. 65829/12, párr. 57.

¹⁷⁵⁰ STEDH, de 24 de junio de 2003, *Stretch c. Reino Unido*, n.º. 4427/98, párrs. 32-36. Sobre el arrendamiento como un interés de la propiedad que atrae la protección del art. 1 del Protocolo n.º.1 de CEDH *Vid.* STEDH, de 26 de abril de 2011, *Di Marco c. Italia*, n.º. 32521/05, párr. 48-53, donde el TEDH considera que la expectativa legítima del solicitante en relación con los intereses patrimoniales, como el uso de la tierra y las actividades comerciales que se le atribuyen, eran de suficiente importancia para constituir una “posesión” en el sentido del art. 1 del Protocolo no 1. De igual forma, STEDH, de 16 de noviembre de 2004, *Bruncrona c. Finlandia*, n.º. 41673/98, párrs. 71 y 79.

¹⁷⁵¹ El caso versa sobre pisos ocupados ilegalmente por desplazados internos que eran reclamados por los demandantes en virtud de sus derechos de arrendamiento, en algunos casos, o de propiedad, en otros; reconocidos en sentencias definitivas y ejecutorias. STEDH, *Gasimova y otros c. Azerbaiyán...* Ob. Cit., párrs. 22 y 23. También, STEDH, *Gulmammadova c. Azerbaiyán...* Ob. Cit., párr. 43-45, el TEDH declara la injerencia en el disfrute pacífico de las posesiones a que tenía derecho la demandante, como causa de su derecho de usar un piso (derecho de arrendamiento), el cual fue reconocido en sentencia en firme cuya ejecución no fue efectuada por las autoridades nacionales, transcurriendo así más de 7 años. En tal sentido de igual forma,

del derecho de propiedad como causa de una injerencia en el disfrute pacífico de los demandantes sobre determinados pisos, que eran reclamados en virtud de sus derechos de arrendamiento (como también de derechos de propiedad, para algunos otros demandantes) reconocidos en sentencias definitivas y ejecutorias. En el caso en cuestión, las autoridades nacionales durante más de 14 años no habían efectuado diligentemente la ejecución de desalojos ordenados por las sentencias en firmes, conllevando así la violación del art. 1 del Protocolo nº. 1 al CEDH, como también del art. 6.1 del CEDH, derecho a un proceso equitativo¹⁷⁵². Otro ejemplo es el desplegado por el caso *Olaru y otros c. Moldavia*¹⁷⁵³ donde el TEDH declara la violación del derecho de propiedad en razón a la falta de ejecución por parte del Estado de sentencias internas firmes de adjudicación de vivienda social a favor de ciudadanos, quienes, de acuerdo con el Derecho interno, poseían el derecho a vivienda gratuita. De forma general, se trata pues de casos donde se protege al particular cuando la ley lo legitima a recuperar el uso de la vivienda; esto es, la existencia de expectativas legítimas¹⁷⁵⁴ sobre la vivienda en virtud de derechos de propiedad privada, derechos de arrendamiento¹⁷⁵⁵, incluso derechos de prestaciones sociales¹⁷⁵⁶, entre otros¹⁷⁵⁷.

Por último, otros de los derechos con base a los cuales el TEDH se ha pronunciado en relación con el derecho a la vivienda son el **derecho a la igualdad**¹⁷⁵⁸ (art. 14 CEDH y

STEDH, *Sud est Realisations c. Francia*... Ob. Cit., párr. 60.

¹⁷⁵² En STEDH, de 13 de diciembre de 2018, *Casa di Cura Valle Fiorita SRL c. Italia*, nº. 67944/13, párr. 46, 47, 48, y 53, el Tribunal recuerda que la inacción y demora prolongada de las autoridades públicas en la ejecución de una sentencia que ordena el desalojo de ocupantes ilegales de un inmueble vulnera el derecho del poseedor legítimo a un proceso equitativo (art. 6.1 CEDH), así como el art. 1 del Protocolo nº. 1. Sin embargo, el TEDH también considera que la suspensión de la ejecución judicial durante el tiempo estrictamente necesario para encontrar una solución satisfactoria a los problemas de orden público puede estar justificada en circunstancias excepcionales. De manera que el alto Tribunal examina las medidas adaptadas por los Estados con base a si estas fueron adecuadas y suficientes.

¹⁷⁵³ STEDH, 28 de julio de 2009, *Olaru y otros c. Moldavia*, nº. 476/07, párrs. 38-41. De igual forma, en STEDH, de 30 de junio de 2005, *Teteriny c. Rusia*, 11931/03, párr. 48-50, el TEDH determinó la existencia de una “expectativa legítima” para la asignación de una vivienda social en alquiler, sobre la base de una sentencia en firme que las autoridades, trascurrido más de 10 años, no habían ejecutado. Razón por la cual, estimó vulnerado el art. 1 del Protocolo nº.1 de CEDH.

¹⁷⁵⁴ Para que una expectativa sea legítima debe basarse en una disposición legal, un acto legal o una decisión judicial. STEDH, de 7 de junio de 2012, *Di Stefano c. Italia*, nº. 38433/09, párr. 173. En STEDH, de 27 de mayo de 2010, *Saghinadze y otros c. Georgia*, nº. 18768/05, párrs. 104-108, el TEDH consideró a efectos de “posesión”, propia del art. 1 del Protocolo nº. 1 de CEDH, la ocupación sobre una casa de campo por parte de desplazados internos, si título de propiedad, durante más de 10 años. Lo anterior, gracias al carácter de buena fe de los ocupantes, la tolerancia del hecho por parte de la administración pública y la adopción de diversos actos jurídicos que confirman los derechos de los desplazados en el sector de la vivienda.

¹⁷⁵⁵ Vid. PRIETO CURTO, I. (2021). “El arrendamiento de vivienda, su venta y, el derecho de adquisición preferente como derecho de propiedad”, *Law and Trends*, recuperado de <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/el-arrendamiento-de-vivienda-su-venta-y-el-derecho-de-adquisicion-preferente-como-derecho-de-propiedad-1.html>. Consultado el 18 de marzo de 2021.

¹⁷⁵⁶ Beneficios sociales como derecho exigible conforme a la legislación nacional a un beneficio social. STEDH, de 6 de julio de 2005, *Stec y otros c. Reino Unido*, nº. 65731/01, párr. 51. De igual modo, en STEDH, de 12 de mayo de 2020, *Nechayeva c. Rusia*, nº. 18921/15, párrs. 40-41 y 48, el TEDH considera que la asistencia para vivienda a favor de funcionarios públicos constituye “posesión”, siempre que sean elegibles para dicha asignación.

¹⁷⁵⁷ SIMÓN MORENO, H. (2014). “La jurisprudencia del Tribunal Europeo... Ob. Cit., pág. 13.

¹⁷⁵⁸ La protección del derecho a la vivienda mediante el derecho a la igualdad en el ejercicio de los derechos es proyectada a través de una “conexión indirecta explícita”, donde el fundamento de protección reposa en la literalidad del precepto. BONET PÉREZ, J. (2016). “La protección indirecta... Ob. Cit., págs. 158 y ss.

Protocolo nº. 12, art. 1) y el **derecho al trato digno** (art. 3 CEDH). En atañe al primero, el TEDH en el caso *Karner c. Austria*¹⁷⁵⁹ consideró vulnerado el art. 14 CEDH al excluirse a personas que vivían en una relación homosexual al ámbito de aplicación de la ley de alquileres, específicamente al derecho de subrogación tras la defunción. En lo que concierne al segundo, en el caso *Moldovan y otros c. Rumanía*¹⁷⁶⁰ el TEDH vincula el alojamiento inadecuado con un trato inhumano e indigno, expresando que: “las condiciones de vida de los denunciantes durante los últimos diez años, en particular el entorno gravemente superpoblado y antihigiénico, y su efecto perjudicial para la salud y el bienestar de los solicitantes, combinados con la duración del período durante el cual han tenido que vivir en estas condiciones y la actitud general de las autoridades, deben haberles causado un importante sufrimiento mental, perjudicando su dignidad humana y provocándoles sentimientos de humillación y degradación”. Por ende, se resalta una vez más el fundamento del derecho a una vivienda adecuada en el principio de la dignidad humana, cuya vulneración, en particular en situaciones de extrema pobreza (habitabilidad de la vivienda), puede encontrar protección sobre la base del art. 3 del CEDH (prohibición de la tortura y de tratos inhumanos denigrantes), como derecho de naturaleza civil.

Trasladándonos a otra organización regional, encontramos *la Carta de Derechos Fundamentales de la UE* (CDFUE)¹⁷⁶¹, adoptada en Niza en el año 2000 y revisada en el año 2007, que estipula una serie de derechos civiles, políticos, económicos y sociales, consagrándolos en el Derecho Comunitario con el mismo valor jurídico que los tratados constitutivos (obligatoria para las instituciones de la UE y los Estados), aunque no confiere competencias normativas en tales ámbitos (derechos humanos) a la Unión¹⁷⁶². Lo anterior significa que las instituciones y órganos de la UE aplicarán la CDFUE sólo en relación con el Derecho de la UE (no amplía el ámbito de aplicación de la UE a asuntos que no sean de su competencia), y en cuanto a los Estados miembros, cuando estos adopten o apliquen una ley nacional que transpone una directiva de la UE o cuando sus autoridades apliquen directamente un reglamento de la UE¹⁷⁶³

En el campo de la vivienda, la CDFUE no contempla un derecho concreto a la vivienda, sólo reconoce en el art. 34.3¹⁷⁶⁴ la protección social y la ayuda de vivienda, siendo este articulado un principio y no tanto un derecho, lo que implica que no da derecho a poder reclamar una acción positiva por parte de las instituciones de la UE o las autoridades del

¹⁷⁵⁹ STEDH, de 24 de julio 2003, *Karner c. Austria*, nº. 40016/98, párrs. 40 y 43. En tal sentido también, STEDH, de 2 de marzo de 2010, *Kozak c. Polonia*, nº. 13102/02.

¹⁷⁶⁰ STEDH, de 12 de julio de 2005, *Moldovan y otros c. Rumanía*, nº. 41138/98 y 64320/01, párr. 113. En STEDH, de 16 de junio de 2015, *Chiragov c. Armenia*, nº. 13216/05, párr. 147, el TEDH consideró que el “derecho de uso” de las casas residenciales y la tierra constituyen una “posesión”. Lo anterior en un contexto postsoviético, donde el título del terreno pertenece al Estado y no se adjudica a la edificación.

¹⁷⁶¹ Consejo Europeo, *Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea*... Ob. Cit.

¹⁷⁶² El Tratado de la Unión Europea, tras su reforma en Lisboa, de 13 de diciembre de 2007, reconoce a la CDFUE el mismo valor jurídico que a los tratados (art. 6.1 del TUE). UE, *Tratado de la Unión Europea*, firmado en Maastricht el 7 de febrero de 1992, DOCE nº. 191, de 29 de julio de 1992, modificado por el *Tratado de Lisboa*, firmado en Lisboa el 13 de diciembre de 2007, DOUE nº. C 306 de 17 de diciembre de 2007.

¹⁷⁶³ Comisión Europea, “¿Cuándo se aplica la Carta?”, *Web oficial de la UE*, recuperado de https://ec.europa.eu/info/aid-development-cooperation-fundamental-rights/your-rights-eu/eu-charter-fundamental-rights/when-does-charter-apply_es. Consultado el 4 de marzo del año 2021.

¹⁷⁶⁴ Consejo Europeo, *Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea*... Ob. Cit., art. 34.3.

Estado miembro¹⁷⁶⁵. No obstante, el Tribunal de Justicia de la UE (TJUE), en sintonía con el TEDH, ha realizado significativos pronunciamientos que vienen a coadyuvar en la configuración del derecho a la vivienda como derecho humano, vinculado a la dignidad humana. Debemos precisar, que pese a que la UE no se ha adherido formalmente aún al CEDH¹⁷⁶⁶ y tampoco tiene competencia general sobre derechos humanos, el TJUE ha sido claro en indicar que los tratados de derechos humanos, que vinculan y obligan a los Estados miembros (y las propias constituciones que concretan dichos derechos), deben tenerse en cuenta por las instituciones de la UE y los Estados miembros, en tanto el respeto de los derechos humanos es un principio general del Derecho Comunitario¹⁷⁶⁷. Sobre esta base y desde la salvaguarda (vinculación) de los derechos del consumidor¹⁷⁶⁸; la libertad

¹⁷⁶⁵ Ya que en virtud del art 52.3 el sentido y alcance de los derechos consagrados en la CDFUE deben ser iguales al los que le confiere el CEDH, con independencia que la UE pueda conceder una protección más extensa. Asimismo, La ayuda social y la ayuda a la vivienda son dos derechos sociales de carácter programático, cuya invocación pasa necesariamente por la actuación de los Estados miembros de conformidad con sus derechos internos, porque la UE no dispone de competencias atribuidas en materia de ayuda social y menos aún con respecto a la vivienda, sobre la cual no tiene ninguna competencia ni siquiera complementaria o de apoyo (como si lo estipula el art. 153 TFUE en relación con la ayuda social). CHEREDNYCHENKO, O. (2014). “Fundamental rights, European Private Law, and financial services”, en H. MICKLITZ (ed.), *Constitutionalization of European Private Law*, Reino Unido: Oxford University Press, pág. 183.

¹⁷⁶⁶ En el año 2010, después de la entrada en vigor del Tratado de Lisboa, la UE inició negociaciones con el Consejo de Europa sobre un proyecto de acuerdo de adhesión, que concluyó en abril de 2013. En julio de 2013, la Comisión pidió al Tribunal de Justicia de la UE que se pronunciara acerca de la compatibilidad de este acuerdo con los tratados. El 18 de diciembre de 2014, el TJUE emitió un dictamen negativo en el que declaraba que el proyecto de acuerdo podía afectar de forma negativa la autonomía del Derecho de la Unión (Dictamen del TJUE, sala plena, de 18 de diciembre de 2014, n.º. 2/13). En el 2019 la UE y el Consejo de Europa retomaron las negociaciones que están en curso. Parlamento Europeo, “La protección de los derechos fundamentales”, *Fichas temáticas sobre la Unión Europea*, recuperado de <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/es/sheet/146/la-proteccion-de-los-derechos-fundamentales-en-la-union-europea>. Consultado el 2 de marzo del año 2021.

¹⁷⁶⁷ UE, *Tratado de la Unión Europea*... Ob. Cit., art. 6. El primer pronunciamiento al respecto fue con STJUE, de 14 de mayo de 1974, *Nold c. Comisión*, C-4/73, párr. 13. Más recientemente, STJUE, 14 de febrero de 2008, *Dynamic Medien Vertriebs GmbH y Avides Media AG*, C-244/06, párr. 39. También, STJUE, de 27 de junio de 2006, *Parlamento/Consejo*, C-540/03, párr. 37.

¹⁷⁶⁸ En STJUE, de 14 de marzo de 2013, *Aziz c. Catalunya Caixa*, asunto C-415/11, el TJUE exige que pudiera oponerse en el proceso de ejecución hipotecaria el carácter abusivo de determinadas cláusulas, declarando el Derecho español contrario al Derecho comunitario. Esta confrontación con la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, también ha sido manifestada en la STJUE, de 17 de julio de 2014, *Sánchez Morcillo c. Banco Bilbao Vizcaya*, asunto C-169/14. En STJUE, de 11 de marzo de 2020, *Lintner c. UniCredit Bank*, C-511/17, el TJUE subraya el deber de los tribunales de examinar de oficio la presencia de cláusulas abusivas que, aunque no hayan sido impugnadas por el consumidor, estén estrictamente vinculadas al objeto del litigio. Igualmente, en STJUE, de 10 de septiembre de 2014, *Kusionova Monika c. Smart Capital*, asunto C-34/13, el TJUE destaca, en relación con una vivienda familiar, la importancia de que el juez nacional competente disponga de medidas cautelares para suspender o contrarrestar un procedimiento ilícito de ejecución hipotecaria, cuando estas resulten necesarias para garantizar la efectividad de la protección derivada de la Directiva arriba mencionada. Finalmente, establece que a la vida privada y familiar (art. 7 de la CDFUE) incluye el derecho a un alojamiento. En STJUE, de 14 de marzo de 2019, *Dunai c. Bank Hungary*, C-118/117, el Tribunal expresa la imposibilidad de los jueces nacionales de sustituir una cláusula contractual abusiva por otra que no lo es, salvo que el contrato no pueda subsistir sin esta y ello perjudique gravemente a los intereses del consumidor.

comunitaria de circulación de personas¹⁷⁶⁹; el mercado interior¹⁷⁷⁰ sostenibilidad ambiental (la eficiencia energética)¹⁷⁷¹; el espacio de libertad, seguridad y justicia¹⁷⁷²; política social; el TJUE ha hecho pronunciamientos relativos al ámbito de la vivienda. Digna de mención es la sentencia de 10 de septiembre de 2014¹⁷⁷³ donde el TJUE afirma que el derecho a la vivienda es un derecho fundamental en el Derecho Comunitario garantizado por el art. 7 de la CDFUE (respeto de la vida privada y familiar, de su domicilio y sus comunicaciones), que debe ser tomado en consideración por las autoridades nacionales (en este caso al aplicar la Directiva 93/13/CEE).

Entre otras normas del Derecho derivado de la UE para la protección del derecho a la vivienda, se debe considerar las Directivas 2000/43/CE¹⁷⁷⁴ y 2004/113/CE¹⁷⁷⁵ relativas al principio de igualdad de trato y de no discriminación por motivos de raza, etnia y sexo en lo que concierne en el acceso de bienes y servicios, incluida la vivienda; y las Directivas

¹⁷⁶⁹ STJUE, de 24 de abril de 2012, *Kamberaj c. Istituto per l'Edilizia sociale della Provincia autónoma di Bolzano*, asunto C-571/10. En este caso, el TJUE examina la normativa nacional que prevé, en relación con el reparto de los fondos destinado a la concesión de una ayuda de vivienda, un trato diferente para el nacional de un país tercero respecto del trato dado a los nacionales residentes. Asimismo, STJUE, 29 de octubre de 1998, *Comisión Europea c. Grecia*, C-185/96, el TJUE indica que los Estados deben reconocer el estatus de familia numerosa a los ciudadanos europeos y el derecho a ventajas (subsidio familiar, subsidio de vivienda, etc.), en los mismos términos que para los nacionales.

¹⁷⁷⁰ STJUE, de 27 de febrero de 2014, *Stichting Woonlinie c. Comisión Europea*, asunto C-113/12, la cual hace referencia a la compatibilidad de las ayudas estatales concedidas a favor de entidades promotoras de vivienda social con el mercado común. En este mismo sentido, STJUE, de 8 de mayo de 2013, *Eric Libert y otros c. Governmentflamad*, asunto C-203/11. Asimismo, STJUE, de 20 de enero de 2011, *Comisión Europea c. Grecia*, asunto C-155/09, donde el TJUE señala el incumplimiento de Grecia de las obligaciones derivadas del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, de 2 de mayo de 1992, al conceder una exención de impuesto de transmisión de bienes inmuebles únicamente a los residentes del territorio nacional y a los nacionales de origen griegos que adquieran una primera vivienda en el territorio griego. De igual forma, STJUE, de 22 de septiembre de 2020, *Calí Apartments CSI y HX c. Procureur Général près la cour d'appel de Paris y Ville de Paris*, asunto C-724/18 y C-727/18, el TJUE avala la normativa francesa que exige una autorización previa para el alquiler de inmuebles de uso turístico, cuyo objetivo es garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento a largo plazo a precios asequibles.

¹⁷⁷¹ STJUE, de 13 de junio de 2013, *Comisión Europea c. Italia*, asunto C-345/12, sobre el incumplimiento de Italia en la transposición de la Directiva 2002/91/CE.

¹⁷⁷² STJUE, 27 de febrero de 2014, *FEDASIL c. Familia Saciri y otros*, C-79-13, el TJUE indica la obligación de los Estados en otorgar condiciones mínimas de acogida para los solicitantes de asilo, ya sea proporcionando alojamiento o asistencia financiera, con el fin de permitirles el acceso a vivienda, incluso si es necesario también en los mercados de alquiler privado. En STJUE, 18 de mayo de 1989, *CEC c. FRG*, C-249/86, el TJUE reprocha la utilización de las condiciones de vivienda por parte de los Estados para rechazar las renovaciones de permisos de residencia.

¹⁷⁷³ STJUE, *Kušionová Monika c. Smart Capital...* Ob. Cit., párr. 65.

¹⁷⁷⁴ UE: Consejo, *Directiva 2000/43/CE, relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato de las personas independientemente de origen racial y étnico*, de 29 de julio de 2000, DOCE n.º. L.180/22, de 19 de julio de 2000.

¹⁷⁷⁵ UE: Consejo de la UE, *Directiva 2004/113/CE por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso de bienes y servicios*, de 13 de diciembre, DOCE n.º. L. 373/37, de 21 de diciembre de 2004.

2019/2161/UE¹⁷⁷⁶ y 93/13/CEE¹⁷⁷⁷ que atañen a la protección de los sujetos del derecho a la vivienda en su calidad de consumidores, última de las cuales ha servido a la protección de la seguridad jurídica de la tenencia de las personas que ya disfrutaban una vivienda ante el TJUE, a fin de que no se les prive de forma arbitraria en los procesos de ejecuciones hipotecarias y se respete el debido proceso (la posibilidad de formular motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual en el proceso declarativo; la posibilidad de que el juez del proceso declarativo adopte medidas cautelares, entre ellas la suspensión del proceso de ejecución hipotecaria, cuando sea necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión; etc.)¹⁷⁷⁸. De igual forma, las disposiciones de la Directiva 2012/27/UE¹⁷⁷⁹ que permite una financiación para garantizar la eficiencia energética, cuya regulación está recogida en la Directiva 2010/31/UE¹⁷⁸⁰ la cual tiene por objetivo el fomento de la eficiencia energética en los edificios de la UE y establece requisitos en relación con el marco común general de una metodología para su cálculo; la aplicación de requisitos mínimos a la eficiencia energética de los edificios, unidades y elementos del edificio; requisitos de la certificación energética; la inspección periódica; etc.

En el marco del *soft law* de la UE relativo a la vivienda hallamos un gran volumen de normatividad, de las cuales nos importa destacar aquellas que relacionan el derecho a la vivienda con el derecho a la ciudad y el medio ambiente, donde la vivienda juega un papel fundamental en las políticas contra la gentrificación. En tal sentido encontramos la *Carta de Leipzig* (actualizada en el año 2020)¹⁷⁸¹, que incluye dos grandes ejes de recomendaciones, el primero, el de hacer mayor uso de políticas integradas de desarrollo urbano, y, segundo, el prestar mayor atención a los barrios menos favorecidos conjugando actuaciones que atañen al impulso económico y de empleo, a la cohesión social y el fomento de transporte urbano eficiente y asequible. También, el *Pilar europeo de derechos sociales*¹⁷⁸² que en el Capítulo III trata sobre la protección e inclusión social y establece que se debe velar por la vivienda y asistencia para las personas sin hogar mediante: acceso a vivienda social o ayudas a la vivienda en buena calidad, asistencia y protección frente a desalojos forzosos, alojamiento y servicios que promuevan la inclusión social. Por su parte, la Agencia de los Derechos Fundamentales de la UE (FRA), órgano creado en el año 2007 para “prestar asistencia y asesoramiento en materia de derechos fundamentales a las instituciones, órganos, organismos

¹⁷⁷⁶ UE: Consejo y Parlamento Europeo, *Directiva 2019/2161/UE, por la que se modifica la Directiva 93/13/CEE del Consejo y las Directivas 98/6/CE, 2005/29/CE y 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que atañe a la mejora de la aplicación y la modernización de las normas de protección de los consumidores de la Unión*, de 27 de noviembre, DOUE n.º. L 328/7 de 18 de diciembre.

¹⁷⁷⁷ UE: Consejo, *Directiva 93/13/CEE*, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, DOL n.º. 95 de 21 de abril de 1993.

¹⁷⁷⁸ *Vid. Supra*. Cita 1768.

¹⁷⁷⁹ UE: Consejo y Parlamento Europeo, *Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética*, de 25 de octubre, DOCE n.º. L. 315/1 de 14 de noviembre de 2012.

¹⁷⁸⁰ UE: Consejo y Parlamento Europeo, *Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética*, de 19 de mayo, DOCE n.º. L. 153/13 de 18 de junio de 2010.

¹⁷⁸¹ Recuperado de https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/91B5958A-585C-4E92-8B1F-C06F5CBC4C4B/111500/LeipzigCharte_Es_cle139ba4.pdf. Consultado el 3 de marzo de 2021.

¹⁷⁸² UE: Comisión Europea, *El pilar europeo de derechos sociales en 20 principios*, recuperado de https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights/european-pillar-social-rights-20-principles_es. Consultado el 3 de marzo de 2021.

y agencias de la UE, así como a los países de la UE, cuando aplican el Derecho de la UE”¹⁷⁸³, se ha referido a: en su dictamen 4.2, al deber de los Estados miembros de reforzar los componentes referidos a la vivienda en las estrategias nacionales sobre la integración de la población gitana, para garantizar a este colectivo viviendas no segregadas y mejorar su acceso a viviendas adecuadas¹⁷⁸⁴. Sobre este tema, la FRA aconseja a los Estados miembros a mejorar sus metodologías de recogida de datos y herramientas utilizadas para supervisar los avances en materia de integración, y advierte que la segregación por razón de origen étnico infringe el art. 21 de la CDFUE sobre la ausencia de discriminación y el art. 3 de la Directiva sobre igualdad racial (2000/43/CE)¹⁷⁸⁵. En su dictamen 7.1, la FRA aconseja al legislador de la UE garantizar la disposición de recursos adecuados destinados a la Garantía Infantil Europea, a través de la cual se garantice a todos los menores que vivan en situación de pobreza acceso, entre otras cosas, a la vivienda digna¹⁷⁸⁶. En su dictamen 1, la FRA instruye a los Estados miembros a otorgar la máxima prioridad a la reducción de las formas extremas de pobreza en especial el hambre, la malnutrición y la precariedad grave en materia de vivienda entre la población romaní¹⁷⁸⁷. En su análisis de accesibilidad de la vivienda, la FRA aprecia el aspecto de la igualdad de trato por parte de los propietarios privados y públicos en la adjudicación de la vivienda (al abstenerse o decidir arrendar o vender los inmuebles), en su mantenimiento (en el cumplimiento de las mínimas condiciones de calidad de la vivienda) y en las condiciones de la tenencia (seguridad jurídica)¹⁷⁸⁸.

Por lo demás, resaltar que el Parlamento Europeo en una de sus recientes resoluciones¹⁷⁸⁹, solicita a la Comisión Europea y a los Estados miembros asegurar el reconocimiento del derecho a una vivienda adecuada como derecho humano fundamental a través de la legislación europea y las internas, así como también demanda la introducción a escala de la UE de requisitos mínimos obligatorios para unos hogares saludables, y el establecimiento del objetivo de acabar con la problemática de las personas sin hogar de aquí a 2030. Recuérdese, sin embargo, que la aducida Resolución tiene carácter propositivo, aun cuando los propósitos son ambiciosos. Asimismo, recuerda el Parlamento que “... no regular el mercado inmobiliario y los agentes financieros que operan en ese mercado para garantizar el acceso a una vivienda asequible y adecuada para todos, supondría el incumplimiento de sus obligaciones en materia de derecho a la vivienda”¹⁷⁹⁰.

2.2.4. El derecho a la vivienda en el ámbito estatal (España) y autonómico

¹⁷⁸³ Comisión Europea, “Función de la Agencia de los Derechos Fundamentales”, *Web oficial*, recuperado de https://ec.europa.eu/info/aid-development-cooperation-fundamental-rights/your-rights-eu/eu-charter-fundamental-rights/application-charter/role-fundamental-rights-agency_es. Consultado el 3 de marzo del año 2021.

¹⁷⁸⁴ FRA (2020), *Informe sobre los derechos fundamentales 2020*, Luxemburgo: Oficina de publicaciones de la UE, recuperado <https://fra.europa.eu/en/publication/2020/fundamentalrights-report-20>. Consultado el 3 de marzo del año 2021.

¹⁷⁸⁵ *Ibidem*.

¹⁷⁸⁶ *Ibidem*.

¹⁷⁸⁷ FRA (2016). *Segunda encuesta de la Unión Europea sobre las minorías y la discriminación*, Luxemburgo: Oficina de Publicaciones de la UE, págs. 11 y ss.

¹⁷⁸⁸ FRA, citada en GÓMEZ JIMÉNEZ, M. L. (2015). “Repensando el derecho a la vivienda: ¿derecho humano o principio rector?”, *Revista Europea de Derechos Fundamentales*, Vol. 25, pág. 366.

¹⁷⁸⁹ UE: Parlamento Europeo, Resolución de 21 de enero de 2021, *sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos*, documento P9_TA-PROV(2021)0020.

¹⁷⁹⁰ *Ibidem*, párr. 49.

(Cataluña)

Habiéndose estudiado el reconocimiento del derecho a la vivienda en el ámbito internacional, corresponde, para concluir con el capítulo, hacer una descripción sucinta de cómo este derecho encuentra afirmación en la jurisdicción española. Pues bien, el art. 47 de la CE constituye el fundamento último del derecho a una vivienda adecuada en España, cuya ubicación en el Capítulo III de la Carta Fundamental lo enmarca como “*precepto rector de la política social y económica*”; a saber, un derecho social de configuración legal o mandato constitucional¹⁷⁹¹. Consiguientemente, de acuerdo con el art. 53.3 CE, no es posible recurrir en amparo al TC con base a este derecho, como tampoco es exigible ante la jurisdicción ordinaria, como quiera que no confiera a los ciudadanos *prima facie* un derecho subjetivo de reclamar la provisión de una vivienda y aún menos el derecho a ser propietario¹⁷⁹².

Relativo a la configuración del derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho subjetivo, el debate doctrinal es amplio. Algunos autores¹⁷⁹³ defienden su reconocimiento como derecho subjetivo, partiendo de su consideración implícita en el art. 25.1 de la *Declaración Universal de Derechos Humanos* y con fundamento del art. 10.2 CE, que prevé la interpretación de los derechos fundamentales y las libertades conforme a los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por España, entre los cuales se encuentran el PIDESC y la CDFUE. Otros¹⁷⁹⁴ exponen el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo emergente o en construcción, atendiendo diversas iniciativas legislativas autonómicas. En el lado opuesto, distintos autores¹⁷⁹⁵ con base al art. 47 CE expresan la ausencia del carácter fundamental del derecho a la vivienda, siendo necesaria una reforma constitucional para admitirse como tal.

En efecto, de acuerdo con los arts. 47, 53.2 y 9 de la CE les corresponde a los poderes públicos establecer y garantizar la efectiva aplicación del derecho a una vivienda digna y adecuada. En esta dirección, el poder legislativo juega un papel vital a la hora de otorgar un contenido del derecho en cuestión, lo que coadyuvará a determinar las obligaciones derivadas de este derecho, y, con ello, apreciar con exactitud cuándo se está ante una conducta (por acción o por omisión) violatoria del derecho a una vivienda digna y adecuada¹⁷⁹⁶. En caso contrario, como ya lo hemos expresado anteriormente, resultaría el cumplimiento de este derecho como una cuestión “fácil”, ya que cualquier acto puede ser interpretado como idóneo para la realización de este precepto constitucional, y, en consecuencia, su incumplimiento “difícil” de probar, porque no está establecido siquiera el objeto del derecho, las actuaciones

¹⁷⁹¹ STC, sala plena, 20 de julio de 1988, nº. 152/1988, FJ. 2 y 7.D; y STC, sala plena, de 15 de marzo de 2012, nº. 36/2012, FJ. 4.

¹⁷⁹² STC, sala plena, de 14 de febrero de 1991, nº. 36/1991, FJ. 5. ATC, sección 1ª, de 20 de julio de 1983, nº. 359/1983, FJ. 3. Asimismo, *Vid.* SIMÓN MORENO, H. (2014). “La jurisprudencia del Tribunal Europeo... Ob. Cit., pág. 14. De igual forma, VAQUER CABALLERÍA, M. (2011). *La eficiencia y la efectividad del derecho a la vivienda*, Madrid: Iustel, págs. 71-73.

¹⁷⁹³ RODRÍGUEZ ACHÚTEGUÍ, E. (2015). “Derecho a la vivienda: de principio rector a derecho subjetivo”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, Vol. 8, págs. 13-20.

¹⁷⁹⁴ TEJEDOR BIELSA, citado en GARCÍA CANTERO, G. (2010). “¿Hay un derecho constitucional a la vivienda?”, *Revista Jurídica de Notariado*, Vol. 76, págs. 491-510.

¹⁷⁹⁵ BASTIDA FREIJEDO, F. (2004). *Teoría general de los derechos fundamentales en la Constitución española de 1978*, Madrid: Tecnos, pág. 41.

¹⁷⁹⁶ BORGIA SORROSAL, S. (2010). “El derecho a una vivienda digna: un derecho constitucional”, en S. BOTGIA SORROSAL, *el Derecho constitucional a una vivienda digna. Régimen tributario y propuestas de mejora*, Madrid: Dykinson, págs. 53-104, 91.

idóneas para lograrlo (obligaciones)¹⁷⁹⁷, ni el grado de satisfacción que debe lograrse¹⁷⁹⁸. A este respecto, entendemos que el Derecho Internacional Público, conformado por los convenios internacionales ratificados por España y los pronunciamientos de sus órganos de supervisión, toma una participación relevante en la labor de otorgar contenido al derecho a una vivienda digna y adecuada, o como lo expresa NASARRE¹⁷⁹⁹, a hacer el contenido del derecho uno más “tangible”.

Atendiendo a la literalidad del art. 47 CE, al derecho a una vivienda se le añaden dos adjetivos para tener en cuenta y que corresponden a vivienda “digna” y “adecuada”. Sobre el particular, MOLINA ROIG¹⁸⁰⁰ deriva el elemento interno, relativo a la dignidad, que hace referencia a la normativa técnica que las diferentes administraciones públicas fijan y que atienden a estándares mínimos de habitabilidad que debe cumplir una vivienda para considerarse como tal (Código Técnico de Edificación, Ley Ordenación de edificación y Decreto 141/2012)¹⁸⁰¹; y el elemento externo, relativo a la adecuación, el cual supone mirar las necesidades y circunstancias personales, familiares y sociales. Por su parte, el TS en sentencia de 17 de junio de 1990¹⁸⁰² concluye que el concepto de vivienda digna debe considerar los patrones sociales y culturales según las circunstancias históricas, sociales, geográficas y culturales de cada momento y cada lugar. A lo anterior, habría que añadirse los demás elementos que el Comité DESC, en su *Observación General n.º 4*, recoge y que se concretan no sólo en los requisitos de habitabilidad (“elemento interno”) y accesibilidad (“elemento externo”), sino además a las exigencias de seguridad jurídica, asequibilidad, disponibilidad de servicios, lugar o ubicación, y adecuación cultural (esta última referida por el TS).

Teniendo en cuenta la forma de organización territorial de España, debemos precisar que, en virtud del art. 148.3 CE, todas las Comunidades Autónomas (CCAA) han asumido, a través de sus estatutos de autonomía, competencias exclusivas en materia de vivienda, no obstante, no implicar una concentración absoluta de esta materia por parte de las CCAA, correspondiéndole al Estado, a modo ilustrativo, el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito (art. 149.1.11 CE), así como las bases, coordinación y planificación general de las actividades económicas (art. 149.1.13 CE). Sobre esto, el TC ha tenido ocasión¹⁸⁰³ de delimitar las funciones correspondientes a ambas instancias territoriales en

¹⁷⁹⁷ Desde luego, las obligaciones deberían abarcar todas las dimensiones de la vivienda (concepto pluridisciplinar). Por ejemplo, atendiendo a los elementos simbólicos de la vivienda habría de tomarse medidas que garanticen la seguridad jurídica sobre esta, tales como: una mayor protección a los consumidores de vivienda, garantías procesales en caso de desalojos, diversificación de tenencias, asistencia contra el “sinhogarismo”, el establecimiento de un mercado inmobiliario profesionalizado y sujeto a supervisión por las instituciones, la fomentación del parque de vivienda social, etc.

¹⁷⁹⁸ *Vid. Infra*. Capítulo II, acápite 2.2.5. Alexy, R. (2000). “On the structure... Ob. Cit., págs. 294-304. De igual forma, PEÑA, A. M. (1997). *La garantía en el Estado...* Ob. Cit., pág. 159.

¹⁷⁹⁹ NASARRE AZNAR, S.; y MOLINA ROIG, E. (2018). “La política de vivienda y el Derecho civil”, en E. MUÑIZ ESPADA; S. NASARRE AZNAR; E. RIVAS NIETO; A. URQUIZU; y L. FARHA (dir.), *Reformando las tenencias de la vivienda*, págs. 228 y ss.

¹⁸⁰⁰ MOLINA ROIG, E. (2018). *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*, Valencia: Tirant, págs. 133 y 134.

¹⁸⁰¹ Real Decreto 314/2006... Ob. Cit. Ley 38/1999... Ob. Cit. Decreto 141/2012... Ob. Cit.

¹⁸⁰² RJ. 1990/6572, providencia citada por CABALLÉ FABRA, G. (2021). *La intermediación inmobiliaria...* Ob. Cit., págs. 222-223.

¹⁸⁰³ A modo de ejemplo, STC, sala plena, de 14 de mayo de 2015, n.º. 93/2015, Rec. 4286/2013; y STC, sala plena, de 22 de febrero de 2018, n.º. 16/2018, Rec. 6036/2013.

materia de vivienda, especialmente en los últimos años donde, a causa de la crisis económica y social iniciada en el año 2008, las CCAA¹⁸⁰⁴ han venido aprobando una serie de normas en las que contemplan la expropiación forzosa temporal del uso de las viviendas vacías, como una medida tendiente a lograr una cobertura de vivienda suficiente a las personas en circunstancias de emergencia social (proveniente de los desahucios y las ejecuciones hipotecarias). De manera que, a pesar de que las CCAA tenga competencias en materia de vivienda, no tienen total libertad para desarrollar el art. 47 CE, pudiendo el Estado aprobar normas que afecten a la puesta en práctica del derecho a la vivienda sobre los cimientos de la planificación económica (art. 149.1.11/13), mediante su título competencial en materia de legislación civil (art. 149.1.8 CE) e incluso a través de la legislación básica sobre protección del medio ambiente (art. 149.1.23 CE), entre otros.

Una de las principales formas como el Estado interviene en materia de vivienda es a través de los Planes de Vivienda, con los que se establecen los grandes objetivos que han de tener las ayudas y subvenciones orientadas a ciertos colectivos en el acceso a la vivienda (jóvenes, personas mayores, colectivos con ingresos bajos, etc.) y determinadas formas de provisión de vivienda (oferta)¹⁸⁰⁵. Dicho lo anterior, les corresponde a las CCAA la gestión de estas ayudas que financia el Estado y, por ende, deben ceñirse a los lineamientos indicados por el Gobierno Estatal. Empero, le incumbe a las CCAA dotar de contenido el derecho a la vivienda, como consecuencia de la reserva de ley para llevar a cabo los mandatos constitucionales (art. 53.3 CE); esto es, la necesidad de un desarrollo legislativo para su plena efectividad¹⁸⁰⁶.

Una de las CCAA más adelantadas en lo que a vivienda se refiere es Cataluña, la cual recoge el derecho a la vivienda dentro del catálogo de derechos de los ciudadanos con menos recursos. El art. 26 del Estatuto de Autonomía de Cataluña (EAC)¹⁸⁰⁷ expresa que “Las personas que no dispongan de recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, para lo cual los poderes públicos deben establecer por ley un sistema de medidas que garantice este derecho, con las condiciones que la ley determine”; y el art. 38 prevé una tutela

¹⁸⁰⁴ Ley de Aragón 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, art. 24, BOE nº. 237, de 12 de diciembre de 2016 (cuya constitucionalidad es confirmado con la STC, sala plena, de 14 de febrero de 2019, nº. 21/2019, Rec. 4403/2017). Ley catalana 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, art. 15, BOE nº. 15, de 18 de enero de 2017 (STC, sala plena, de 17 de enero de 2019, nº. 8/2019, Rec. 4752/2017; y STC, sala plena, de 28 de enero de 2021, nº. 16/2021, Rec. 2577/2020 que declara la inconstitucionalidad de los apartados 1 a 6). Ley del País Vasco 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, art. 72.3.c, BOE nº. 166, de 13 de julio de 2015 (cuya constitucionalidad es confirmada con la STC, sala plena, 19 de septiembre de 2018, nº. 97/2018, Rec. 1643/2016). Ley de Andalucía 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, disposición adicional primera, BOE nº. 69 de 11 de abril de 2013 (cuya inconstitucionalidad se declara en la STC, sala plena, de 12 de abril de 2018, nº. 32/2018, Rec. 7357/2013). Ley de la Comunidad Valenciana 2/2017, de 3 de enero, por la función social de la Comunidad Valenciana, art. 13, BOE nº. 56 de 7 de marzo de 2017 (cuya inconstitucionalidad fue declarada en STC, sala plena, de 5 de julio de 2018, nº. 80/2018, Rec. 5425/2017).

¹⁸⁰⁵ AGUADO I CUDOLÁ, V. “La legislación de vivienda en Cataluña: aspectos generales”, pág. 335, recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3052/16.pdf>. Consultado el 5 de abril del año 2021.

¹⁸⁰⁶ *Ibidem*.

¹⁸⁰⁷ Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña, BOE nº. 172 de 20 de julio de 2006.

al derecho a la vivienda (junto con el resto de derechos contenidos en el Capítulo I, II, III del mismo título) ante el Consejo de Garantías Estatutarias y el TSJ de Cataluña, con independencia de lo contemplado en el art. 47 CE¹⁸⁰⁸. Ahora bien, en la STC 247/2007¹⁸⁰⁹ el TC establece que “... los Estatutos de Autonomía no pueden establecer por sí mismos derechos subjetivos en estricto sentido, sino directrices, objetivos y mandatos a los poderes públicos autonómicos”, sólo adquiriendo tal carácter (derecho subjetivo) cuando el legislador autonómico así lo configure: “... cuando los poderes autonómicos lo instrumenten y, aún ello, de acuerdo con la Constitución, la legislación estatal o la ley, estatal o autonómica...”¹⁸¹⁰. La doctrina, por su parte, no mantiene una postura uniforme y hay algunos autores que señalan la paradoja derivada del hecho que se rechace que estatutariamente los derechos conectados con ámbitos competenciales puedan generar derechos subjetivos, pero si se prevea la posibilidad de su reconocimiento en el ámbito infraestatutario de la legislación ordinaria, como quiera que sostienen que el texto estatutario es “una continuidad natural del texto constitucional por unos espacios a donde este último no había llegado”¹⁸¹¹.

En ese sentido la Ley de Vivienda de Cataluña (LDV), Ley 18/2007¹⁸¹², la cual define vivienda como “Toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad... y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinaria de habitación (art. 3)”. Esta finalidad es, pues, el objetivo de la LDV, de forma que en caso de incumplimiento de la función social por: la falta de utilización permanente de la vivienda (art. 3d), vivienda sobreocupada (art. 3e) comercialización de infraviviendas (art. 3f), el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación (art. 30), etc., se habilita a las administraciones a adoptar una serie de medidas:

¹⁸⁰⁸ Otros estatutos que han recogido el derecho a la vivienda y no han condicionado su exigibilidad judicial a un posterior desarrollo legal son los Estatutos de la Comunidad Valenciana (art. 16) y de Islas Baleares (art. 22).

¹⁸⁰⁹ STC, sala plena, de 12 de diciembre de 2007, nº. 247/2007, Rec. 7288/2006, F.J. 15.

¹⁸¹⁰ *Ibidem*, FJ. 15 y 18. Sobre este concreto aspecto y la comparación entre Estatutos *Vid.* RUIZ-RICO RUIZ, G. (2006). “Derechos sociales y reformas de los Estatutos de Autonomía: el derecho a la vivienda”, *Nuevas Políticas Públicas*, nº. 2, págs. 74-95. De igual forma, PONCE SOLÉ, J. (2008). “El derecho a la vivienda. Nuevos desarrollos normativos y doctrinales y su reflejo en la Ley Catalana 18/2007”, en S. PONCE.; y T. SIBINA (coord.), *El derecho a la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*, Madrid: Macial Pons, págs. 144-148.

¹⁸¹¹ APARICIO PÉREZ, M.; y BARCELÓ i SERRAMALERA, M. (2008). “Marco general. Los derechos públicos estatutarios”, y de igual forma, EXPÓSITO GÓMEZ, E.; y CABELLOS ESPIÉRREZ, M. (2008). “Conclusiones generales. Derechos y principios en los Estatutos de Autonomía”, ambos en M. APARICIO (ed.), *Derechos y principios rectores en los Estatutos de Autonomía*, Barcelona: Atelier, págs. 31, 35 y 361. Una postura contraria puede encontrarse en, FARRERES COMELLA, V. (2006). “Derechos, deberes y principios en el nuevo Estatuto de Autonomía de Cataluña”, de igual forma, BIGLINO CAMPOS, P. (2006). “Los espejismos de la tabla de derechos”, ambos en V. FARRERES COMELLA, *Derechos, deberes y principios en el nuevo Estatuto de autonomía de Cataluña*, Madrid: C.E.P.C., págs. 23, 24 y 58.

¹⁸¹² Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, BOE nº. 50 de 27 de febrero de 2008. A destacar las modificaciones por: Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica, BOE nº. 12 de 14 de enero de 2012. Decreto 141/2012... Ob. Cit. Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, BOE nº. 45 de 21 de febrero de 2020. Ley 11/2020... Ob. Cit. Decreto Ley 50/2020... Ob. Cit.

órdenes de ejecución forzosa de conservación y rehabilitación (art. 38), medidas de fomento de rehabilitación (art.39), medidas de expropiación u ocupación temporal (arts. 32, 40, 42, 43.3), sanciones administrativas, etc.

Con todo, varios articulados de la LDV que declaraban supuestos de incumplimiento de la función social de la propiedad (desocupación permanente e injustificada de la vivienda, obligación de grandes tenedores de ofrecer alquiler social en determinadas circunstancias) y medidas sancionadoras (desde multas hasta medidas de expropiación forzosa de viviendas vacías), fueron declaradas inconstitucionales (art. 5, apartados 2b, 2d, 2f, 2bis y párr. segundo del apartado 3; art. 41, apartado 1a; art. 42, apartados 6, 7 y 8; art. 123, apartado 1h; etc.) por el TC en sentencia 16/2021¹⁸¹³, entendiéndose que las medidas aducidas (regulación directa del derecho de propiedad con vocación general mediante la imposición de deberes concretos a los propietarios: de ocupar la vivienda y/u ofrecer un alquiler social) no pueden introducirse a través de un decreto ley (Decreto ley 17/2019), y, por tanto, las declara nulas.

En términos generales, los aspectos más destacables de la LDV son los siguientes:

1. Considera la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales como un servicio de interés general, en línea con el TJUE, de manera que compromete al sector público a adoptar medidas dirigidas a la existencia de una vivienda suficiente, adecuada y asequible; ya sea generándola él mismo o en colaboración con iniciativas privadas y sociales (art. 4).

2. Define la sobreocupación de vivienda, considerando dos variables: primero, el número de personas habitantes y, segundo, los servicios y la superficie de la vivienda por cada persona alojada, según los parámetros de habitabilidad de la vivienda (art. 3e).

3. Define el fenómeno de “sin hogar” como la carencia manifiesta de una vivienda digna y adecuada (personas sin techo, personas que se alojan en viviendas que no cumplen los requisitos de habitabilidad) de quienes sufren la exclusión social, así como también aquellas que han sido objeto de procesos de desahucios por imposibilidad de pago (art. 3m).

4. Define la vivienda dotacional para dar respuesta a las necesidades de alojamiento de carácter temporal que la Ley plantee (art. 3j).

5. Introduce el concepto de “masovería urbana” como una forma de promover el alquiler de viviendas con necesidades de rehabilitación, dirigida a colectivos con insuficiente capacidad económica (art. 3k).

6. Establece la obligación de la Generalitat de aprobar un Plan Territorial Sectorial de Vivienda, como instrumento de concreción de políticas de vivienda en función de las necesidades estimadas y el suelo disponible (art. 12).

7. Establece que los ayuntamientos que deseen concretar políticas de vivienda con la Generalitat elaboren un Plan Local de Vivienda, en el cual se haga un diagnóstico de las necesidades y las medidas que se han de adoptar (art. 14).

8. Faculta a los municipios a declarar áreas de compra preferente de inmuebles por parte de la Administración para poder incrementar el parque de viviendas protegidas

¹⁸¹³ STC, sala plena, de 28 de enero de 2021, nº. 16/2021, Rec. 2577/2020.

y evitar procesos de especulación con edificios deteriorados, así como la expulsión de los residentes (art. 15).

9. Regula el deber legal de conservación y rehabilitación (art. 30), establece la posibilidad de incorporar un calendario de visitas del propietario para comprobar el estado de la vivienda (art. 30.3), prevé el establecimiento de convenios de rehabilitación con apoyo público para cumplir con este deber en situaciones de imposibilidad económica por parte del propietario (art. 35 y 39), establece un sistema inspección técnica obligatoria de los edificios para controlar su buen uso y mantenimiento (arts. 12.6, 19.2, 22.7e, 28, 42.1, 43.1, 44.1, 108).

10. Prevé que los municipios incluidos en áreas con fuerte demanda residencial deben disponer, en un periodo máximo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas para políticas sociales del 15% del stock total (art. 73). Con esta finalidad, crea un Fondo de solidaridad urbana de apoyo de la Generalitat a los ayuntamientos en la creación de parques de viviendas con finalidad social (art. 76).

11. Tipifica el acoso y la discriminación inmobiliaria (arts. 45 y 123.2a).

12. Determina que todas las nuevas viviendas que se construyan, además de los requisitos de calidad y sostenibilidad, deben ser accesibles para las personas con disminución de movilidad (arts. 22.3, 22.4 y 123.1e) y flexibles para adaptarse a la cambiante vida de los hogares y a la variada estructura familiar (art. 23.1d).

13. Crea la figura del promotor social, entre estos las cooperativas de vivienda (art. 51).

14. Introduce en Cataluña las ayudas directas a las familias para hacer frente al coste de su vivienda de alquiler o de las cuotas de amortización a favor de personas necesitadas de vivienda, en riesgo de exclusión social residencial o con dificultad en el proceso de inserción social (art. 72).

15. Establece un régimen sancionador potente, cuyas medidas no se reducen a las multas, sino también incluye la posibilidad de inhabilitar a los infractores para participar en promociones de vivienda de protección oficial o financiadas con recursos públicos y suspender la inscripción de los agentes inmobiliarios en el Registro de homologación; además de medidas provisionales que permitan asegurar la eficacia de la resolución final derivada del proceso sancionador, tales como las medidas de cautela (suspender obras, impedir el alojamiento, etc.) y de clausura de inmuebles (arts. 109-118).

16. Tipificación de infracciones al régimen de contención de rentas, con base a un índice de referencia de precios de alquiler de viviendas (determinado por el departamento competente en materia de vivienda) que están destinados a inmuebles que sean residencia permanente del arrendatario y que se encuentren en un área declarada como un mercado de vivienda tenso (art. 124.4, 125.2f, introducidos por la Ley 11/2020).

17. Configuración jurídica de los “alojamientos con espacios comunes complementarios” (art. 3.p, 3.q, 18bis, disposición transitoria décima y undécima, introducidos por el Decreto-Ley 50/2020) como modelo de vivienda que de respuesta a la demanda de vivienda con elementos de uso compartidos.

18. Etc.

Con todo, la incapacidad multinivel para hacer unas políticas de vivienda eficaces se evidencia en: los efectos contrarios del control de los alquileres resultante de la reducción de la oferta de viviendas en el mercado de alquiler y la consolidación de la burbuja de los precios del alquiler iniciada en el año 2016¹⁸¹⁴; la precarización de la vivienda a través de modelos como “los alojamientos con espacios comunes complementarios”¹⁸¹⁵; la inseguridad jurídica derivada de la variación de la regulación según la ideología del gobierno de turno y el fenómeno de la “robinprudencia” como resultado de la insuficiencia legislativa¹⁸¹⁶; la expulsión de la mayor parte de la población del mercado de propiedad y la ausencia de una real alternativa de tenencia a esta¹⁸¹⁷; la proliferación de mercados negros de alquiler; la inexistencia de políticas públicas de cohesión territorial que propicie a crear nuevas oportunidades en otros municipios y regiones diferentes a las grandes urbes; entre las más destacables.

3. Conclusiones

1. Aunque el umbral de los derechos humanos antecede en mucho las distintas declaraciones referidas, cierto es que los eventos más relevantes y significativos de su concepción y fundamentación se hallan en las ideas políticas sustentadas en diversas doctrinas filosóficas, que fueron forjando el nacimiento y la evolución del Estado. Así pues, los derechos humanos, productos de luchas sociales permanentes basadas en las necesidades de la época, y, por tanto, de carácter dinámico y progresivo (en constante expansión), son forjados como límites y controles del poder estatal, artífices de las condiciones que dignifican a la persona y potenciadores de la integración entre los pueblos de la región y del mundo, en miras de aportar soluciones colectivas a las vulneraciones de derechos, como una problemática de interés global. Ahora bien, ya sea en el ámbito político o en el jurídico, la diferencia en la fundamentación de los derechos humanos ha derivado en una desigual protección de los DESC, los cuales, hoy en día, continúan siendo concebidos como derechos de menor relevancia, de contenido prestacional oneroso y de exigibilidad exigua, lo que los convierte en dependientes de la voluntad política de los Estados e incluso afirmar que se encuentran en regresión.

2. La defensa de los DESC y su reivindicación, como verdaderos derechos, ha sido abordada ampliamente por la doctrina a partir de una extensa gama de argumentos. Un primer argumento radica en la correlación entra las obligaciones negativas y positivas equivalentes a todos los derechos (civiles, políticos y DESC), por lo que se trataría esencialmente de una diferenciación en el grado de las obligaciones positivas y no una distinción sustancial entre derechos. Un segundo argumento se basa en el principio de indivisibilidad e interdependencia y en el enfoque de derechos humanos, como parámetros que deben dirigir la acción estatal, y cuya conformidad impide cualquier jerarquización de los derechos humanos o el reconocimiento de unos en contravención

¹⁸¹⁴ Al respecto *Vid.* Idealista (2021). “El impacto de la regulación del alquiler en Barcelona”, recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/06/24/791034-el-impacto-de-la-regulacion-del-alquiler-en-barcelona-continua-la-reduccion-de-la>. Consultado el 13 de octubre de 2021. De igual forma, NASARRE AZNAR, S. (2020). “El control de la renta de los arrendamientos urbanos de vivienda en Cataluña... Ob. Cit.

¹⁸¹⁵ Al respecto *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 4.6.5 y 4.6.7.

¹⁸¹⁶ Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, C. (2020). *Los años de la crisis...* Ob. Cit., págs. 339-363.

¹⁸¹⁷ Al respecto *Vid.* *Ibidem*, págs. 540 y ss. (sobre las tenencias intermedias y su escaso desarrollo). De igual forma, Ley 5/2019... Ob. Cit., que endurece los requisitos para la concesión de créditos hipotecarios.

de otros. De igual forma, se apela a la dignidad humana como *prius* y fundamento ontológico de todos los derechos humanos, donde los DESC son los medios, a través de los cuales el principio de igualdad material (valor fundador que complementa al de libertad) se realiza en dirección de propiciar las condiciones indispensables para el desarrollo de la autonomía plena de las personas. Finalmente, se reclama un núcleo irreductible o contenido mínimo de los DESC como garantía primaria, en el cual juega un papel importante la identificación, especificación y conceptualización de las obligaciones derivada de los DESC, con el objetivo de aclarar el alcance de estos derechos y reforzar su exigibilidad.

3. En el cometido de esclarecer las obligaciones que entrañan los DESC, el *corpus juris* del Derecho Internacional de Derechos Humanos, en especial las interpretaciones que de los instrumentos internacionales han efectuado los distintos órganos internacionales ha venido desempeñando un papel meritorio en el fortalecimiento de los DESC, de suma necesidad en tiempos de recesión económica y crisis social. En tal sentido, al igual que los derechos civiles y políticos, los DESC comportan las obligaciones de respetar, proteger y satisfacer; siendo las primeras dos obligaciones de inmediato cumplimiento por parte de los Estados. En el marco de la obligación de satisfacer o cumplir, hallamos la obligación de progresividad que reviste notoriedad cuando se trata de determinar una situación de transgresión de los DESC, especialmente en escenarios donde no es fácil la identificación de la responsabilidad derivada de los Estados. En líneas generales, el Comité DESC destaca dos tipos de obligaciones en virtud del art. 2.1 del PIDESC. La primera, es la obligación inmediata a cargo de los Estados de adoptar todas las medidas adecuadas, efectivas y pertinentes que hagan posible la realización paulatina de los DESC, para lo cual, en principio, la exigencia concurre con la prohibición general de regresividad y el respeto del contenido mínimo del derecho de que se trate, así como también viene acompañada del deber de hacer uso del máximo de los recursos disponibles, donde toma relevancia la cooperación internacional. La segunda, es la obligación de optimar y mejorar el derecho de forma progresiva, de manera que la realización plena de los DESC no connota una exigencia inmediata, más así lo asume las obligaciones de respetar, proteger y aquella que corresponde al deber de “adaptar medidas” tendientes a la plena efectividad de los DESC.

4. El derecho a vivienda adecuada como derecho social también enfrenta las mismas problemáticas de reconocimiento y exigibilidad. En vista de ello, el Comité DESC apunta a precisar el contenido del derecho, a partir del cual se deba entender cuándo se está ante una situación de carencia de vivienda o infravivienda con arreglo a los requisitos que la califica como “adecuada”. Así pues, corresponde al ejercicio pleno del derecho cuando la vivienda cuenta con la disponibilidad de servicios suficientes para asegurar una vida sana y cómoda, cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad que garantiza la seguridad física de sus moradores, sea asequible en su coste, atienda a las necesidades específicas de las personas y las familias, cuya permanencia sea estable y segura, y guarde respeto a la identidad cultural de sus habitantes. Por tanto, los Estados deben atender en conjunto los anteriores requisitos que le adjudica a la vivienda el calificativo de “adecuada”, traspasando en mucho su acepción de ser “un techo y cuatro paredes”, al implicar además la consideración de “hogar”.

Para ello, dentro del marco de la obligación general de satisfacer o cumplir, el

Comité DESC además de insistir en la obligación progresiva de realizar plenamente el derecho a vivienda adecuada a favor de todas las personas y en la obligación de carácter inmediato de adoptar medidas destinadas a este fin (obligaciones sujetas a las mismas condiciones generales propias de los DESC), recalca en concreto ciertas obligaciones de carácter inmediato; esto es, no están sometidas a una realización paulatina, tales como: primero, la obligación de garantizar la ausencia de toda discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada. Segundo, la obligación de vigilar de forma eficaz la situación con relación a la vivienda en la jurisdicción de que se trate, especialmente para averiguar la plena dimensión de la falta de hogar y vivienda adecuada. Tercero, la obligación de proteger a las personas contra los desalojos forzosos y brindar recursos efectivos y apropiados. Cuarto, la obligación de otorgar seguridad jurídica de las tenencias a quienes carecen de esa protección. Por lo demás, aunque el Estado no está obligado en el DIDH a construir vivienda para toda la población, aún menos de conferir vivienda en propiedad, si son responsables de regular y garantizar que cualquier forma de provisión de vivienda y servicios anexos respeten los derechos humanos y, por ende, es el responsable en última instancia de garantizar la disponibilidad de vivienda asequible, segura y adecuada para todos, focalizándose en los grupos vulnerables y marginados. No se admite pues, una actitud inactiva o pasiva de los Estados para con este fin, por el contrario, el DIDH con sus limitaciones (clasificación y protección bipartita, el margen amplio de discrecionalidad de los Estados en la adopción de medidas, la receptividad de las recomendaciones y conclusiones, etc.) ha venido afianzando las obligaciones positivas para el reconocimiento del derecho, más allá del plano teórico.

5. Pese a que el derecho a una vivienda adecuada no está reconocido explícitamente en el CEDH, la jurisprudencia del TEDH ha avanzado en su reconocimiento de forma implícita en conexión con otros derechos consagrados en el CEDH, tales como el derecho al respeto de la vida privada y familiar y el domicilio, contenido en el art. 8; el derecho a la propiedad, comprendido en el art. 1 del Protocolo n.º 1; el derecho a un trato digno, consagrado en el art. 3; la prohibición de la discriminación, del art. 14; y el derecho a un proceso equitativo, estipulado en el art. 6. Por consiguiente, podemos entender que la protección indirecta, según el grado de afectación de los derechos aducidos, facilita la extensión de la protección del CEDH al derecho a vivienda adecuada, reforzando con ello su exigibilidad jurídica. No obstante, la justiciabilidad del derecho a una vivienda digna resulta aún escasa y la protección indirecta no comporta un reconocimiento jurídico-formal del carácter fundamental del derecho a la vivienda. Así pues, esta protección está dada exclusivamente en relación con el contenido y el alcance de los derechos de libertad que, según cuál se trate, se enfocará en uno o algunos de los elementos del derecho a la vivienda a expensa de otros, y, por tanto, su contenido podría cambiar. A ello, debe añadirse su dependencia del activismo judicial y del criterio interpretativo, cuyo encauzamiento no siempre resulta ser acogido por parte de los operadores jurídicos estatales. Desde luego, no obviamos la utilidad de la protección indirecta (sobre todo su impacto en épocas de crisis económica o financiera), especialmente la relevancia de las obligaciones positivas de los Estados Partes, pese a los límites de la disponibilidad económica¹⁸¹⁸ y el respeto del rol de los

¹⁸¹⁸ Aunque el argumento de dependencia de los recursos económicos y financieros del Estado no pueda ser utilizado por estos como excusas para el no cumplimiento de sus obligaciones (obligaciones de medios). Además, como lo expresa GALIANA SAURA, la dependencia de recursos económicos y financieros no es una

Estados como legisladores (cuyo margen de apreciación es amplio y preferente para adaptar medidas y justificar su actuación, de manera que, casi de forma exclusiva, puede contrarrestarse cuando hay una ausencia de razonabilidad o exista una desproporción de la medida estatal)¹⁸¹⁹.

6. Bajo el aludido derecho a la vida privada y familiar y el domicilio, el TEDH en la jurisprudencia citada ha confirmado obligaciones positivas a cargo de los Estados, dentro de las cuales resalta el deber de buscar alternativas al desalojo, esto es, llevar a cabo cualquier otra medida menos lesiva al derecho de la vida privada y familiar y el domicilio, con la que se pueda evitar el desahucio, o, cuando es necesario su realización, el deber de proveer un alojamiento alternativo a los desahuciados. Lo anterior, atendiendo a las circunstancias excepcionales que cada caso presenta, para lo cual, el TEDH viene efectuando el correspondiente examen de las medidas de interferencia (de desahucio y/o demolición de viviendas) con base a los siguientes criterios: primero, la legitimidad de la medida, que consiste en que esta tenga un sustento o una base jurídica en el Derecho interno que además debe ser clara y previsible. Segundo, la legitimidad del fin perseguido, es decir, la medida debe estar justificada en alguno de los supuestos del art. 8.2 del CEDH. Por último, la necesidad de la medida en una sociedad democrática, que figura de la correspondencia de la medida de injerencia con una necesidad social apremiante (su justificación en términos de pertinencia y suficiencia) y, en particular, de su proporcionalidad con el fin legítimo perseguido. Importante es para el TEDH, en relación con el criterio de necesidad, la posibilidad de toda persona en riesgo de perder su vivienda, incluso cuando no cuente con título legal sobre ella, de contar con la oportunidad de presentar su caso ante un tribunal independiente, el cual, considera el TEDH, está obligado a examinar la proporcionalidad de la medida (obligación positiva de los Estados).

7. El concepto de vivienda acusado por el TEDH a la luz del art. 8 del CEDH no atiende al elemento patrimonial del concepto de vivienda, sino a la dimensión simbólica; vale decir, vivienda como “hogar” en cuanto elemento de vida privada y familiar, que se deriva de la presencia de vínculos suficientes y continuos entre la persona y/o familia con un lugar específico. De allí que para este órgano jurisdiccional la existencia de un “hogar” no dependa de la existencia de un derecho o interés respecto a un inmueble y, tampoco, quede por definición al margen de la protección del art. 8 CEDH construcciones contrarias al ordenamiento jurídico interno, tales como las caravanas, chabolas y otras

característica propia del derecho a una vivienda adecuada, sino que esta es compartida incluso con los derechos civiles y políticos (a modo de ejemplo, el ejercicio del sufragio). A su vez, según la autora, citando a GONZÁLEZ ORDOVÁS M. J., se debe tomar en consideración: primero, que, si bien es cierto existe la necesidad de asignación de recursos económicos para la efectividad del derecho, la problemática de la disponibilidad de estos es atribuida sobre todo al manejo político y burocrático como fuente principal de despilfarros e ineficiencia. Segundo, habría que analizarse de igual forma el coste que representaría no llevar a cabo la efectividad de los DESC, en este caso el derecho a vivienda adecuada. GALIANA SAURA, A. (2017). “La vivienda como objeto... Ob. Cit., pág. 136.

¹⁸¹⁹ En tal sentido, no es de más poner en relieve el calificativo de “flexible”, “polisémico” o “poco predecible” que algunos estudiosos han designado al concepto de “margen de apreciación nacional” bajo el criterio interpretativo de TEDH, lo que contribuye, una vez más, a la limitada protección indirecta de los derechos humanos. *Vid.* PASCUAL VIVES, F. (2013). “El margen de apreciación nacional en los tribunales regionales de derechos humanos: una aproximación consensualista”, *Anuario de Derecho Internacional*, Vol. 29, pág. 260.

viviendas no convencionales.

8. El derecho a la vivienda análogamente ha tenido amparo en la jurisprudencia del TEDH por mediación tanto de la protección del derecho a la propiedad, como de su limitación. Dentro de los supuestos de protección del derecho a la propiedad (como obligación positiva de los Estados en proteger los intereses del “propietario”), existe pues una superposición de “vivienda” y “propiedad”, bajo el cual también se circunscribe el término de “posesión” como concepto autónomo, que no se limita a la propiedad de bienes físicos existentes y es independiente de la clasificación normal en el Derecho interno, de modo que algunos otros derechos e intereses también pueden considerarse como derechos de propiedad (por ejemplo, los activos pecuniarios). Así, el TEDH ha accedido a la protección del uso de la vivienda, a la luz del art. 1 del Protocolo, cuando existen derechos legítimos de acuerdo con la legislación nacional (en virtud de derechos de propiedad/dominio, derechos de arrendamiento, derechos de uso, etc.) o expectativas legítimas (derechos de adquisición, beneficios sociales, reclamaciones en virtud de sentencias en firme, etc.) de obtener el goce efectivo de la vivienda. De otra parte, en los supuestos de protección del derecho a la vivienda mediante la delimitación del derecho de propiedad, tanto por privación de la propiedad (expropiación), como por restricciones de su uso, el Tribunal procede a determinar la existencia o no de la violación del derecho a la propiedad, con arreglo a criterios de legalidad (prescrito por una ley accesible, precisa y previsible), legitimidad (interés público o general legítimo, cuya margen de apreciación de los Estados es amplia) y proporcionalidad (necesidad de la medida y proporcionalidad entre esta y el fin perseguido). En alusión al criterio de proporcionalidad, el TEDH lo que exige de la medida es su justo equilibrio entre los intereses generales de la sociedad y la protección de los derechos fundamentales de los individuos, debido a lo cual no debe existir una carga excesiva al titular del derecho de disfrute del bien. Luego, resulta de su jurisprudencia como desproporcional, verbigracia, la privación de la propiedad que no lleve aparejada una suma razonable con relación al valor del bien; la inactividad, negligencia o prolongada actuación de la Administración en el ámbito de sus obligaciones positivas, como puede ser la provisión de alojamiento alternativo en un tiempo razonable y por ende el retraso en la efectuación del desahucio; la ausencia de garantías procesales a los afectados; la negación de beneficios económicos como derecho del propietario; entre los más relevantes.

9. De acuerdo con la jurisprudencia del TEDH de la que se deriva una protección indirecta del derecho a vivienda adecuada a merced del art. 1, del Protocolo n.º. 1 al CEDH, existen, al margen de las obligaciones negativas de respeto, obligaciones positivas tendientes a asegurar el ejercicio efectivo de los derechos del Convenio. En el contexto del art. 1 del Protocolo n.º. 1, las referidas obligaciones positivas requieren que los Estados adopten las medidas necesarias para proteger el derecho a la propiedad (como concepto autónomo), no sólo de las injerencias del Estado, sino de igual forma de las perpetradas por los particulares. Sobre esta última situación (relaciones horizontales), el Estado debe garantizar en su ordenamiento jurídico la suficiente protección y proporcionar recursos mediante los cuales la víctima de una injerencia pueda reivindicar su derecho (medidas preventivas y reparadoras); de lo que se infiere la obligación de brindar procedimientos judiciales que ofrezcan las garantías procesales necesarias y adecuadas. La responsabilidad del Estado por no proporcionar esta medida reparadora o correctiva se ha podido observar en los casos donde el TEDH ha determinado la

responsabilidad del Estado, por la ocupación continuada de la propiedad de una persona en violación de una orden de desalojo ejecutable emitida por un tribunal. Lo anterior, a nuestro entender no es incongruente con las obligaciones positivas que el TEDH, sobre la base del art. 8 CEDH, deriva restringidamente a favor de ciertos colectivos atendiendo a su vulnerabilidad y a las condiciones personales y excepcionales que concurren en el caso en concreto, y que imponen a los Estados el deber de proporcionar alojamiento alternativo adecuado. Se trata en todo caso de una obligación limitada y precisa que, al tenor de la jurisprudencia del TEDH, no pretende derivar del art. 8 del CEDH el derecho universal a disponer de una vivienda.

10. El TEDH ha dejado palpable la diferencia entre las viviendas de titularidad pública (o bajo control público) y las viviendas de titularidad privada en casos relacionados con desalojos en razón a procesos de ejecución hipotecaria o los derivados de contratos de alquiler. Inferimos de la jurisprudencia del TEDH, que la obligación positiva de los Estados en otorgar a toda persona en riesgo de perder su vivienda la posibilidad de que un tribunal independiente examine la medida de injerencia (desalojo) sobre la base de un juicio de proporcionalidad (considerando las circunstancias particulares de cada caso), no opera automáticamente cuando de propietarios privados se trate (relaciones horizontales), e incluso tratándose de grupos particularmente vulnerables¹⁸²⁰. El juicio de proporcionalidad efectuado por los tribunales de forma previa a la ejecución del desalojo puede suplirse por el equilibrio que el poder legislativo haya alcanzado entre los intereses encontrados (arrendador y arrendatario, acreedor hipotecario y deudor hipotecario), mediante la legislación que regula el mercado privado de alquiler y las hipotecas inmobiliarias.

11. Finalmente, la protección del derecho a la vivienda igualmente deviene del art. 14 CEDH, que proscribiera la discriminación en el goce de los derechos humanos; del art. 6 CEDH, que se ocupa del derecho a un proceso equitativo; y del art. 3 CEDH que veda el trato indigno. En relación con el art. 14, en combinación con el art. 8 (protección a la vida privada y familiar) el TEDH viene abordando situaciones de discriminación en el acceso o el disfrute a la vivienda. Con base al art. 6, el TEDH viene subrayando su vulneración en vista de la falta de diligencia de las autoridades estatales para llevar a cabo ejecuciones de decisiones judiciales de desahucios o de provisión de vivienda, generalmente por la ausencia de razonabilidad en la excesiva demora. Por último, en cuanto al art. 3, el TEDH viene señalando que las condiciones de vida derivadas de la privación de la vivienda y/o el largo período en el que el Estado no proporcione un alojamiento satisfactorio (en lo que a habitabilidad se refiere), pueden sostener también una demanda respecto a esta disposición convencional.

12. En la esfera de la Unión Europea, con la entrada en vigor del Tratado de Lisboa, el 1 de diciembre de 2009, se le asignó a la CDFUE la misma fuerza jurídica que a los Tratados Fundacionales de la UE. Empero, la existencia de un derecho exigible a

¹⁸²⁰ Paradójicamente el desalojo en el caso particular de la STEDH, *F.J.M c. Reino Unido...* Ob. Cit., el solicitante era una persona vulnerable que padecía problemas de salud mental. Un informe pericial había confirmado la extrema dificultad de encontrar un alojamiento alternativo debido a su incapacidad, subrayando que el desalojo le causaría sufrimiento, con riesgo de autolesión. Lo anterior, plantea algunas cuestiones sobre el impacto desproporcionado de esta regla en personas con discapacidad, en los términos del art. 14 del CEDH, juntamente con el art. 8 CEDH.

vivienda adecuada es cuestionable, si reflexionamos sobre los siguientes aspectos. Primero, la CDEFUE no reconoce como tal el derecho a vivienda adecuada, sino que se limita concretamente al derecho a la “asistencia para la vivienda” (art. 34.3). Segundo, la disposición del art. 34.2 limita la asistencia de vivienda a “toda persona que resida y se desplace legalmente dentro de la UE...”. Tercero, la “asistencia para vivienda” está encuadrada en términos de principio y no de derecho, de manera que los principios no crean ningún derecho directamente exigible, aunque si deben inspirar los procesos de elaboración de leyes de la UE y los Estados miembros.

13. En efecto, la legislación de la UE, aunque de forma limitada (dentro del ámbito de su competencia), ha proporcionado un marco con respecto al derecho a vivienda a través de, por ejemplo, la Directiva 1993/13/CEE, sobre condiciones contractuales abusivas; las Directivas 2000/43/CE y 2004/113/CE, que promueve la implementación del principio de igualdad. En tanto el TJUE (a partir de la CDFUE, las mencionadas Directivas y en el marco de su competencia en materia de: crédito y protección de consumidores, mercado interno, libertad comunitaria de circulación y sostenibilidad ambiental) ha venido creando un cuerpo jurisprudencial donde se ha pronunciado, entre otras, sobre: la posibilidad de formular motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual en los procesos de ejecución hipotecaria; la exigencia de que los operadores judiciales dispongan de medidas cautelares, tales como la suspensión del proceso de ejecución hipotecaria, para examinar el carácter abusivo de provisiones de contratos celebrados con consumidores; el deber de los tribunales de examinar de oficio la presencia de cláusulas abusivas que, aunque no hayan sido impugnadas por el consumidor, estén vinculadas al objeto del litigio; la imposibilidad de los jueces nacionales de sustituir una cláusula contractual abusiva por otra que no lo es, salvo que el contrato no pueda subsistir sin esta y ello perjudique gravemente a los intereses del consumidor; la censura del trato diferencial (discriminatorio) dado por los Estados en lo que atañe a ayudas de vivienda y exenciones de impuestos; la justificación de ciertas medidas nacionales que limitan el alquiler turístico ante la escasez de alojamientos para vivienda habitual; la compatibilidad con el mercado común de las ayudas estatales a favor de entidades promotoras de vivienda social; etc. Desde una perspectiva general, podemos observar que el papel del TJUE en la protección del derecho a la vivienda se limita a abordar áreas específicas de este derecho, dado que la vivienda se encuentra fuera del ámbito de la legislación de la UE, y, por ende, aborda sus intereses de forma indirecta, fundamentalmente cuando la vivienda se convierte en una cuestión de derecho contractual del consumidor. La protección, entonces, es más reducida que la del TEDH y aún cuando menciona someramente la vinculación entre el art. 7 CDFUE (derecho a la vida privada y familiar) con el derecho a la vivienda, catalogándolo como uno de carácter fundamental (connotación de trascendental valor), no entra a analizar a profundidad este aspecto, remitiendo su estudio al equilibrio de los recursos procesales conferidos por la legislación doméstica entre consumidores (deudores hipotecarios) y la parte opuesta (prestamista), con vistas a la efectividad de la legislación de UE (esto es, la protección contra cláusulas abusivas: Directiva 93/13/CEE). A diferencia del TEDH, el TJUE no entra a examinar como tal la proporcionalidad de la medida de desalojo del consumidor¹⁸²¹. Con todo, no

¹⁸²¹ De forma que sólo en los casos de contratos abusivos pueden considerarse ilícitos los procedimientos de

desatendemos el efecto de la jurisprudencia del TJUE en las mejoras de los recursos nacionales en el Derecho procesal, pese a que no implique en sí un reconocimiento claro de un derecho sustancial a la vivienda¹⁸²².

14. España ha ratificado recientemente (junio de 2021) la CSE revisada (1996) y el Protocolo Adicional, de 9 de noviembre de 1995, por el que se estipula el procedimiento de reclamaciones colectivas. Lo anterior significa que España se obliga en los términos del art. 31 de la CSE revisada, el cual reconoce de forma más amplia y autónoma el derecho a la vivienda (en referencia comparativa con la CSE de 1961), y se compromete a la protección contra la pobreza y exclusión social (art. 31), dentro del cual se sitúa la obligación de promover el acceso efectivo a la vivienda. De igual forma, desde 1 de julio de 2021 España puede ser requerida ante el Comité EDS para, mediante el sistema de reclamaciones colectivas, ser exhortada al cumplimiento de sus obligaciones dentro del marco de la CSE revisada. Dicha situación, en principio, suma efectividad a los DESC (en cuanto incorpora ocho derechos más y modifica algunos ya incluidos) y agrega exigibilidad a las obligaciones asumidas por España en relación con estos, incluida la vivienda como derecho; aunque no de manera infalible, por cuanto la doctrina judicial mayoritaria interna viene rechazando la aplicación directa de la Carta y la vinculación de los pronunciamientos del Comité EDS. No obstante, es innegable el avance que conlleva el procedimiento de reclamaciones al proporcionar visibilidad de las situaciones de vulneración sistemática de los DESC, al reconocer la legitimación por activa de las organizaciones internacionales de sindicatos y las ONGs internacionales (con estatus consultivo y figuren en la lista que establece el Comité de Ministros) y al otorgar mayor autoridad a las decisiones del Comité.

15. La configuración del derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico español opera en una estructura multinivel: infra (CCAA), supra (DIDH) y estatal. Las CCAA disponen aquí de títulos competenciales exclusivos, delimitados por una legislación estatal básica. Sin embargo, la práctica (TC) ha puesto de manifiesto la proyección extraordinaria que conserva el Estado mediante competencias “transversales”, verbigracia, “bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (art. 149.1.13 CE)” y “... la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos... (art. 149.1.1 CE)”, que han venido condicionando la competencia exclusiva de las CCAA. En el plano estatal, el art. 47 CE consagra el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica cuya vinculación está exclusivamente dirigida a los poderes públicos, sin comportar la condición de derecho subjetivo que corresponde precisar al poder legislativo (art. 53.3 CE), del cual

ejecución hipotecaria. Para un estudio más profundo en relación con la protección del TJUE al derecho a vivienda adecuada *Vid.* DOMURATH, I. (2020). “Private law and housing... Ob. Cit., págs. 1203 y ss. Para el autor, la protección del consumidor (parte más débil) en la legislación de la UE se basa en su mayoría en el objetivo de elevar la posición del consumidor a la par del profesional, para que los contratos cumplan su función económica, más que social, y reflejen un proceso equitativo en las negociaciones. El fin último es mejorar las condiciones del mercado interior (art. 114 TFUE), por lo que su fundamento es económico y limitado en lo que respecta a objetivos sociales. En ese sentido, el ocupante es visto como consumidor, agente o partícipe del mercado y no tanto como ciudadano, sujeto de derechos; y la vivienda como un bien de consumo privado más que como derecho humano (pág. 1211- 1213).

¹⁸²² A modo ilustrativo, Aziz (recuérdese el caso de *Aziz c. Catalunya Caixa...* Ob. Cit.) y otros tantos perdieron sus viviendas y quedaron con deudas no cubiertas con la venta judicial. *Vid.* DOMURATH, I. (2020). “Private law and housing... Ob. Cit., pág. 1212.

requiere la determinación del titular del derecho, el obligado por el mismo y las características de su objeto. En ausencia de una regulación eficaz, suficiente y detallada de desarrollo de la vivienda como derecho humano en el Derecho español, se suscitan amplios interrogantes de llevar a la práctica, de manera extensiva, el derecho subjetivo al acceso a vivienda digna; empero, no dejamos de encontrar significativas referencias de exigibilidad del derecho a vivienda digna con fundamentos jurídico-positivos (principalmente de orden internacional con base a los arts. 10.2 y 96.1 CE), acompañadas de una conciencia social con mayor fuerza sobre su necesidad. En tal sentido, desde el plano jurídico internacional y académico se denuncia la ausencia de la plena realización del derecho humano a la vivienda en España, amparada en su carácter de derecho no fundamental, así como en la inexistencia de políticas públicas capaces de afrontar los retos de exclusión social, la disyuntiva entre la propiedad privada y el alquiler (ausencia de reales tenencias alternativas a la propiedad), el crecimiento desproporcional de las grandes urbes en cuyo contexto el esfuerzo realizado por los habitantes es cada vez mayor en relación con la renta disponible y el precio de la vivienda, las condiciones de infravivienda, etc. Al respecto de estas problemáticas, también hemos sostenido que el camino hacia la efectividad del derecho a vivienda digna (accesibilidad, seguridad jurídica, asequibilidad, habitabilidad, etc.) no se traza exclusivamente mediante acciones judiciales (donde puede vislumbrarse el fenómeno del “activismo judicial”), sino que es preciso, con mayor intensidad, una construcción legislativa del derecho humano.

Bibliografía

- ABRAMOVICH, V.; y COURTIS, C. (1997). “Hacia la exigibilidad de los derechos económicos, sociales y culturales”, *Revista crítica de Derecho social*, Vol. I, págs. 3-55.
- (2002). *Los derechos sociales como derechos exigibles*, Madrid: Trotta, págs. 24-94.
- (2004). *Los derechos sociales como derechos exigibles*, Madrid: Trotta, págs. 168 y ss.
- AGUADO I CUDOLÁ, V. “La legislación de vivienda en Cataluña: aspectos generales”, recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3052/16.pdf>. Consultado el 5 de abril del año 2021.
- AGUILAR CAVALLO, G. (2010). “Derechos fundamentales- derechos humanos. ¿Una distinción válida en el siglo XXI?”, *Boletín Mexicano de Derecho comparado*, Vol. 127, págs. 35-36.
- AGUSTO LOZANO, C. (2009). “Teoría dogmática de los derechos humanos”, P. GONZÁLEZ MONGUÍ (coord.), en *Derechos económicos, sociales y culturales*, Colombia: Kimpres, pág. 35 y ss.
- ALEXY, R. (2000). “On the structure of legal principles”, *Ratio Juris*, Vol. 13, n°. 3, págs. 294-304.
- ALTMAN, I; y CHEMER, M. (1984). *Culture and environment*, Cambridge: University Press.
- Amnistía Internacional, “Educación en derechos humanos”, recuperado en <http://www.amnistiacatalunya.org/edu/es/objetivos-1.html>. Consultado el 11 de febrero del año 2021.
- ANGULO LÓPEZ, G. (2015). *Teoría contemporánea de los derechos humanos*, Madrid: Dykinson, págs. 297-300.
- ANSUÁTEGUI ROIG, J. (2006). “La relación entre los derechos fundamentales y el Estado de Derecho: dimensiones y consecuencias”, *Anuario de Filosofía del Derecho*, n°. 23, págs. 187-204.
- (2014). “Los derechos sociales en tiempo de crisis. Algunas cuestiones sobre fundamentación”, en M^a. J. BERNUZ BENÉITEZ; y M. CALVO GARCÍA (eds.), *La eficacia de los derechos sociales*, Valencia: Tirant Lo Blanch, pág. 23-42.
- AÑÓN ROIG. M^a. J. (1992). “Fundamentación de los derechos humanos y necesidades básicas”, en J. BALLESTEROS (ed.), *Derechos humanos. Concepto, fundamentos, sujetos*, Madrid: Tecnos, pág. 100-115.
- (1994). *Necesidades y derechos. Un ensayo de fundamentación, el Derecho y la justicia*, Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, págs. 193, 285 y ss.
- (2002). “Del Estado Liberal al Estado Social”, en J. GARCÍA.; y M^a. J. AÑÓN, *Lecciones sobre derechos económicos, sociales y culturales*, Valencia: Tirant, pág. 67.
- y DE LUCA, J. (2004). *Lecciones de derechos sociales*, Valencia: Tirant, pág. 103.

- (2014). “Derechos humanos y obligaciones positivas” en M^a. J. BERNUZ BENEITEZ; y M. CALVO GARCÍA (eds.), *La eficacia de los derechos sociales*, Valencia: Tirant Lo Blanch, págs. 53 y ss.
- APARICIO, M.; y PISARELLO, G. (2008). “Los derechos humanos y sus garantías: nociones básicas”, en J. BONET; y V. SÁNCHEZ (coord.), *Los derechos humanos en el siglo XXI*, España: Huygens, págs. 139-162.
- y BARCELÓ i SERRAMALERA, M. (2008). “Marco general. Los derechos públicos estatutarios”, en M. A. APARICIO (ed.), *Derechos y principios rectores en los Estatutos de Autonomía*, Barcelona: Atelier, págs. 31 y 35.
- ARAGONÉZ, J. I.; y PÉREZ LÓPEZ, R. (2009). Personalización del dormitorio: descripción, sentimientos y conductas, *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, Vol. 10, n^o. 3, pág. 289.
- ARENAS RAMIRO, M. (2020). “La garantía del Comité Europeo de Derechos Sociales: un compromiso real con los derechos sociales”, *Lex Social*, Vol. 10, n^o. 1, pág.
- ARIAS LÓPEZ, B. (2012). “La justiciabilidad de los derechos sociales”, *Revista de los Derechos Sociales*, Vol. 1/2012, págs. 74-94.
- La Agencia de la ONU para los Refugiados (2011). *Manual y directrices sobre procedimientos y criterios para determinar la condición de refugiado*, Ginebra: UNHCR-ACNUR.
- ASÍS, R. (2001). *Sobre el concepto y el fundamento de los derechos: una aproximación dualista*, Madrid: Dykinson, págs. 31 y ss.
- ATIENZA, M. (2009). “Sobre el concepto de dignidad humana”, en M. CASADO (coord.), *Sobre la dignidad y los principios. Análisis de la Declaración Universal sobre Bioética y Derechos Humanos*, Barcelona: Thomson, pág. 91.
- BALDASARRE, A. (2001). *Los derechos económicos, sociales y culturales*, trad. SANTIAGO PEREA, Bogotá: Universidad Externado, Serie de Teoría Jurídica y Filosofía del Derecho, n^o. 20, pág.
- BASTIDA FREIJEDO, F. (2004). *Teoría general de los derechos fundamentales en la Constitución española de 1978*, Madrid: Tecnos, pág. 41.
- BAUMER, F. (1985). *El pensamiento europeo moderno*, México: Fondo de Cultura Económica, pág.
- BAZÁN, V. (2008). “La Corte Suprema de Justicia argentina y su rol en la articulación del derecho internacional de los derechos humanos y el derecho interno”, *Revista de Derecho Público*, Vol. 73, págs. 315-373.
- BECKER, F.D (1977). *Housing messages*, Stroudsburg, PA: Dowden, Hutchinson y Ross.
- BELLIOTTI, R. A. (1984). “Negative and positive duties”, *Theoria*, Vol. 47, part. 2, pág. 82-92.
- BENITO SÁNCHEZ, J.C. (2019). “Los pronunciamientos del Comité DESC sobre derecho a la vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas”, *Lex Social*, Vol. 9, n^o. 2, págs.
- BERIAN, M. (2005). “La dignidad humana, fundamento del Derecho”, *UNED*, Vol. 27, pág. 336.

- BIGLINO CAMPOS, P. (2006). “Los espejismos de la tabla de derechos”, ambos en V. FARRERES COMELLA, *Derechos, deberes y principios en el nuevo Estatuto de autonomía de Cataluña*, Madrid: C.E.P.C., pág. 58.
- BIN, R. (2000). “Diritti e fraintendimenti” (“Derechos y malentendidos”), *Ragion Pratica*, Vol. 14, págs. 15-25.
- BLANC ALTEMIR, A. (2001). “Universalidad, indivisibilidad e interdependencia de los derechos humanos a los cincuenta años de la Declaración Universal”, en A. BLANC ALTEMIR (ed.), *La protección internacional de los derechos humanos a los cincuenta años de la Declaración Universal*, Madrid: Tecnos, pág. 30-33.
- BODENHEIMER, E. (1946). *Teoría del Derecho*, 2ª ed., México: Fondo de Cultura Económica.
- BÖCKENFÖRDE, E. W. (1992). *Staat, Verfassung, Demokratie* (“Ciudad, Constitución y Democracia”), Frankfurt: a.M., Suhrkamp, págs.
- BORGIA SORROSAL, S. (2010). “El derecho a una vivienda digna: un derecho constitucional”, en S. BOTGIA SORROSAL, *el Derecho constitucional a una vivienda digna. Régimen tributario y propuestas de mejora*, Madrid: Dykinson, págs. 53-104, 91.
- BONET PÉREZ, J. (2016). “La protección indirecta como instrumento de exigibilidad de los derechos económicos, sociales y culturales ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos”, *Derechos y Libertades*, Vol. 32, págs. 164 y ss.
- BURGERS, J. H. (1992). “The road to San Francisco: the revival of the human rights idea in Twentieth Century”, *Human Rights Quarterly*, Vol. 14, pág.
- BUSTAMANTE ALARCÓN, R. (2018). *La idea de persona y dignidad humana*, Madrid: Dykinson, pág. 200-202.
- CABALLÉ FABRA, G (2021). *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Valencia: Tirant, pág. 181 y ss.
- CALSAMIGLIA, A. (2000). *Cuestiones de lealtad. Límites del liberalismo: corrupción, nacionalismo y multiculturalismo*, Barcelona: Paidós, págs. 142 y 143.
- CALVO, M. (2009), “La implementación y efectividad de los derechos económicos, sociales y culturales”, en V. ZAPATERO; y M^a. I. GARRIDO (eds.), *Los derechos sociales como una exigencia de la justicia*, Universidad de Alcalá, Alcalá de Henares, págs.
- (2016). “Derechos sociales: algunas propuestas para seguir avanzando en tiempos de incertidumbre”, en M. ABAD CASTELOS; M^a. LLAMAZARES; y M^a. E. RODRÍGUEZ (ed.), *Políticas económicas y derechos sociales*, Madrid: Dykinson.
- CAMPOY CERVERA, I. (2004). “Una revisión de la idea de dignidad humana y de los valores de libertad, igualdad y solidaridad en relación con la fundamentación de los derechos”, *Anuario de Filosofía del Derecho*, Vol. 21, págs. 143-166.
- CAMPS, V (2009). “La dignidad, un concepto indeterminado, pero no inútil”, en M. CASADO (coord.), *Sobre la dignidad y los principios. Análisis de la Declaración Universal sobre Bioética y Derechos Humanos*, Barcelona: Thomson, págs. 149 y ss.
- CANO PALOMERES, G. (2012). “La existencia de un perjuicio importante como nueva condición de admisibilidad tras la entrada en vigor del Protocolo nº. 14 al CEDH”, *Revista Española de Derecho Europeo*, Vol. 42, págs.
- CANOSA USERA, R. (2015). “La protección de los derechos sociales en el ámbito del

Consejo de Europa”, pág. 16, recuperado de <http://portal.ugt.org/actualidad/2015/octubre/boletin23/P3.pdf>. Consultado el 23 de enero del año 2021.

CÁRDENAS GRACIA, J. (2017). *Del Estado absoluto al Estado Neoliberal*, UNAM: México, pág. 179-189 y ss.

CARRILLO, J. A. (1991). *El Derecho Internacional en perspectiva histórica*, Madrid: Tecnos, pág.

(2004). “El Convenio Europeo de Derechos Humanos”, en F. GÓMEZ ISA (dir.), *La protección internacional de los derechos humanos en los albores del siglo XXI*, Bilbao: Universidad de Deusto, pág.

(2009). “The European Convention on Human Rights”, en F. GÓMEZ ISA; y K. DE FEYTER (ed.), *International Human Rights Law in a global context*, Bilbao: Universidad de Deusto, pág. 675.

CARRILLO, M. (1999). “La eficacia de los derechos sociales”, *Jueces para la democracia*, Vol. 36, págs. 67-74.

CASTRO, B. (1993). *Los derechos económicos, sociales y culturales*, León: Universidad de León, págs. 81 y ss.

CASTRO, D. (1993). *Los derechos económicos, sociales y culturales*, Universidad de León, págs. 76 y ss.

CASTRO, E.; RESTREPO, O.; y GARCÍA, M. (2004). “Historia, concepto y estructura de los derechos económicos, sociales y culturales”, *Estudios Socio-Jurídicos*, Vol. 9, pág.

CASSIRER, E. (1972). *Filosofía de la Ilustración*, México: FCE, pág.

CHABAIS, I. (2014). “El sistema de informes en la Carta Social Europea”, en M. TEROL BECERRA; y L. JIMENA QUESADA (dir.), *Tratado sobre protección de los derechos sociales*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs.

CHEREDNYCHENKO, O. (2014). “Fundamental rights, European Private Law, and financial services”, en H. MICKLITZ (ed.), *Constitutionalization of European Private Law*, Reino Unido: Oxford University Press, pág. 183.

CLAPHAM, D. (2005). *The meaning of housing. A pathways approach*, Reino Unido: Policy Press, pág. 153.

Comisión de Derecho Internacional (1978). *Anuario de la Comisión de Derecho Internacional*, Vol. 2, 2ª parte, ONU: Nueva York, pág. 22.

Comisión Europea, “¿Cuándo se aplica la Carta?”, *Web oficial de la UE*, recuperado de https://ec.europa.eu/info/aid-development-cooperation-fundamental-rights/your-rights-eu/eu-charter-fundamental-rights/when-does-charter-apply_es. Consultado el 4 de marzo del año 2021.

“Función de la Agencia de los Derechos Fundamentales”, *Web oficial*, recuperado de https://ec.europa.eu/info/aid-development-cooperation-fundamental-rights/your-rights-eu/eu-charter-fundamental-rights/application-charter/role-fundamental-rights-agency_es. Consultado el 3 de marzo del año 2021.

Comité EDS (2018). *Digest of the case law of European Committee of Social Rights*, pág. 226, recuperado de <https://rm.coe.int/digest-2018-parts-i-ii-iii-iv-en/1680939f80>. Consultado el 3 de marzo del año 2021.

- COMMANS, F. (2006). *Justiciability of economic and social rights: experiences from domestic systems*, Ambares: Intersentia.
- CONTRERAS, F. J. (1994). *Derechos sociales: teoría o ideología*, Madrid: Tecnos, pág. 21.
- COOPER, C. (1992). “Environmental memories”, en C. L. ALTAMN (ed.), *Place attachment*, pág. 88.
- Council of Europe, “Chart of signatures and ratifications of Treaty 214 Protocol n°. 16 to The Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedom”, *Council of Europe Portal*, Recuperado de https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/treaty/214/signatures?p_auth=SjCbMEEEd. Consultado el 19 de enero del año 2021.
- “Chart of signatures and ratifications of Treaty 158 Additional Protocol to The European Social Charter Providing for a System of Collective Complaints”, *Council of Europe Portal*, Recuperado de <https://www.coe.int/web/conventions/full-list/-/conventions/treaty/158/signatures>. Consultado el 19 de enero de 2021.
- DAWKINS, R. (1976). *The selfish gene*, Oxford: Oxford University Press.
- DE CASTRO, B. (1993). *Los derechos económicos, sociales y culturales*, León: Universidad de León, págs. 81 y ss.
- DE SOUSAS SANTOS, B. (1998). *De la mano de Alicia: lo social y lo político en la posmodernidad*, Bogotá: Siglo del Hombre.
- DÍAZ BARRADO, C.M. (1996). “La Carta Social Europea: un instrumento válido para el desarrollo de los derechos sociales en Europa”, en F. M. MARIÑO MENÉNDEZ; y C. FERNÁNDEZ LIESA (dir., y coord.), *Política social internacional y europea*, Madrid: Universidad Carlos III, Instituto Francisco de Vitoria, Cátedra Concepción Arenal, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
- DÍAZ, E. (1973). *Estado democrático y sociedad democrática*, Madrid: Cuadernos para el diálogo, pág. 30 y ss.
- (1975). *Estado de Derecho y sociedad democrática*, Madrid: Cuadernos para el dialogo, pág. 106.
- (1996). “Estado de Derecho”, en M. RUÍZ; y E. DÍAZ (ed.), *Filosofía política II. Teoría del Estado*, Madrid: Trotta, pág. 70.
- DOMURATH, I. (2020). “Private law and housing justice in Europe”, *Modern-Law Review*, Vol. 83, n°. 6, pág. 1218.
- DONAIRES SÁNCHEZ, J. (2006). “El carácter vinculante y la ejecutabilidad de las recomendaciones de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos”, *Derecho y Cambio Social*, Vol. 3, n°. 7.
- DULTZKY, A. E. (2007) “La Comisión Interamericana de Derechos Humanos”, en Due Process of Law, y United States Institute of Peace, *Victimas sin mordaza: el impacto del Sistema Interamericano en la justicia transnacional en Latinoamérica: los casos de Argentina, Guatemala, El Salvador y Perú*, México: Mónica Ávila, págs. 171-192.
- DUNSHEE, C. (1980). “La Corte Interamericana de Derechos Humanos”, en OEA, *La Convención Americana sobre Derechos Humanos*, Washington: OEA, pág.

- DUPUY, P. M.; y KERBRAT, Y. (2012). *Derecho Internacional Público*, ed. 11ª, Paris: Dalloz, pág.
- DURÁN Y LALAGUNA, P. (2007). *La perspectiva de las Naciones Unidas en la protección de los derechos sociales*, Navarra: Thomson, págs. 117-121.
- DUSSEL, E. (2001). *Hacia una filosofía política crítica*, Bilbao: Desclee, págs. 149-157.
- EASTERLY, W. (2015). “The trouble with the sustainable development goals”, *Current History*, Vol. 114, nº. 775, pág. 324.
- ESPING-ANDERSEN, G. (1993). *Tres mundos del Estado del bienestar*, Valencia: Alfons el Magnànim.
- ETXEBERRIA, X. (1999). “El debate sobre la universalidad de los derechos humano”, en Instituto de Derechos Humanos, *La Declaración Universal de los Derechos Humanos en sus cincuenta aniversarios*, Bilbao: Universidad de Deusto, págs.
- EXPÓSITO GÓMEZ, E.; y CABELLOS ESPIÉRREZ, M. (2008). “Conclusiones generales. Derechos y principios en los Estatutos de Autonomía”, en M. APARICIO (ed.), *Derechos y principios rectores en los Estatutos de Autonomía*, Barcelona: Atelier, pág. 361.
- FABRE, C. (1998). “Constitutionalising social rights”, *Journal of Political Philosophy*, Vol. 6, págs. 267 y ss.
- FARRERES COMELLA, V. (2006). “Derechos, deberes y principios en el nuevo Estatuto de Autonomía de Cataluña”, en V. FARRERES COMELLA, *Derechos, deberes y principios en el nuevo Estatuto de autonomía de Cataluña*, Madrid: C.E.P.C., págs. 23 y 24.
- FAÚNDEZ LEDESMA, H. (2004). *El Sistema Interamericano de Protección de los Derechos Humanos*, San José de Costa Rica: Instituto Interamericano de Cooperación, pág. 3.
- FERNÁNDEZ, E. (2017). “Reflexiones sobre el sujeto y los derechos humanos en la modernidad”, *Revista de Filosofía*, Vol. 87, nº. 3, págs.
- FERRAJOLI, L. (1997). *Derecho y razón. Teoría del garantismo penal*, Madrid: Trotta.
- (2001). “Derechos fundamentales”, en A. CABO; y G. PISARELLO (ed.), *Los fundamentos de los derechos fundamentales*, Madrid: Trotta, págs. 26-29.
- (2004). *Razones jurídicas del pacifismo*, Madrid: Trotta, pág. 137 y ss
- (2006). *Garantismo. Una discusión sobre derecho y democracia*, Trad. A. GREPPI, Madrid: Trotta, págs. 99 y ss.
- (2007). *Principia Iuris*, Madrid: Guius. Latereza & Fligi SpA, Vol. I, págs. 687 y ss.
- (2010). *Democracia y Garantismo*, 2ª ed., Madrid: Trotta, pág.
- (2011). “Constitucionalismo principalista y constitucionalismo garantista”, *Doxa, Cuadernos de Filosofía del Derecho*, Vol. 34, págs. 52 y ss.
- (2014). *La democracia a través de los derechos. El constitucionalismo garantista como modelo teórico y como proyecto político*, 1ª ed., Madrid: Trotta, págs.
- FISHKIN, S. (1982). *The limits of obligation*, New Haven: Yale University Press, pág. 169.

- FLETCHER, J. (1976). "Feeding the hungry: an ethical appraisal", en L. GEORGE R. (ed.), *Lifeboat ethics*, Nueva York: Harper y Row, págs. 52-69.
- FRA (2016). *Segunda encuesta de la Unión Europea sobre las minorías y la discriminación*, Luxemburgo: Oficina de Publicaciones de la UE, págs. 11 y ss.
- (2020), *Informe sobre los derechos fundamentales 2020*, Luxemburgo: Oficina de publicaciones de la UE, recuperado <https://fra.europa.eu/en/publication/2020/fundamentalrights-report-20>. Consultado el 3 de marzo del año 2021.
- FREDMAN, S. (2008), *Human rights transformed. Positive rights and positive duties*, New York: Oxford Press, págs. 77-78.
- FOX, L. (2007). *Conceptualising home. Theories, law and policies*, Portland: Hart Publishing, pág. 23-175.
- GALINA SAURA, A. (2017). "La vivienda como objeto de estudio desde el derecho: la vivienda como derecho humano y la Cátedra UNESCO sobre vivienda", *Hàbitat y Sociedad*, Vol. 10, pág. 129-144.
- GARCÍA AMANDO, J. A. (2007). "Derechos y pretextos. Elementos de crítica del neoconstitucionalismo", en M. CARBONELL SANCHÉZ, *Teoría del neoconstitucionalismo: ensayos escogidos*, pág. 254.
- GARCÍA CANTERO, G. (2010). "¿Hay un derecho constitucional a la vivienda?", *Revista Jurídica de Notariado*, Vol. 76, págs. 491-510.
- GARCÍA FIGUEROA, A. (2009). *Criaturas de la moralidad*, 1ª ed., Madrid: Trotta, pág. 110.
- GARCÍA, M.; y SOUSA SANTOS. (2001). *El caleidoscopio de la justicia en Colombia I*, Bogotá: Colciencias, pág.
- GARCÍA MORIYÓN. F. (1988). *Los derechos humanos a lo claro*, Madrid: popular, págs. 55 y ss.
- GARGARELLA, R. (1998). "Primeros apuntes para una teoría sobre los derechos sociales. ¿Es posible justificar un tratamiento jurídico diferenciado para los derechos sociales e individuales?", *Jueces para la democracia*, Vol. 31, págs. 11-15.
- GARRIDO FALLA, F. (1979). "El artículo 53 de la Constitución", *Revista Española de Derecho Administrativo*, Vol. 21, pág. 176.
- GARRIDO GÓMEZ, M^a. I. (2010), *La eficacia de los derechos sociales hoy*, Madrid: Dykinson, pág 55.
- GARZÓN VALDÉS, E. (1986). "Los deberes positivos generales y su fundamentación", *Doxa*, nº. 3, págs. 17-33.
- GAVARA, J. C. (2010). *La dimensión objetiva de los derechos sociales*, Barcelona: Bosch, pág.
- GERBER, K. F. (1971). *Diritto pubblico* ("Derecho público"), Trad. L. LUCCHINI, Milano: Giuffrè, pág. 67 y 82.
- GEWIRTH, A. (1996). *The community of rights*, Chicago: University of Chicago Press, págs. 34-38.
- GIALDINO, R. E. (2004). "Obligaciones del Estado ante el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales", *Revista IIDH*, Vol. 37, págs. 87-134.
- (2014). *Derecho Internacional de los derechos humanos: principios, fuentes, interpretación y obligaciones*, Buenos Aires: Abeledo Perrot, pág. 106.

- GIL, F.; JOVER, G.; y RYERO, D. (2001). *La enseñanza de los derechos humanos*, Madrid: Paidós, págs. 17-18.
- GILABERT, P. (2010). “The importance of linkage arguments for the theory and practice of human rights: a response to James Nickel”, *Human Rights Quarterly*, Vol. 32, n.º. 2, pág. 434.
- GIRALDO, J. (1988). *La vivienda rural: base del desarrollo integral*, Bogotá: Tercer Mundo, pág. 120.
- GONZÁLEZ, R. (2002). “Hacia una fundamentación ontológica de los derechos humanos a través del iusnaturalismo”, *Ciencia Ergo Sum*, Vol. 9, n.º. 2, pág.
- GÓMEZ, F. (2004). “La protección internacional de los derechos humanos” en F. GÓMEZ, y PUREZA, J. M. (Dir.), *La protección internacional de los derechos humanos en los albores del siglo XXI*, Bilbao: Universidad de Deusto, pág.
- GÓMEZ JIMÉNEZ, M. L. (2015). “Repensando el derecho a la vivienda: ¿derecho humano o principio rector?”, *Revista Europea de Derechos Fundamentales*, Vol. 25, pág. 366.
- GÓMEZ, M^a. Y. (1998). “El Estado Liberal y la evolución hacia el Estado Social”, *Canal UNED*, recuperado de <https://canal.uned.es/video/5a6f3468b1111fcf238b4645>.
- GÓMEZ MONTORO, A. (2017). “Dignidad, autonomía y derechos humanos”, *Nuestro Tiempo*, Vol. 696, págs. 104-111.
- GÓMEZ SÁNCHEZ, Y. (2005). Dignidad y ordenamiento comunitario”, *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Vol. 2, n.º. 4, págs. 219-254.
- GONZÁLEZ RABANAL, M. (2009). “El Estado del bienestar y la gestión mixta”, en P. MARTEL (coord.), *Economía y gestión de entidades no lucrativas*, Madrid: Universitaria Ramón Areces, pág. 15-42.
- GORI, G. (2005). “Domestic enforcement of the European Social Charter: The way forward”, en GRÁINNE DE BÚRCA; y BRUNO DE WITTE B. (ed.), *Social Rights in Europe*, Reino Unido: Oxford University Press, pág.
- GROS ESPIELL, H. (1991). *La Convención Americana y la Convención Europea. Análisis comparativo*, Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, pág. 41.
- (2003). “La dignidad humana en los instrumentos internacionales sobre derecho humanos”, *ADH*, Vol. IV, págs. 204 y ss.
- GROSSMAN C. (1996), “Presentación del Informe anual 1995 de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos por el presidente, decano Claudio Grossman, ante la Comisión de Asuntos Jurídicos y Políticos del Consejo Permanente de la OEA”, en Comisión Interamericana de Derechos Humanos, *Informe Anual 1996*, pág. 890.
- GUARIGLIA, O. (1993). “El concepto normativo de persona y los requisitos mínimos de justicia distributiva en una sociedad democrática”, *Doxa*, Vol. 13, págs. 109-123.
- (2002). *Una ética para el siglo XXI: ética y derechos humanos en un tiempo posmetafísico*, Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, págs. 123 y ss.
- (2006). “La defensa de los derechos humanos económicos y sociales y los límites de la intervención judicial”, *Doxa*, Vol. 29, págs. 109-120.

- HARDIN, G. (1976). "Carrying capacity as an ethical concept", en L. GEORGE R. (ed.), *Lifeboat ethics*, Nueva York: Harper y Row, págs. 120-137.
- HERNÁNDEZ CERVANTE, A. (2014). La producción jurídica de la globalización económica, México: UNAM, pág. 203-216.
- HERRERA, C. (2003). "Estado, Constitución y derechos sociales", *Revista Derecho del Estado*, Vol. 15, págs.
- HERRERA, F. (1989). *Los derechos humanos desde la escuela de Budapest*, Madrid: Tecnos, págs. 126 y 127.
- HERVADA, J. (2000). *Lecciones propedéuticas de Filosofía del Derecho*, Pamplona: Eunsa, pág. 449.
- International Organisation of Employer. (2015). *The European Social Charter and its supervision*, pág. 5, recuperado de <https://www.ioe-emp.org/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=123297&token=371e208cdcc8b1a8bba0cdebafedc85658c0f28b>. Consultado el 22 de enero del año 2021.
- JIMÉNEZ, J. C. (2001). "El nuevo orden internacional, 1945-1989. La Organización de Naciones Unidas", en J. C. PEREIRA CASTAÑARES (Coord.), *Historia de las relaciones internacionales contemporáneas*, págs. 405-421.
- KANT, I. (1975). *Fundamentación de la metafísica de las costumbres*, México: Porrúa, págs. 44 y 45.
- (1994). *La metafísica de las costumbres*, Trad. CORTINA, A.; y CONILL, J., ed. 2ª, Madrid: Tecnos, págs. 48-49.
- KELSEN, H. (1960). *Teoría pura del Derecho*, Trad. R. VERNEGO, México: U.N.A.M., pág.148.
- (1979). *Teoría general del Derecho y del Estado*, Trad. E. GARCÍA, México: UNAM, pág. 102.
- (1988). "La garantía jurisdiccional de la Constitución", en J. RUIZ MAÑERO (ed.), *Escritos sobre la democracia y el socialismo*, Madrid: Debate, pág. 142 y ss.
- KUHSE, H. (2000). "Is there a tension between autonomy and dignity?", en P. KEMP; J. RENDTORFF; y N. JOHANSEN, *Bioethics and biolaw*, Vol. II, Dinamarca: Rhodos, págs. 61 y ss.
- LANGFORD, M. (2008). *Social rights jurisprudence: emerging trends in international and comparative law*, Cambridge: Cambridge University Press.
- LAPORTA, F. J. (1986). "Algunos problemas de los deberes positivos generales", *Doxa*, nº. 3, págs. 55-63
- LEGAZ, L. (1960). *Humanismo, Estado y Derecho*, Barcelona: Bosch, págs. 911 y ss.
- LOCKE, J. (1690). *Segundo tratado sobre el gobierno*, Trad. C. Mellizo, Madrid: Alianza, capítulo II, apartado 6, pág. 37-37.
- (1991). *Dos ensayos sobre el gobierno civil*, Madrid: Espasa Calpe.
- LÓPEZ, D. (1991). "El constitucionalismo social: genealogía mundial y desarrollo local de los derechos sociales, económicos y culturales a partir de la Constitución colombiana

- de 1991”, en R. A. RIVADENEIRA; y C. M. MOLINA, *Corte Constitucional 10 años de balance y perspectivas*, Bogotá: Universidad del Rosario, págs. 283 y ss.
- LÓPEZ MARTÍN, A. G. (2011). “La protección internacional de los derechos sociales. A propósito de la ratificación española del protocolo facultativo del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 2008”, *Foro, Nueva Época*, Vol. 13, n°. 1., pág. 55.
- LÓPEZ GUERRA, L (2017). “El sistema europeo de protección de derechos humanos”, en L. LÓPEZ GUERRA; y A. SAIZ (dir.), *Los sistemas interamericano y europeo de protección de los derechos humanos*, Perú: Palestra, pág. 170.
- LOWE, S. (2004). *Housing, policy analysis. British housing in cultural and comparative context*, Nueva York: Palgrave Macmillan, pág. 70.
- LUCKASSON y COLS (1997), citados en VELA, M. (2013). “Contribución de la vivienda popular al desarrollo integral de las familias en Pereira” *Arquetipo*, Vol. 6, pág. 59 y ss.
- LUHMANN, N. (1993). *Teoría política del Estado de bienestar*, Trad. VALLESPÍN, F., Madrid: Alianza, pág. 65 y ss.
- LUND, B. (2006). “Understanding housing policy”, Bristol: Policy Press, pág. 120.
- MADRIÑAN, E. (1997). *El Estado Social de Derecho*, Colombia: Ediciones Jurídicas Gustavo Ibáñez, págs. 50-60.
- MANDELSTAM, A. (1931). *La protection internationale des minorités* (la protección internacional de las minorías), París: Sirey.
- MARCILLA, G. (2013). “Imperio de la ley”, *Revista en Cultura de la Legalidad*, Vol. 5, págs. 177-185.
- MARÍN CASTÁN, M^a. L. (2007). “La dignidad humana, los derechos humanos y los derechos constitucionales”, *Revista de Bioética y Derecho*, Vol. 9, pág. 3.
- MARSHALL, T. H. (1950). *Citizenship and social class*, Londre: Cambridge University Press, pág. 24
- MARTAIN, J. (1975). “Introducción”, en E. H. CARR, *Los derechos del hombre*, Barcelona: Laia, págs. 20 y ss.
- MARTÍ DE VESES. C. (1983). “Normas internacionales y derechos económicos, sociales y culturales”, *Anuario de Derechos Humanos*, n°. 2, págs. 275-316.
- MAURER, B. (1999). *El principio de respeto a la dignidad humana y el Convenio Europeo de derechos humanos*, Francia: Documentation Francaise, págs. 63 y ss.
- MELENDO, T.; y MILLÁN, L. (1996). *Dignidad: ¿una palabra vacía?*, Pamplona: Eunsa.
- MÉNDEZ, J. (2001). “El Sistema Interamericano. Avances del Sistema Interamericano sobre las obligaciones de los Estados”, *Fundación Para el Debido Proceso*, recuperado de http://www.dpjf.org/ITJ/span/sv_justicia02/sv_justicia02_Mendez.html.
- MENDIOLA, M. (2009). “La exigibilidad de los derechos económicos, sociales y culturales en Naciones Unidas”, en V. VALDIÑO (coord.), *Defender y repensar los derechos sociales en tiempo de crisis*, Barcelona: Observatori DESC, pág. 14.
- MISHRA, R. (1984). *The Welfare State in crisis*, Londres: Harvester Wheatsheaf.
- MOLINA ROIG, E. (2018). *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda*

en un contexto europeo, Valencia: Tirant, págs. 133 y 134.

MONEREO, C. (2006). “Una teoría de los derechos sociales es posible”, en G. PISARELLO VALDIÑO, *Herramientas para la defensa de los DESC*, Barcelona: Observatori DESC, págs. 15 y 16.

MONK, S.; y WHITEHEAD, C. (2010). *Marketing housing more affordable. The role of intermediate tenures*, Reino Unido: Wiley Blackwell, págs. 24 y ss.

MOSTERÍN, J. (2006). *La naturaleza humana*, Madrid: Austral, págs. 383-385.

MUGUERZA, J. (1989). “La alternativa al disenso”, en J. MUGUERZA; y otros autores, *El fundamento de los derechos humanos*, Madrid: Debate, págs. 43 y ss.

MUÑOZ BUSTILLO, R. (1989). *Crisis y futuro del Estado de bienestar*, Madrid: Alianza.

MURPHY, J. (1979). *Retribution, justice and therapy*, Londres: Reidel Publishing Company, pág. 17 y ss.

NASARRE AZNAR, S.; y MOLINA ROIG, E. (2018). “La política de vivienda y el Derecho civil”, en E. MUÑIZ ESPADA; S. NASARRE AZNAR; E. RIVAS NIETO; A. URQUIZU; y L. FARHA (dir.), *Reformando las tenencias de la vivienda*, págs. 228 y ss.

NICKEL, J. W. (2008). “Rethinking indivisibility: towards a theory of supporting relations between human rights”, *Human Rights Quarterly*, Vol. 30, n.º. 4, págs. 984-1001.

(2010). “Indivisibility and linkage arguments: a reply to Gilabert”, *Human Rights Quarterly*, Vol. 32, n.º. 2, págs. 439-446.

NIKKEN, P. (2010). “La protección de los derechos humanos: haciendo efectiva la progresividad de los derechos económicos, sociales y culturales”, *Revista IIDH*, Vol. 52, 56-140.

NIVARD, C. (2016). “La justiciabilidad de los derechos sociales en el Consejo de Europa”, *Lex Social*, Vol, 6 n.º. 2, págs. 12-33.

NINO, C.S. (1989). “La filosofía del control judicial de constitucionalidad”, *Revista del Centro de Estudios Constitucionales*, Vol. 4, págs. 79-88.

(1989). *Ética y derechos humanos. Un ensayo de fundamentación*, Buenos Aires: Astrea, pág. 349.

NOVAK, F.; y NAMIHAS, S. (2004). *Derecho Internacional de los derechos humanos*, 1ª ed., Lima: Academia de la Magistratura, pág. 112.

NOWAK, M. (2006). “The international covenant on civil and political rights”, en F. GÓMEZ ISA; y K. FEYTER (ed.), *International protection of human rights*, Bilbao: Universidad Deusto, pág. 144.

NOZICK, R. (1980). *Anarchy, state and utopia*, Oxford-Cambridge Mass: Balckwell, págs. 32-33.

Observatorio Industrial de la Construcción. (2019). “Informe sobre el sector de la construcción en el año 2019”, recuperado de <https://www.coatcaceres.es/FTP/Publicaciones/2019InformeSectordeLaConstruccion.pdf>. Consultado el 12 de marzo del año 2021.

O’CINNEIDE. C. (2008). “A modest proposal: destitution, state responsibility and the European Convention on Human Rights”, *European Human Rights Law Review*, Vol. 14,

nº. 5, pág. 604.

OEA. (2012). *Comisión Interamericana de Derechos Humanos. Sistema de peticiones y casos*, folleto informativo, recuperado de http://www.oas.org/es/cidh/docs/folleto/CIDHFolleto_esp.pdf. Consultado el 9 de diciembre del año 2020.

OIT, sitio web oficial, “Historia de la OIT”, recuperado de <https://www.ilo.org/global/about-the-ilo/history/lang-es/index.htm>. Consultado el 18 de enero del año 2021.

O’NELL, O. (2000). *Bounds of justice*, Cambridge: Cambridge U.P., págs. 29-49 y 137-138.

ONU (2005). *Derechos civiles y políticos*, Folleto nº. 15, Rev. 2, recuperado de <https://www.ohchr.org/documents/publications/factsheet15rev.1sp.pdf>. Consultado el 30 de noviembre del año 2020.

(2008). “Preguntas frecuentes sobre los derechos económicos, sociales y culturales”, *Folleto informativo*, nº. 33, recuperado de <https://www.ohchr.org/Documents/Issues/ESCR/FAQ%20on%20ESCR-sp.pdf>. Consultado el 25 de febrero del año 2021.

(2013). *Procedimientos para presentar denuncias individuales en virtud de tratados de derechos humanos de las Naciones Unidas*, Folleto nº. 2, Rev. 2, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher/OHCHR,,,53a2ac004,0.html>. Consultado el 30 de noviembre del año 2020.

(2014). “Forced evictions”, *Fact Sheet*, nº. 25, Rev.1, pág. 24.

“Elementos de una vivienda adecuada”, recuperado de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adeuada>. Consultado el 22 de febrero de 2021.

(2014). “El derecho a una vivienda adecuada”, *Folleto Informativo*, nº. 21, Rev. 1, págs. 26 y ss., recuperado de https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf. Consultado el 23 de febrero del año 2021.

ORIANNE, P. (1974). “De la juridicité des droits économiques et sociaux reconnus dans les déclarations internationales” (“Sobre la legalidad de los derechos económicos, sociales y culturales en las declaraciones internacionales”), *Annales de Droit. Revue Trimestrelle de Droit Belga*, Vol. XXXIV, págs. 147-163.

PALOMBELLA, G. (1999). “Derechos fundamentales. Argumentos para una teoría” Trad. A. GARCÍA FIGUEROA, *Doxa*, Vol. 22, págs. 546 y ss.

(2006). *La autoridad de los derechos. Los derechos entre instituciones y normas*, Trad. J. CALVO GONZÁLEZ; y C. MONEREO ATIENZA, Madrid: Trotta, págs. 28 y ss.

Parlamento Europeo, “La protección de los derechos fundamentales”, *Fichas temáticas sobre la Unión Europea*, recuperado de <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/es/sheet/146/la-proteccion-de-los-derechos-fundamentales-en-la-union-europea>. Consultado el 2 de marzo del año 2021.

- PASCUAL VIVES, F. (2013). “El margen de apreciación nacional en los tribunales regionales de derechos humanos: una aproximación consensualista”, *Anuario de Derecho Internacional*, Vol. 29, pág. 260.
- PECES BARBA, G. (1987). “Los deberes fundamentales”, *Doxa*, nº. 4, págs. 329-341.
- Y MARTINEZ, B. (1989). “Reflexiones en el segundo centenario de la Declaración Francesa”, *Anuario de Filosofía del Derecho VI*, Vol. 57, pág.
- (1999). *Derechos sociales y positivismo jurídico*, Madrid: Dykinson, págs. 64 y ss.
- (2002). *La dignidad de las personas desde la filosofía del Derecho*, Madrid: Dykinson, págs. 21 y ss.
- (2004). *Lecciones de derechos fundamentales. Colección Derechos Humanos y Filosofía de Derecho*, Madrid: Dykinson, págs. 103-129.
- PELÉ, A. (2006). *Filosofía e historia en el fundamento de la dignidad humana*, Tesis Doctoral, Instituto de Derechos Humanos Bartolomé de las Casas, Universidad Carlos III.
- PEÑA, A. M. (1997). *La garantía en el Estado constitucional de derecho*, Madrid: Trotta, pág. 159.
- PERÉZ LUÑO, A. (1984). *Los derechos fundamentales*, Madrid: Tecnos, págs. 207 y ss.
- (1984). *Derechos humanos, Estado de Derecho y Constitución*, Madrid: Tecnos, págs. 176-184.
- (1984). *Derechos humanos en la sociedad democrática*, Madrid: Tecnos, pág. 48.
- (2005). *Derechos humanos, Estado de Derecho y Constitución*, Madrid: Tecnos, pág. 18.
- (2005). *Los derechos humanos fundamentales*, Madrid: Tecnos, pág. 46.
- (2006). *La tercera generación de derechos humanos*, Navarra: Thomson Aranzadi, págs. 235-236.
- (2007). *Trayectorias contemporáneas de la filosofía y la teoría del Derecho*, Madrid: Tébar, págs. 31-36, 103, 146-162.
- (2009). “Los derechos sociales y su significación actual”, en V. ZAPATERO e I. GARRIDO (coord.), *Los derechos sociales como una exigencia de justicia*, Alcalá: Universidad de Alcalá, págs. 37-58.
- PÉREZ REYES, M. R. (2011). “La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos”, *Lex Social*, Vol. 1, pág. 93.
- PÉREZ YRUELA, M. (1997). “Corporativismo y Estado del bienestar”, en S. GINER; y S. SARASA (ed.), *Buen gobierno y política social*, Barcelona: Ariel, pág. 135.
- PICO DE LA MIRALNDOLA, G. (1984). *De la dignidad del hombre*, Madrid: editorial Nacional, págs. 105 y ss.
- PINKER, S. (2008). “The stupidity of dignity”, *The New Republic*, pág. 4, recuperado de <https://newrepublic.com/article/64674/the-stupidity-dignity>. Consultado el 18 de febrero de 2021.
- PISARELLO, G. (2007), *Los derechos sociales y sus garantías*, Madrid: Trotta, pag 57.

- (2011). “Los derechos sociales en tiempos de crisis: resistencia y reconstrucción”, *DESC*, recuperado de http://www.observatoridesc.org/sites/default/files/gerardo_desc_y_crisis.pdf. Consultado el 12 de noviembre del año 2020, págs. 7 y ss.
- PONCE SOLÉ, J. (2008). “El derecho a la vivienda. Nuevos desarrollos normativos y doctrinales y su reflejo en la Ley Catalana 18/2007”, en S. PONCE.; y T. SIBINA (coord.), *El derecho a la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*, Madrid: Macial Pons, págs. 144-148.
- PRATT, G. (1981). “The house as an expression of social worlds”, en J. DUCAN (ed.), *Housing and identity: cross-cultural perspectives*, págs. 135-180.
- PRIETO CURTO, I. (2021). “El arrendamiento de vivienda, su venta y, el derecho de adquisición preferente como derecho de propiedad”, *Law and Trends*, recuperado de <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/el-arrendamiento-de-vivienda-su-venta-y-el-derecho-de-adquisicion-preferente-como-derecho-de-propiedad-1.html>. Consultado el 18 de marzo de 2021.
- PRIETO SANCHÍS, L. (1998). *Ley, principios, derechos*, Madrid: Dykinson, pág. 114.
- (2008). “Principia Iuris: una teoría de Derecho no (neo)constitucionalista para el Estado Constitucional”, *DOXA, Cuadernos de Filosofía del Derecho*, Vol. 31, págs.
- (2010). “Neoconstitucionalismo”, *Anales de la Cátedra Francisco Suárez*, Vol. 44, págs. 461-506.
- RAWLS, J. (1978). *Teoría de la justicia*, México: FCE, págs. 654 y ss.
- RAZ, J. (1986), *The morality of freedom*, Oxford: Oxford University Press, págs. 369, 204, 372.
- Red-DESC, “La obligación de promover”, recuperado de <https://www.escribnet.org/es/recursos/obligacion-promover>. Consultado el 11 de febrero del año 2021.
- REYES TORRE, A. (2019) “El ocaso del constitucionalismo social en la caída de la República de Weimar”, *Revista del Instituto Dominicano de Derecho Procesal Constitucional*, recuperado de <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3372659>. Consultado el 30 de noviembre del año 2020.
- RODRÍGUEZ, A. (2011). *Origen, evolución y positivización de los derechos humanos*, México: Comisión Nacional de los Derechos Humanos, págs. 46-51.
- RODRÍGUEZ ACHÚTEGUÍ, E. (2015). “Derecho a la vivienda: de principio rector a derecho subjetivo”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, Vol. 8, págs. 13-20.
- RODRÍGUEZ OLIVERA, O. (1998), *Teoría de los derechos sociales en la Constitución abierta*, Granada: Comares, pág. 190.
- ROUGIER, A. (1910). “La théorie de L’Intervention d’Humanité” (“La Teoría de la Intervención de la Humanidad”), *Revue Générale de Droit International Public*, págs. 468-526.
- RUIZ, C. (2017). “Los derechos fundamentales sociales antes y después de la Constitución de Querétaro”, *Revista Brasileira de Direito*, Vol. 13, nº. 2, págs. 62-98.
- RUIZ-RICO RUIZ, G. (2006). “Derechos sociales y reformas de los Estatutos de Autonomía: el derecho a la vivienda”, *Nuevas Políticas Públicas*, nº. 2, págs. 74-95.

SAIZ ARNAIZ, A. (1999). *La apertura constitucional al Derecho Internacional y Europeo de los Derechos Humanos. El artículo 10.2 de la Constitución española*, Madrid: Consejo General del Poder Judicial.

SALAZAR UGARTE, P. (2005). “Los límites a la mayoría y la metáfora del contrato social”, en S. CARBONELL SANCHÉZ; y P. SALAZAR UGARTE, *Garantismo*, Madrid: Trotta, pág. 434.

SALVIOLI, F. (2000). “Los derechos humanos en las convenciones internacionales de la última década del siglo XX”, en ONU, *Las grandes conferencias mundiales de la década de los 90: las bases para la construcción de una comunidad internacional*, Argentina: Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo, págs. 11- 81.

SÁNCHEZ DE LA TORRE, A. (2011). “Noción formal de los derechos humanos”, *Anuario de Derechos Humanos*, Vol. 12, pág. 384.

SARMIENTO, J. (1998). “Reestructuración del Estado y políticas sociales”, *Última Década*, Vol. 6, n.º. 9, págs. 6 y ss.

SASTRE ARIZA, S. (2001). “Hacia una teoría exigente de los derechos sociales”, *Revista de Estudios Políticos*, Vol. 112, págs. 253-270.

SCHMITT, C. (1981). *Teoría de la Constitución*, México: Editorial Nacional, pág. 12.

SERNA, P. (1995). “La dignidad de la persona como principio del Derecho público”, *Revista Instituto Bartolomé de las Casas*, n.º. 4, págs. 295.

SERRANO, S. (2013). “Obligaciones de los Estados frente a los derechos humanos y sus principios rectores”, en FERRER MAC GREGOR, E., *Derechos humanos en la Constitución: comentarios en jurisprudencia constitucional e interamericana*, México: UNAM, pág. 101.

SHUE, H. (1996). *Basic rights*, 2ª ed., Princeton: Princeton U.P., págs. 37-40.

SIMÓN MORENO, H. (2014). “La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho español”, *Teoría y Derecho: Revista de pensamiento jurídico*, Vol. 16, pág. 162-187.

SINGER, P. (2009). *Ética práctica*, Madrid: Akal.

SPAEMANN, R. (1988). “Sobre el concepto de dignidad humana”, *Persona y Derecho*, Vol. 19, pág. 16.

SSEYONJO, M. (2009). *Economic, social and cultural rights in International Law*, Oxford: Hart Publishing, págs. 50-93.

SUÁREZ SEBASTIAN, M^a. P. (2009). “Aspectos fundamentales de los DESC”, en P. GONZÁLEZ MONGUÍ (coord.), *Derechos económicos, sociales y culturales*, Bogotá: Kimpre, págs. 61 y ss.

SUDRE, F. (2003). “La protection des droits sociaux par la Cour européenne des droits de l’homme: un exercice de jurisprudence fiction?” (“La protección de los derechos sociales por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos: ¿un ejercicio de jurisprudencia ficticio?”), *Revue Trimestrielle des Droits de l’Homme*, Vol. 55, págs. 755-779.

Task Force on Integration (1999). *Good practices guide on the integration of refugees in the European Union. Housing*, págs. 11 y ss, recuperado de <https://www.refworld.org/docid/465300b52.html>. Consultado el el 23 de febrero del año 2021.

TEDH (2020). “Guide on article 1 of Protocol n.º. 1 to European Convention on Human Rights”, recuperado de

https://www.echr.coe.int/Documents/Guide_Art_1_Protocol_1_ENG.pdf. Consultado el 19 de marzo de 2021.

TEN HAVE, H.; y BAHRI, S. (2009). “Introducción a la Declaración Universal sobre Bioética y Derechos Humanos”, en M. CASADO (coord.), *Sobre la dignidad y los principios. Análisis de la Declaración Universal sobre Bioética y Derechos Humanos*, Barcelona: Thomson, págs. 27 y ss.

The European Federation of National Associations Working with Homeless. *European Typology on Homelessness and Housing Exclusion (ETHOS)*. (2006), recuperado de <https://www.feantsa.org/download/en-16822651433655843804.pdf>. Consultado el 24 de febrero de 2021.

TRAMELL, R. (1975). “Saving life and taking life”, *Journal of philosophy*, Vol. 72, pág. 135.

TRAVIESO, J. A. (2013), citado en VIVAS BARRERA, T. (2014). “Línea del tiempo de los derechos humanos, una propuesta para la enseñanza de la historia de los derechos humanos”, *Revista Ratio Juris*, Vol. 9, n.º. 18, pág. 54.

TRUYOL y SIERRA, A. (2000). *Los derechos humanos*, Madrid: Tecnos, pág. 12.

TOQUEVILLE, A., RODRÍGUEZ, J. E., y GUILLÉN, A. (2010). *El antiguo régimen y la revolución*, Madrid: Minerva.

TUGENDHAT, E. (1991). “La indefensión de los filósofos ante el desafío moral de nuestro tiempo”, *Isegoría*, Vol. 3, pág. 115.

TÜNNERMANN, C. (1997). *Los derechos humanos: evolución histórica y reto educativo*, Caracas: UNESCO caracas, págs. 9 y ss.

UNHCR (2013). “A new beginning, refugee integration in Europe”, recuperado de <https://www.unhcr.org/52403d389.pdf>. Consultado el 23 de febrero del año 2021.

(2002). “Pobreza y exclusión entre niños urbanos”, *Digest Innocenti*, n.º. 10, págs. 10 y ss., recuperado de <https://www.unicef-irc.org/publications/pdf/DIGEST-10-E.pdf>. Consultado el 23 de febrero del año 2021.

VAGAS, J. G. (2006). “Un Estado mutante: del Estado liberal al Estado postneoliberal”, *Fermentum*, Vol. 16, n.º. 47, pág. 127.

VAN HOOFF, G. J. H. (1984). “Legal nature of economic, social and cultural rights”, en ALISTON, P; y TOMASEVSKI, K. (ed.), *The right to food*, Países Bajos: Martinus Nijhoff, págs. 104-108.

VAQUER CABALLERÍA, M. (2011). *La eficiencia y la efectividad del derecho a la vivienda*, Madrid: Iustel, págs. 71-73.

VÁZQUEZ, D. L.; y SERRANO, S. “Los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. Apuntes para su aplicación práctica”, *UNAM*, págs. 135-165, recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3033/7.pdf>. Consultado el 6 de febrero del año 2021.

VELÁSQUEZ, J. D. (2013). “El derecho natural en la Declaración universal de los Derechos Humanos”, *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, Vol. 43, n.º. 19, págs. 735-772.

VELÁZQUEZ JORDANA, J. (2009). “Dignidad, derechos humanos y bioética”, en M. CASADO (coord.), *Sobre la dignidad y los principios. Análisis de la Declaración Universal sobre Bioética y Derechos Humanos*, Barcelona: Thomson, págs. 73 y ss.

VENTURA ROBLES, M. (2004). “Jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos en materia de derechos económicos, sociales y culturales”, *Revista IIDH*, Vol. 40, págs. 91-130.

VILLÁN DURÁN, C. (2009). “Historia y descripción general de los derechos económicos, sociales y culturales”, en P. E. GONZÁLEZ MONGUÍ, *Derechos económicos, sociales y culturales*, Bogotá-Colombia: Kimpres Ltda, págs. 9-34.

WELLMAN, C. (1982). *Welfare rights*, Nueva Jersey: Totowa, pág. 160.

WHELAN, D. J (2008) “Untangling the indivisibility, interdependency and interrelatedness of human rights”, *Economic Right Working Paper 7*, pág. 10.

WILFRED JENKS, C. (1968). “El trabajo, el disfrute del tiempo libre y la seguridad social como derechos humanos en la comunidad mundial”, *Revista de la Comisión Internacional de Juristas*, Vol. IX, nº. 1, págs. 62- 64.

YUSTE ARIJA, C. (2018). “Tratado de Versalles, la paz que no supo evitar la Segunda Guerra Mundial”, *Ejército*, Vol. 931, págs. 48-53.

NORMAS

Comunitarias

UE: Consejo, Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, DOL nº. 95 de 21 de abril de 1993.

UE: Consejo, Directiva 2000/43/CE, de 29 de julio de 2000, relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato de las personas independientemente de origen racial y étnico, DOCE nº. L.180/22, de 19 de julio de 2000.

UE: Consejo, Directiva 2003/109/CE, de 25 de noviembre de 2003, relativa al estatuto de nacionales de terceros países residentes de larga duración, arts. 11.1d y 13.2, DOUE nº. 16, de 23 de enero de 2004.

UE: Consejo, Directiva 2005/29/CE, de 11 de mayo de 2005, *relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en relación con los consumidores en el mercado interior*, DOCE nº. L. 149/22, de 11 de junio de 2005.

UE: Parlamento Europeo, Resolución de 21 de enero de 2021, *sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos*, documento P9_TA-PROV(2021)0020.

Estatales

Ley 17/1999, de 18 de mayo, de régimen del personal de las fuerzas armadas, BOE nº. 119 de 19 de mayo.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, BOE nº. 266 de 6 de noviembre de 1999.

Ley 13/2005, de 1 de julio, por la que se modifica el Código Civil en materia de derecho a contraer matrimonio, BOE nº. 157, de 2 de julio de 2005.

Ley 15/2005, de 8 de julio, por la que se modifica el Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de separación y divorcio, BOE nº. 163, de 9 de julio de 2005.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de edificación, BOE nº 74. 28, de marzo de 2006.

Ley 14/2006, de 26 de mayo, sobre técnicas de reproducción humana asistida, BOE nº. 126, de 27 de mayo de 2006.

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, BOE nº. 116, de 15 de mayo de 2013.

Real Decreto-Ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública, BOE nº. 62, de 11 de marzo de 2020.

Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19, BOE nº. 91, de 1 de abril de 2020.

Real Decreto-Ley 37/2020, de 22 de diciembre de 2020, de medidas urgentes para hacer frente a la situación de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transporte, BOE nº. 334, de 23 de diciembre de 2020.

Autonómicas

Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña, BOE nº. 172 de 20 de julio de 2006.

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, BOE nº. 50 de 27 de febrero de 2008.

Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y a la familia, BOE nº. 203, de 21 de agosto de 2010.

Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por las que se regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, DOGC nº. 6245, de 2 de noviembre de 2012.

Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, BOE nº. 69 de 11 de abril de 2013.

Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, BOE nº. 166, de 13 de julio de 2015.

Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, BOE nº. 237, de 12 de diciembre de 2016.

Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, BOE nº. 15, de 18 de enero de 2017.

Ley 2/2017, de 3 de enero, por la función social de la Comunidad Valenciana, BOE nº. 56 de 7 de marzo de 2017.

TEXTOS CONSTITUCIONALES

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el año 1917, recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3135/18.pdf>. Consultado el 20 de noviembre de 2020.

Constitución del Imperio Alemán, de 11 de agosto de 1919, en ILAB y AILA (1920). *Textos constitucionales españoles y extranjeros*, Zaragoza: Athenaeum.

INSTRUMENTOS INTERNACIONALES

Comité DESC, *Observación General n.º 3 sobre La índole de las obligaciones de los Estados Partes (párrafo 1 del artículo 2 del Pacto)*, de 14 de diciembre del año 1990, recuperado de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2001/1452.pdf>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

Observación General n.º 4. Sobre el derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11), de 1991, recuperado de <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

Observación General n.º 5. Sobre las personas con discapacidad, de 1994, recuperado de <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-5-personas-con-discapacidad>. Consultado el 24 de febrero de 2021.

Observación General n.º 7, sobre el derecho a una vivienda adecuada (párr. 1 del artículo 11): los desalojos forzados, de 1997, párr. 15.c, documento E/1999/22, anexo IV, recuperado de <http://hrlibrary.umn.edu/gencomm/epcomm7s.htm>. Consultado el 24 de febrero del año 2021.

Observación General n.º 9. Sobre la aplicación interna del Pacto, de 3 de diciembre de 1998, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher,CESCR,GENERAL,,47ebcf342,0.html>. Consultado el 24 de febrero del año 2021.

Observación General n.º 12. El derecho a una alimentación adecuada (artículo 11), de 12 de mayo de 1999, recuperado de <https://www.refworld.org/es/type,GENERAL,,47ebcce12,0.html>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

Observación General n.º 13. El derecho a la educación (artículo 13), de 8 de diciembre de 1999, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/47ebcc8e2.html>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

Observación General n.º 14. El derecho al disfrute del más alto nivel de salud (artículo 12), de 11 de agosto de 2000, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher,CESCR,GENERAL,,47ebcc492,0.html>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

Observación General n.º 15. El derecho al agua (artículos 11 y 12), de 20 de enero de 2003, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher,CESCR,GENERAL,,47ebcbfa2,0.html>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

Observación General n.º 16. La igualdad de derechos del hombre y la mujer al disfrute de los derechos económicos, sociales y culturales (artículo 3), de 11 de agosto de 2005, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher,CESCR,GENERAL,,47ebcbca2,0.html>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

Observación General n.º 17. Derecho de toda persona a beneficiarse de la protección de los intereses morales y materiales que correspondan por razón de las producciones científicas, literarias o artísticas de que sea autor (apartado c del párrafo 1 del artículo 15), de 12 de enero de 2006, recuperado de

<https://www.refworld.org/es/publisher,CESCR,GENERAL,,47ebcb822,0.html>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

Observación General n.º 18. El derecho al trabajo (artículo 6), de 6 de febrero de 2006, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher,CESCR,GENERAL,,47ebcb332,0.html>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

Observación General n.º 19. El derecho a la seguridad social (artículo 9), de 4 de febrero de 2008, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher,CESCR,GENERAL,,47d6667f2,0.html>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

Observación General n.º 21. Derecho a toda persona a participar en la vida cultural (artículo 15, párrafo 1 a), de 21 de diciembre de 2009, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher,CESCR,GENERAL,,4ed35beb2,0.html>. Consultado el 12 de febrero de 2021.

Declaración sobre la Evaluación de la obligación de adaptar medidas hasta “el máximo de los recursos de que disponga” de conformidad con un protocolo facultativo del Pacto, párr. 10, de 21 de septiembre del año 2007, documento E/C.12/2007/1.

Observaciones Finales sobre el sexto informe periódico de España, (E/C.12/ESP/6), recuperado de <https://www.ccoo.es/e1b8f8674389ed09720e419818073c27000001.pdf>.

Consultado el 18 de enero del año 2021.

Consejo de Europa, *Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales*, de 4 de noviembre del año 1950, recuperado de <https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/treaty/005/signatures>.

Consultado el 15 de diciembre del año 2020.

Protocolo Adicional al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, de 20 de marzo del año 1952, recuperado de <https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/webContent/7435985>. Consultado el 15 de diciembre del año 2020. Consultado el 15 de diciembre del año 2020.

Carta Social Europea, de 18 de diciembre de 1961, recuperado de <http://www.derechoshumanos.net/normativa/normas/europa/CSE/1961-CSE.htm>. Consultado el 3 de marzo del año 2021.

Protocolo de enmienda a la Carta Social Europea, de 21 de octubre del año 1991, recuperado de <https://www.refworld.org/es/pdfid/5d7fc4dca.pdf>. Consultado el 21 de enero del año 2021.

Protocolo Adicional a la Carta Social Europea que prevé un sistema de reclamaciones colectivas, del 22 de junio del año 1995.

Protocolo n.º 4 al Convenio Europeo de Derechos Humanos, de 16 de septiembre del año 1963.

Protocolo n.º 6 al Convenio Europeo de Derechos Humanos, de 28 de abril del año 1983.

Protocolo n.º 7 al Convenio Europeo de Derechos Humanos, de 22 de noviembre del año 1984.

Protocolo n.º 11 al Convenio Europeo de Derechos Humanos, de 11 de mayo

del año 1994.

Carta Social Europea (revisada), de 3 de mayo del año 1996, recuperado de <https://rm.coe.int/168047e013>. Consultado el 15 de diciembre del año 2020.

Protocolo n.º 12 al Convenio Europeo de Derechos Humanos, de 4 de noviembre del año 2000.

Protocolo n.º 13 al Convenio Europeo de Derechos Humanos, de 3 de mayo del año 2005.

Protocolo n.º 14 al Convenio Europeo de Derechos Humanos, de 13 de mayo del año 2004.

Protocolo n.º 16 al Convenio Europeo de Derechos Humanos, de 2 de octubre del año 2013.

Declaración de Derechos del Estado de Virginia, de 12 de junio de 1776, recuperado de [https://es.wikisource.org/wiki/Declaraci%C3%B3n_de_Derechos_de_Virginia_\(1776\)](https://es.wikisource.org/wiki/Declaraci%C3%B3n_de_Derechos_de_Virginia_(1776)).

Consultado el 20 de noviembre del año 2020.

Declaración de Independencia de las Trece Colonias Norteamericanas, de 4 de julio 1776,

recuperado

de

http://www.diputados.gob.mx/biblioteca/bibdig/const_mex/decla_1776.pdf. Consultado el 20 de noviembre del año 2020.

Declaración de los Derechos Humanos del Hombre y del Ciudadano, 26 de agosto de 1789, recuperado de <https://www.conseil-constitutionnel.fr/es/declaracion-de-los-derechos-del-hombre-y-del-ciudadano-de-1789>. Consultado el 20 de noviembre del año 2020.

Declaración rusa de los derechos del pueblo trabajador y explotado, del 4 de enero del año 1918, recuperado de <http://www.amnistiacatalunya.org/edu/docs/e-mes-urss-1918.html>. Consultado el 20 de noviembre del año 2020.

Declaración de Quito, acerca de la exigibilidad y realización de los derechos económicos, sociales y culturales (DESC) en América Latina y el Caribe, de 24 de julio de 1998, recuperado de <http://www.derechos.org/nizkor/la/declaraciones/quito.html>. Consultado el 12 de febrero del año 2021.

Directriz n.º 8 de los *lineamientos de Maastricht sobre Violaciones a los Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, del 22-26 de enero del año 1997, E/C.12/2000/13.

OEA, *Carta de la Organización de los Estados Americanos*, 30 de abril de 1948, https://www.oas.org/dil/esp/afrodescendientes_manual_formacion_lideres_anexos.pdf.

Consultado 9 de diciembre del año 2020.

Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, 30 abril del año 1948, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/5c631a474.html>.

Consultado el 9 de diciembre del año 2020.

Convención Interamericana de Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica”, de 22 de noviembre del año 1969, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/57f767ff14.html>. Consultado el 9 de diciembre del año 2020.

Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales “Protocolo San Salvador”, 17 de noviembre del año 1988, recuperado en <http://www.oas.org/juridico/spanish/Tratados/a-52.html>.

Consultado el 9 de diciembre del año 2020.

Protocolo de Reformas a la Carta de la Organización de los Estados

Americanos, de 10 de junio de 1993, recuperado en <http://hrlibrary.umn.edu/oasinstr/Smanagua.html>. Consultado el 9 de diciembre del año 2020.

ONU: Asamblea General, *Carta de las Naciones Unidas*, de 26 de junio del año 1945, recuperado de <https://www.un.org/es/charter-united-nations/index.html>. Consultado el 18 de enero del año 2021.

Declaración Universal de Derechos Humanos, 10 de diciembre del año 1948, 217 A (III), recuperado de <https://www.refworld.org.es/docid/47a080e32.html>. Consultado el 27 de noviembre del año 2020.

Convención sobre el Estatuto de los Refugiados, de 28 de julio del año 1951, nº. 2545, Vol. 189, pág. 137, recuperado de <https://www.refworld.org.es/docid/47160e532.html>. Consultado el 11 de enero del año 2021.

Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, de 21 de diciembre de 1965, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cerd.aspx>. Consultado el 29 de enero del año 2021.

Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, Resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, recuperado de <https://www.refworld.org.es/docid/5c92b8584.html>. Consultado el 1 de diciembre del año 2020.

Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, Resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre 1996, recuperado de <https://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/OPCCPR1.aspx>. Consultado el 1 de diciembre del año 2020.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, recuperado de <https://www.refworld.org.es/docid/4c0f50bc2.html>. Consultado 1 de diciembre del año 2020.

Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, del 10 de diciembre del año 2008, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/opcescr.aspx>. Consultado el 18 de enero del año 2021.

Proclamación de Teherán, Resolución 2442 (XXIII), del 13 de mayo de 1968, párrafo 13, recuperado de <http://www.acnur.org/biblioteca/pdf/1290.pdf>. Consultado el 5 de diciembre del año 2020.

Declaración sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer, de 18 de diciembre de 1979, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cedaw.aspx>. Consultado el 29 de enero del año 2021.

Declaración sobre el Derecho al Desarrollo, Resolución 41/128, de 4 de diciembre del año 1986, recuperado de <https://undocs.org/es/A/RES/41/128>. Consultado 6 de febrero de 2021.

Subcomisión de Prevención de la Discriminación y Protección de las Minorías

de la Comisión de Derechos Humanos, *Reporte sobre el derecho a una adecuada alimentación como derecho humano presentado por el señor Asbjørn Eide, Relator especial*, de 7 de julio de 1987, documento E/CN.4/Sub.2/1987/23.

Convención sobre los derechos de los Niños, de 20 de noviembre de 1989, recuperado de <https://www.un.org/es/events/childrenday/pdf/derechos.pdf>. Consultado el 29 de enero del año 2021.

Convención Internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y sus familiares, de 18 de diciembre de 1990, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cmw.aspx>, Consultado el 29 de enero del año 2021.

Convención Marco de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático, de 9 de mayo de 1992, recuperado de <http://unfccc.int/resource/docs/convkp/convsp.pdf>. Consultado el 8 de diciembre de 2020.

Declaración y Programa de Acción de Viena sobre Derechos Humanos, de 12 de julio del año 1993, A/CONF.157/23, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/48d21bd42.html>. Consultado el 8 de diciembre del año 2020.

Estatuto de Roma de la Corte Penal Internacional, de 17 de julio de 1998, Recuperado de [https://www.un.org/spanish/law/icc/statute/spanish/rome_statute\(s\).pdf](https://www.un.org/spanish/law/icc/statute/spanish/rome_statute(s).pdf). Consultado el 8 de diciembre de 2020.

Subcomisión de Prevención de la Discriminación y Protección de las Minorías, *El derecho a una alimentación adecuada y a no padecer hambre. Estudio actualizado sobre el derecho a la alimentación presentado por el Sr. Asbjørn Eide, en cumplimiento de la decisión 1998/106 de la Subcomisión*, de 28 de junio de 1999, documento E./CN.4/Sub.2/1999/12.

Comisión de Derechos Humanos, *Principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas*, de 28 de junio de 2005, documento E/CN.4/Sub.2/2005/17.

Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, de 13 de diciembre de 2006, recuperado de <https://www.un.org/esa/socdev/enable/documents/tccconvs.pdf>. Consultado el 29 de enero del año 2021.

ACNUDH, Informe sobre los indicadores para promover y vigilar el ejercicio de los derechos humanos, de 6 de junio de 2008, documento HRI/MC/2008/3, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher,HRI,THEMREPORT,,4a8c14692,0.html>. Consultado el 26 de febrero del año 2021.

Informe del Relator Especial sobre vivienda adecuada, “Principios básicos y directrices sobre los desalojos y el desplazamiento generados por el desarrollo”, de 2008, párr. 22, recuperado de https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/Guidelines_sp.pdf. Consultado el 25 de febrero del año 2021.

Agenda 2030, de 25 de septiembre de 2015, recuperado de

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/2015/09/la-asamblea-general-adopta-la-agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible/#:~:text=%C2%ABE%20Estamos%20resueltos%20a%20poner%20fin,empoderamiento%20de%20las%20mujeres%20y>. Consultado el 24 de febrero del año 2021.

Declaración de Quito sobre ciudades y asentamientos humanos sostenibles para todos, de 23 de diciembre de 2016, recuperado de <http://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-Spanish.pdf>. Consultado el 24 de febrero del año 2021.

UE, *Tratado de la Unión Europea*, firmado en Maastricht el 7 de febrero de 1992, DOCE n.º 191, de 29 de julio de 1992, modificado por el *Tratado de Lisboa*, firmado en Lisboa el 13 de diciembre de 2007, DOUE n.º. C 306 de 17 de diciembre de 2007.

Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, de 7 de diciembre de 2000 y revisada el 12 de diciembre de 2007, Doc. 2016/C202/02, recuperado de https://eur-lex.europa.eu/eli/treaty/char_2016/oj. Consultados el 23 de enero del año 2021.

Tratado de Paz de Versalles, de 28 de junio de 1919, recuperado de <https://www.dipublico.org/1729/tratado-de-paz-de-versalles-1919-en-espanol/>. Consultado el 30 de noviembre de 2020.

SENTENCIAS Y DECISIONES

Tribunal Europeo de Derechos Humanos

Decisión de inadmisibilidad del TEDH, de 12 de octubre de 2010, *Société Cofinco c. Francia*, n.º. 23516/08.

Decisión del TEDH, de 16 de diciembre de 2014, *Raji y otros c. España*, n.º. 3537/13.

STEDH, del 13 de junio de 1979, *Marckx c. Bélgica*, n.º. 6833/74.

STEDH, de 9 de octubre de 1979, *Airey c. Irlanda*, n.º. 6289/73.

STEDH, de 21 de febrero de 1986, *James y otros c. Reino Unido*, n.º. 8793/79.

STEDH, de 29 de abril de 1988, *Belilos c. Suiza*, n.º. 10328/83.

STEDH, de 24 de marzo de 1988, *Olsson c. Suecia*, n.º. 10465/83.

STEDH, 19 de diciembre de 1989, *Mellacher y otros c. Austria*, n.º. 10522/83, 11011/84 y 11070/84.

STEDH, de 24 de abril de 1990, *Kruslin c. Francia*, n.º. 11801/85.

STEDH, 22 de abril de 1992, *Rieme c. Suecia*, n.º. 12366/86.

STEDH, de 9 de diciembre de 1994, *López Ostra c. España*, n.º. 16798/90.

STEDH, del 16 de septiembre de 1996, *Gayguzuz c. Austria*, n.º. 17371/90.

STEDH, de 16 de septiembre de 1996, *Akdivar y otros c. Turquía*, n.º. 21893/93.

STEDH, de 29 de septiembre de 1996, *Buckley c. Reino Unido*, n.º. 1996/42.

STEDH, de 2 de mayo de 1997, *D. c. Reino Unido*, n.º. 30240/96.

STEDH, de 16 de diciembre de 1997, *Camenzind c. Suiza*, n.º. 21353/93.

STEDH, de 28 de julio de 1999, *Saffi c. Italia*, n.º. 22774/93.

STEDH, de 26 de octubre de 1999, *Saucedo Gómez c. España*, n.º. 37784/97.

STEDH, de 28 de octubre de 1999, *Pancencko c. Lituania*, n.º. 40772/98.

STEDH, de 18 de enero de 2001, *Chapman c. Reino Unido*, n.º. 27238/95.

STEDH, 14 de mayo de 2002, *Zehnalová y Zehnal c. República Checa*, n.º. 38621/97.

STEDH, de 11 de julio de 2002, *Goodwin c. Reino Unido*, n.º. 28957/95.

STEDH, 3 de junio de 2003, *Moldovan y otros c. Rumanía*, nº. 41138/98 y 64320/01.
STEDH, de 24 de junio de 2003, *Stretch c. Reino Unido*, nº. 4427/98.
STEDH, de 8 de julio de 2003, *Nikky Sentges c. Países Bajos*, 27677/02.
STEDH, de 24 de julio 2003, *Karner c. Austria*, nº. 40016/98.
STEDH, de 8 de abril de 2004, *Assandize c. Georgia*, nº. 71503/01.
STEDH, 20 de abril de 2004, *Surugiu c. Rumanía*, nº. 48995/99.
STEDH, 27 de mayo de 2004, *Connors c. Reino Unido*, nº. 66746/01.
STEDH, de 8 de julio de 2004, *Ilascu c. Moldavia y Rusia*, nº. 48787/99.
STEDH, de 16 de noviembre de 2004, *Bruncrona c. Finlandia*, nº. 41673/98.
STEDH, de 16 de noviembre de 2004, *Moreno Gómez c. España*, nº. 4143/02.
STEDH, de 18 de noviembre de 2004, *Prokopovich c. Rusia*, nº. 58255/00.
STEDH, de 31 de marzo de 2005, *Matheus c. Francia*, nº. 62740/00.
STEDH, 30 de junio de 2005, *Jahn y otros c. Alemania*, nº. 46720/99.
STEDH, de 30 de junio de 2005, *Teteriny c. Rusia*, 11931/03.
STEDH, de 6 de julio de 2005, *Stec y otros c. Reino Unido*, nº. 65731/01.
STEDH, de 12 de julio de 2005, *Moldovan y otros c. Rumanía*, nº. 41138/98 y 64320/01.
STEDH, de 28 de septiembre de 2005, *Broniowski c. Polonia*, nº. 31443/96.
STEDH, de 26 de octubre de 2005, *Siliadin. c. Francia*, 73316/01.
STEDH, de 22 de noviembre de 2005, *Xenides-Arestis*, nº. 46347/99.
STEDH, de 26 de septiembre de 2006 y de 28 de abril del año 2008, *Hutten Czapska c. Polonia*, nº. 35014/97.
STEDH, 24 de octubre de 2006, *Edwards c. Malta*, nº. 17647/04.
STEDH, de 13 de noviembre de 2007, *D. H. y otros c. República Checa*, nº. 57325/00.
STEDH, de 17 de enero de 2008, *Atanasiu c. Rumanía*, nº. 15204/02.
STEDH, de 13 de mayo de 2008, *McCann c. Reino Unido*, nº. 19009/04.
STEDH, 16 de octubre de 2008, *Renolde c. Francia*, nº. 5608/05.
STEDH, del 7 de julio de 2009, *D c. Finlandia*, nº. 30542/04.
STEDH, 28 de julio de 2009, *Olaru y otros c. Moldavia*, nº. 476/07.
STEDH, 15 de septiembre de 2009, *Amato Gauci c. Malta*, nº. 47045/06.
STEDH, de 7 de enero de 2010, *Rantsev c. Chipre y Rusia*, nº. 25965/04.
STEDH, de 2 de marzo de 2010, *Kozak c. Polonia*, nº. 13102/02.
STEDH, de 22 de abril de 2010, *Gulmammadova c. Azerbaiyán*, nº. 38798/07.
STEDH, de 27 de mayo de 2010, *Saghinadze y otros c. Georgia*, nº. 18768/05.
STEDH, de 24 de junio de 2010, *Schak y Koph c. Austria*, nº. 30141/04.
STEDH, 2 de diciembre de 2010, *Sud est Realisations c. Francia*, nº. 6722/05.
STEDH, 21 de enero de 2011, *M.S.S. c. Bélgica y Grecia*, nº. 30696/09.
STEDH, de 26 de abril de 2011, *Di Marco c. Italia*, nº. 32521/05.
STEDH, 22 de noviembre de 2011, *Saliba y otros c. Malta*, nº. 20287/10.
STEDH, de 24 de abril de 2012, *Yordanova y otros c. Bulgaria*, nº. 25446/06.
STEDH, 3 de mayo de 2012, *Gasimova y otros c. Azerbaiyán*, nº. 7867/09.
STEDH, de 29 de mayo de 2012, *Bjedov c. Croacia*, nº. 42150/09.
STEDH, de 7 de junio de 2012, *Di Stefano c. Italia*, nº. 38433/09.
STEDH, de 10 de julio de 2012, *Del Río Prada c. España*, nº. 42750/09.
STEDH, de 13 de noviembre de 2012, *Hristozov y otros c. Bulgaria*, nº. 47039/11 y 358/12.
STEDH, de 17 de octubre de 2013, *Winterstein y otros c. Francia*, nº. 27013/07.
STEDH, 10 de julio de 2014, *Statileo c. Croacia*, nº. 12027/10.

STEDH, de 28 de agosto de 2014, *Kopnin c. Rusia*, nº. 2746/05.
STEDH, de 9 de abril de 2015, *Tchokontio Happi c. Francia*, nº. 65829/12.
STEDH, de 16 de junio de 2015, *Chiragov c. Armenia*, nº. 13216/05.
STEDH, 21 de abril de 2016, *Ivanova y Cherkezov c. Bulgaria*, nº.46577/15.
STEDH, 13 de julio de 2016, *Vrzić c. Croacia*, nº. 43777/13.
STEDH, 13 de diciembre de 2016, *Bélané Nagy c. Hungría*, nº. 53080/13.
STEDH, de 24 de enero de 2017, *Paradiso y Campanelli c. Italia*, nº. 25358/12.
STEDH, 13 de julio de 2017, *Jugheli y otros c. Georgia*, nº.38342/05.
STEDH, de 6 de noviembre de 2018, *F.J.M c. Reino Unido*, nº. 76202/16.
STEDH, de 13 de diciembre de 2018, *Casa di Cura Valle Fiorita SRL c. Italia*, nº. 67944/13.
STEDH, 27 de febrero de 2020, *Strezovski y otros c. Macedonia*, nº. 14460/16.
STEDH, de 12 de mayo de 2020, *Nechayeva c. Rusia*, nº. 18921/15.

Tribunal de Justicia de la Unión Europea

Dictamen del TJUE, sala plena, de 18 de diciembre de 2014, nº. 2/13.
STJUE, de 14 de mayo de 1974, *Nold c. Comisión*, C-4/73.
STJUE, 18 de mayo de 1989, *CEC c. FRG*, C-249/86.
STJUE, 29 de octubre de 1998, *Comisión Europea c. Grecia*, C-185/96.
STJUE, de 27 de junio de 2006, *Parlamento/Consejo*, C-540/03.
STJUE, 14 de febrero de 2008, *Dynamic Medien Vertriebs GmbH y Avides Media AG*, C-244/06.
STJUE, de 20 de enero de 2011, *Comisión Europea c. Grecia*, asunto C-155/09.
STJUE, de 24 de abril de 2012, *Kamberaj c. Instituto per l'Edilizia sociale della Provincia autónoma di Bolzano*, asunto C-571/10.
STJUE, de 14 de marzo de 2013, *Aziz c. Catalunya Caixa*, asunto C-415/11.
STJUE, de 8 de mayo de 2013, *Eric Libert y otros c. Governmentflamad*, asunto C-203/11.
STJUE, de 13 de junio de 2013, *Comisión Europea c. Italia*, asunto C-345/12.
STJUE, de 14 de noviembre de 2013, *Banco Popular Español SA*, C-537/13 y C-116/13.
STJUE, de 27 de febrero de 2014, *Stichting Woonlinie c. Comisión Europea*, asunto C-113/12.
STJUE, 27 de febrero de 2014, *FEDASIL c. Familia Saciri y otros*, C-79-13.
STJUE, de 17 de julio de 2014, *Sánchez Morcillo c. Banco Bilbao Vizcaya*, asunto C-169/14.
STJUE, de 10 de septiembre de 2014, *Kusionova Monika c. Smart Capital*, asunto C-34/13.
STJUE, de 21 de enero de 2015, *UNICAJA y otros; y CAIXABANK y otros*; C- 482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13.
STJUE, de 4 de junio de 2015, *Comisión Europea c. Reino Unido*, C- 161/14.
STJUE, de 11 de marzo de 2020, *Lintner c. UniCredit Bank*, C-511/17.
STJUE, de 22 de septiembre de 2020, *Cali Apartments CSI y HX c. Procureur Général près la cour d'appel de Paris y Ville de Paris*, asunto C-724/18 y C-727/18.

Otros órganos internacionales

Comunicación del Comité DH, de 14 de noviembre de 2012, *Liliana Assenova, c. Bulgaria*, nº. 2073/2011, Doc. CCPR/C/106/D/2073/2011.

Conclusiones del Comité EDS, *Italia*, de 30 de junio de 2003, período 01/01/2001-31/12/2002, Doc. 2003/def/ITA/31/EN.

Conclusiones del Comité EDS, *Francia*, de 30 de junio de 2003, Doc. 2003/def/FRA/31/EN.

Conclusiones del Comité EDS, *Suecia*, de 30 de junio de 2003, Doc. 2003/def/SWE/31/3/EN.

Conclusiones del Comité EDS, XX-2 (España), de 6 de diciembre de 2013, período 01/01/2008- 31/12/2011.

Conclusiones del Comité EDS, *España*, de 5 de diciembre de 2014, Doc XX-3/def/ESP/4/4/EN.

Conclusiones del Comité EDS, *España*, de 9 de diciembre de 2016, Doc. XX-I-1/def/ESP/1/1/EN, 1/def/ESP/1/2/EN, 1/def/ESP/1/3/EN, 1/def/ESP/10/1/EN, y 1/def/ESP/18/1/EN.

CorteIDH, OC-1/82, del 24 de septiembre del año 1982, serie A, nº. 1.

CorteIDH, OC-3/83, del 8 de septiembre del año 1983, serie A, nº. 3.

CorteIDH, OC-25/18, del 30 de mayo del año 2018, serie A, nº. 25.

Decisión del Comité EDS, de 8 de diciembre de 2004, sobre Recl., nº. 15/2003, *European Roma Rights Center (ERRC) c. Grecia*.

Decisión del Comité EDS, de 7 de diciembre de 2005, sobre Recl., nº. 27/2004, *European Roma Rights Center (ERRC) c. Italia*.

Decisión del Comité EDS, de 18 de octubre de 2006, sobre Recl., nº. 31/2005, *European Roma Rights Centre c. Bulgaria*.

Decisión del Comité EDS, de 18 de octubre de 2006, sobre Recl., nº. 31/2005, *European Roma Rights Center (ERRC) c. Bulgaria*.

Decisión del Comité EDS, de 5 de diciembre de 2007, sobre Recl., nº. 33/2006, *International Movement ATD c. Francia*.

Decisión del Comité EDS, de 5 de diciembre de 2007, sobre Recl., nº. 39/2006, *European Federation of National Organisation Working with the Homeless c. Francia*.

Decisión de Comité EDS, de 8 de septiembre de 2009, sobre Recl., nº. 53/2008, *European Federation of National Organisation Working with the Homeless c. Eslovenia*.

Decisión del Comité EDS, de 20 de octubre de 2009, sobre Recl., nº. 47/2008, *Defence for Children International (DCI) c. Los Países Bajos*.

Decisión del Comité EDS, de 25 de julio de 2010, sobre Recl., nº. 58/2009, *Centre on Housing Evictions (COHRE) c. Italia*.

Decisión del Comité EDS, de 25 de junio de 2010, sobre Recl., nº. 58/2009, *Center on Housing Rights and Evictions c. Italia*.

Decisión del Comité EDS, de 23 de mayo de 2012, sobre Recl., nº. 66/2011, *General Federation of Employees of the National Electric Power Corporation (GENOP-DEI) c. Grecia*.

Decisión del Comité EDS, de 23 de mayo de 2012, sobre Recl., nº. 65/2011, *General Federation of Employees of the National Electric Power Corporation (GENOP-DEI) y Confederation of Greek Civil Servants' Trade Unions (ADEDY)c. Grecia*.

Decision del Comité EDS, de 7 de diciembre de 2012, sobre Recl., nº. 76-80/2012, *Federation of Employed Pensioners of Greece, Panhellenic Federation of Public Service Pensioners, Pensioners' Union of the Athens-Piraeus Electric Railways, Panhellenic Federation of Pensioners of the Public Electricity Corporation y Pensioners' Union of the Agricultural Bank of Greece c. Grecia*.

Decisión del Comité EDS, de 1 de julio de 2014, sobre Recl., nº. 90/2013, *Conference of European Churches c. Los Países Bajos*.

Decisión del Comité EDS, de 2 de julio de 2014, sobre Recl., nº. 86/2012, *European Federation of National Organisation Working with the Homeless c. Los Países Bajos*.

Decisión del Comité EDS, de 5 y 6 de diciembre de 2019, sobre Recl., nº. 124-137/2020 *University Women of Europe (UWE) c. Bélgica, Bulgaria, Croacia, Chipre, República Checa, Finlandia, Francia, Grecia, Irlanda, Italia, Países Bajos, Noruega, Portugal y Eslovenia*.

Decisión de la Comisión EDH, de 1 de julio de 1998, *Khatun y otros c. Reino Unido*, nº. 38387/97.

Dictamen del Comité de Derechos Humanos, del 30 de octubre del año 2012, *Naidenova c. Bulgaria*, nº. 2073/2011.

Informe de fondo de la CIDH: nº. 100/01, de 11 de octubre de 2001, *Milton García Fajardo c. Nicaragua*.

Informe de fondo de la CIDH, nº. 67/06, de 21 de octubre de 2006, *Oscar Elías Biscet y otros c. Cuba*.

Informe de admisibilidad de la CIDH: nº. 55/07, 24 de julio de 2007, petición 987-04, *Indígenas Kenyelnagategma del pueblo enxet-lengua c. Paraguay*.

Observaciones Finales del Comité DESC, de 6 de junio de 2012, Doc. E/C.12/ESP/CO/5.

Resolución de la Comisión de Derechos Humanos, nº. 1993/77.

Resolución Comité de Ministros, de 4 de mayo de 2005, ref. CM/ResChS (2005)6, sobre STEDH *Federación Internacional de Ligas de Derechos Humanos c. Francia*.

Resolución Comité de Ministros, de 5 de diciembre de 2017, ref. CM/ResDH(2017)429, sobre STEDH *Ilgar Mammadov c. Azerbaiyán*.

Resolución Comité de Ministros, de 4 de julio de 2018, ref. CM/ResChS (2018)3, sobre STEDH *El Centro de Defensa de la Discapacidad Mental (MDAC) c. Bélgica*.

Resolución Comité de Ministros, de 4 de julio de 2018, ref. CM/ResChS (2018)4, sobre STEDH *Foro Europeo de Romaníes y Viajeros (FERV) c. Francia*.

Resolución Comité de Ministros, de 21 de octubre de 2009, ref. CM/ResChS (2009)7, sobre STEDH *Interights c. Croacia*.

Resolución Comité de Ministros, de 31 de marzo de 2010, ref. CM/ResChS (2010)1, sobre STEDH *Centro Europeo de Derechos de los Romaníes (ERRC) c. Bulgaria*.

Resolución ONU: Asamblea General, de 16 de diciembre de 1977, nº. 32/130, “Distintos criterios y medios posibles dentro del sistema de las Naciones Unidas para mejorar el goce efectivo de los derechos humanos y las libertades fundamentales”.

SCorteIDH, de 29 de enero de 1997, *Genie Lacayo c. Nicaragua*, serie C nº. 21, 30 y 45.

SCorteIDH, de 2 de septiembre de 2004, *Instituto de Reeducción al Menor c. Paraguay*, serie C nº. 112.

SCorteIDH, de 17 de junio de 2005, *Comunidad indígena Yakye Axa c. Paraguay*, serie C nº. 125.

SCorteIDH, de 1 de julio de 2009, *Acevedo Buendía y otros c. Perú. Excepción preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas*, Serie C nº. 198.

SCorteIDH, de 24 de octubre de 2012, *Nadege Dorzema y otros c. República Dominicana*, Serie C nº. 251.

SCorteIDH, de 21 de mayo de 2013, *Carlos Suárez Peralta c. Ecuador*, serie C nº. 261.

SCorteIDH, de 23 de agosto del año 2018, *Cuscul Pivaral y otros c. Guatemala*, serie C, nº. 359.

Tribunal Constitucional

ATC, sección 1ª, de 20 de julio de 1983, nº. 359/1983, Rec. 181/1983.
STC, sala plena, 20 de julio de 1988, nº. 152/1988.
STC, sala plena, de 14 de febrero de 1991, nº. 36/1991, Cuest. Inc. 1.001/1988, 291/1990, 669/1990, 1.629/1990, y 2.151/1990.
STC, sala plena, de 24 de mayo de 2001, nº. 119/2001, Rec. 4214/98.
STC, sala primera, de 23 de febrero de 2004, nº. 16/2004, Rec. 1784/1999.
STC, sala plena, de 12 de diciembre de 2007, nº. 247/2007, Rec. 7288/2006.
STC, sala plena, de 15 de marzo de 2012, nº. 36/2012, Conf. Comp. 1401/2008.
STC, sala plena, de 14 de mayo de 2015, nº. 93/2015, Rec. 4286/2013.
STC, sala segunda, de 4 de noviembre de 2013, nº. 188/2013, Rec. 3769/2012.
STC, sala plena, de 16 de julio del año 2014, nº. 119/2014, Rec. 5603-2012.
STC, sala plena, de 21 de julio de 2016, nº. 139/2016, Rec. 4123-2012.
STC, sala plena, de 1 de marzo de 2017, nº. 33/2017, Rec. 4585-2012.
STC, sala plena, de 22 de febrero de 2018, nº. 16/2018, Rec. 6036/2013.
STC, sala plena, de 12 de abril de 2018, nº. 32/2018, Rec. 7357/2013.
STC, sala plena, 19 de septiembre de 2018, nº. 97/2018, Rec. 1643/2016.
STC, sala plena, de 14 de febrero de 2019, nº. 21/2019, Rec. 4403/2017.
STC, sala plena, de 28 de febrero de 2019, nº. 32/2019, Rec. 4703-2018.
STC, sala plena, de 28 de enero de 2021, nº. 16/2021, Rec. 2577/2020.

Tribunal Supremo

STS, sala especial, de 12 de febrero de 2020, nº. 401/2020.
STS, sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 7ª, de 13 octubre de 2008, Rec. 1553/2006.
STS, sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 3ª, de 23 de noviembre de 2017, nº. 1797/2017, Rec. 270/2016.
STS, sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 4ª, de 17 de julio de 2018, nº. 1263/2018, Rec. 1002/2017.
STSJ Cataluña, sala de lo social, de 2 de diciembre de 2014, nº. 7937/2014, Rec. 5253/2014.
ATS, sala de lo social, sección 4ª, de 4 de noviembre de 2015, Rec. 926/2015.
STSJ Cataluña, pleno, de 22 de junio de 2015, nº. 4090/2015, Rec. 134/2015.

Audiencias Provinciales

SAP, Madrid, sección 16ª, de 11 de septiembre de 2018, nº. 613/2018, Rec. 1325-2018.

Juzgados

SSJS de Barcelona, nº. 2, de 19 de noviembre de 2013, nº. 412/2013
 nº. 3, de 5 de noviembre de 2014, nº. 352/2014.
 nº. 19, de 5 de noviembre de 2014, nº. 352/2014.
SSJS de Tarragona, nº. 1, de 2 de abril de 2014, nº. 179/2014.
SSJS de Mataró, nº. 1, de 29 de abril de 2014, nº. 144/2014.
SSJS de Toledo, nº. 2, de 9 de abril de 2015, nº. 202/2015.
AJPI, nº. 39 de Madrid, de 6 de marzo de 2013, nº. 1649/2012.

Tribunales extranjeros

- Colombia: Corte Constitucional, Sentencia C-228/2002, de 3 de abril del año 2002.
Sentencia C-1154/2005, de 15 de noviembre del año 2005.
Sentencia C-370/2006, de 18 de mayo del año 2006.
Sentencia C-442/2011, de 25 de mayo del año 2011.
Sentencia SU-712/2013, de 17 de octubre del año 2013.
Sentencia C-500/2014, de 16 de julio del año 2014.
- Francia: Court de Cassation (Tribunal de Casación), Chambre Sociale (Sala social), de 14 de enero del año 1999, *Bozkurt v. CPAM de Saint-Etienne*, Bull, civ. V n°. 24.
Conseil d'Etat (Consejo de Estado), Assemblée (Asamblea), de 5 de marzo de 1999, *Rouquette, Leb*.
- Reino Unido: Sentencia de la Corte Suprema, *McDonald v McDonald*, de 15 de junio de 2016.

CAPÍTULO III. Derechos humanos en la vivienda colaborativa

Introducción

Definida previamente la disciplina a la cual pertenece el objeto de esta investigación, esto es, las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda en cesión de uso, como modelos de vivienda colaborativa, así como también las bases teóricas de los derechos humanos, colocando especial énfasis en la vivienda como derecho, el capítulo III, que viene a enlazar las temáticas de los primeros dos capítulos, puntualiza alguno de los aspectos problemáticos que plantea el enfoque basado en derechos humanos dentro del contexto de las iniciativas colaborativas a las que hemos hecho referencia. Ello, sin desmérito de aquellos experimentos comunitarios que en la práctica hayan resultado en experiencias funcionales y provechosas para sus miembros. Nuestra investigación se enfoca y hace hincapié en las patologías tanto reales como posibles, dado que es allí donde debe encauzarse la investigación científica para ofrecer posibles soluciones, todavía más si la finalidad es potenciar estos modelos colaborativos como soluciones habitacionales.

Con el propósito de analizar las problemáticas, hemos considerado, de cara a una mayor facilidad en su detección, estudiar el contenido sustancial de cada uno de los derechos que tienen una especial envergadura en el ámbito de la vivienda, concretamente los derechos a la igualdad, la vida privada y familiar, el libre desarrollo de la personalidad, la libertad ideológica y la libertad de expresión. Seguidamente, nos ocuparemos de estudiar la operatividad de los derechos antedichos en las comunidades colaborativas que aquí tratamos en tres etapas diferentes: en el acceso, en el transcurso de la estancia y en la etapa posterior a esta; siempre que concurren circunstancias que ameriten su estudio desde la perspectiva del derecho de que se trate.

Finalmente, el capítulo III comprende el análisis sistemático de un conjunto de casos particulares procedentes tanto de las circunstancias y situaciones reales planteadas durante la investigación de campo, como también, y en gran parte, de una serie de escenarios simulados respecto de los cuales hemos tratado de incluir tantos fenómenos como fuera posible. Lo anterior con buena conciencia de la variación casi infinita de la casuística que se puede proveer y con el objeto de cotejar las problemáticas detectadas en la primera parte del capítulo, al mismo tiempo que contrastar el aspecto práctico con el legal y la suficiencia con la que este último (el aspecto legal) da tratamiento a las dificultades estimadas.

1. Igualdad

El término “igualdad”¹⁸²³ puede interpretarse de diferentes formas (como valor superior del orden jurídico, como meta política, una cuestión de género, una buena intención, etc.) porque está afectada de connotaciones partidistas y posicionamientos ideológicos (en diversas esferas: religiosa, política, socioeconómica, jurídica; y variable a lo largo del proceso histórico)¹⁸²⁴. Sin embargo, la igualdad jurídica tiene manifestaciones explícitas y genera obligaciones muy concretas¹⁸²⁵. De manera que se habrá de identificar los campos de su aplicación y los sujetos vinculados a su promoción con miras a exponer la manera en que esta se hace exigible.

WESTEN¹⁸²⁶ concibe a la “igualdad” como una idea vacía o insuficiente que depende de categorías para comparar y de derechos asignados para poder hablar hasta entonces de igualdad o desigualdad, en relación con los derechos que ya se tienen o de los que se carezcan. De manera que los enunciados sobre igualdad (o desigualdad) involucra comparaciones de dos cosas o dos personas con respecto a algún criterio externo (establecido en la norma) que especifica el aspecto relevante que determinará la igualdad de las personas y la manera en que deberán ser tratadas en consecuencia¹⁸²⁷. Por tanto, la igualdad, jurídicamente, no implica nada si no tiene relación con algún derecho preestablecido: una libertad, prerrogativa, privilegio, exención, etc. La igualdad se reconoce a través de otros derechos¹⁸²⁸.

En suma, como lo expresa FERRAJOLI y PORTILLA¹⁸²⁹, la igualdad jurídica no será otra cosa que la idéntica titularidad y garantía de efectividad de los derechos humanos que se han convenido como fundamentales (del derecho a la vida a los derechos de libertad y de los derechos políticos a los sociales) independiente (aunque no indiferente) del hecho de que sus titulares sean diferentes entre sí, por diferencias de sexo, raza, lengua, religión, opiniones políticas, condiciones personales y sociales, etc.¹⁸³⁰. Pero, de la misma forma, las

¹⁸²³ Sobre igualdad *Vid.* AÑÓN ROIG, M^a. J. (2001). *Igualdad, diferencias y desigualdades*, México: Fontamara, págs. 15-45. De igual forma, FERRAJOLI, L. (2014). *Derecho y garantías: la ley del más débil*, Madrid: Trotta, págs. 73-96. También, PÉREZ LUÑO, A. (2006). *Dimensiones de la igualdad*, Madrid: Dykinson, págs. 16-74.

¹⁸²⁴ CARBONELL, M. (2003). “Igualdad constitucional”, en M. CARBONELL (coord.), *Anuario 2003 de la Enciclopedia Jurídica Mexicana*, México: UNAM, pág. 52-58.

¹⁸²⁵ FERRAJOLI, L. (2014). *Derecho y garantías...* Ob. Cit., pág 75-76. De igual forma, PORTILLA, K. (2005). *Principio de igualdad: alcances y perspectivas*, México: UNAM, pág. 1.

¹⁸²⁶ WESTEN, P. (1982). “The empty idea of equality”, *Harvard Law Review*, Vol. 95, n^o. 3, págs. 537-596.

¹⁸²⁷ PORTILLA, K. (2005). *Principio de igualdad...* Ob. Cit., pág. 11.

¹⁸²⁸ *Ibidem*, pág. 12. Al respecto *Vid.* STC, sala plena, de 5 de agosto de 1983, n^o. 76/1983, Rec. 311 a 316/1982, FJ. 2: “... la igualdad reconocida en el art. 14 no constituye un derecho subjetivo autónomo, existente por sí mismo, pues su contenido viene establecido siempre respecto de relaciones jurídicas concretas”. En el ámbito de CEDH, la jurisprudencia del TEDH ha interpretado la igualdad como una garantía circunscrita a la defensa de otros derechos reconocidos en el CEDH; de ahí que el TEDH sólo entre a conocer las violaciones de la igualdad que estén directamente conectadas con otros derechos. Al respecto *Vid.* GARCÍA DE ENTERRÍA, E.; LINDE, L.; ORTEGA, Y.; y SÁNCHEZ MORÓN, M. (1979). *El sistema europeo de protección de los derechos humanos*, Madrid: Civitas, págs. 38 y ss.

¹⁸²⁹ PORTILLA, K. (2005). *Principio de igualdad...* Ob. Cit., págs. 15-16.

¹⁸³⁰ FERRAJOLI asume como “diferencias” aquellas relacionadas a la identidad de las personas (sexo, lengua, raza, etnia, opiniones políticas, etc., en oposición a las “desigualdades” a las que asocia con las discriminaciones y/o disparidades de condiciones sociales. El principio de igualdad, según el autor, reconoce que de hecho los seres humanos son diversos y pretende evitar que tales diversidades constituyan factores de desigualdad. FERRAJOLI, L. (2014). *Derecho y garantías...* Ob. Cit., pág. 73, 74, 79.

personas también son desiguales jurídicamente por referencia a la titularidad en mayor o menor medida de derechos no fundamentales, que son derechos que pertenecen a cada uno en diversa medida y en exclusión de los demás (por ejemplo, derechos patrimoniales)¹⁸³¹.

En tal sentido, las “diferencias” (sean naturales o culturales) son los rasgos específicos que individualizan a las personas, pero que son tuteladas y valorizadas frente a discriminaciones y privilegios por el principio de *igualdad formal* en los derechos fundamentales de libertad (en cuanto derecho al igual respeto de “todas las diferencias”). Mientras que las “desigualdades” (sean económicas o sociales), que son las disparidades producidas por la diversidad de derechos patrimoniales (y de sus posiciones de poder y sujeción), si no son removidas, al menos se intentan reducir o compensar por aquellos niveles mínimos de *igualdad material* que están asegurados por la satisfacción de los derechos fundamentales sociales (en cuanto derechos a la reducción de las “desigualdades”)¹⁸³². Existe pues una divergencia entre los conceptos de “diferencias” y “desigualdades”, por lo que la igualdad no es entendida como tratar a todos bajo cualquier circunstancia de la misma manera, debiéndose reconocer la existencia de “diferencias” entre las personas que, algunas veces, requieren distinciones en las leyes (leyes especiales, más no leyes privativas¹⁸³³), en dirección a remover las “desigualdades” que imposibiliten la efectividad de los derechos de todas las personas¹⁸³⁴.

El primer alcance (jurídico) de la igualdad, como ya hemos tenido oportunidad de exponer¹⁸³⁵, fue a través de la Revolución Francesa que luego se hace explícito a través de los enunciados constitucionales que otorgan los derechos a “todos”, eliminando los privilegios basados en el nacimiento y extendiendo la igualdad en la administración de justicia (“igualdad ante la ley”, que impone a los jueces no hacer excepciones o distinciones que no estuviesen previstas por la ley, aplicándola de manera idéntica sin consideración de quien se trate)¹⁸³⁶. Sin embargo, el alcance del principio de igualdad posteriormente (constitucionalismo europeo¹⁸³⁷) vino a alcanzar no sólo aquella relativa a la aplicación de la ley, sino de la misma manera al nivel de su formulación mediante la “igualdad en el contenido de la ley”, que vincula (y, por tanto, limita) también al poder legislativo a promulgar normas que carezcan de distinciones arbitrarias o irrazonables¹⁸³⁸ que lesionen el principio de

¹⁸³¹ *Ibidem*, pág. 81.

¹⁸³² *Ibidem*, pág. 81-83. De igual forma, PORTILLA, K. (2005). *Principio de igualdad...* Ob. Cit., pág. 16.

¹⁸³³ Las “leyes privativas”, a diferencia de las “especiales” (las cuales, aún cuando se aplican a una o varias categorías de personas, situaciones o actividades; continúan teniendo las características de: generalidad, abstracción y permanencia), se refieren a personas nominalmente designadas, atienden a criterios subjetivos y no objetivos y su vigencia se circunscribe a su aplicación a un caso en concreto (en vez de regular los casos posteriores que estén bajo los mismos supuestos). *Ibidem*, pág. 53.

¹⁸³⁴ De igual forma, PÉREZ LUÑO, A. (2006). *Dimensiones de la igualdad...* Ob. Cit., págs. 28-31.

¹⁸³⁵ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 1.1.

¹⁸³⁶ De manera que si el Derecho (la ley emitida por el Parlamento) otorga derechos políticos solamente a los hombres y no a las mujeres, a los ciudadanos nativos y no a los extranjeros, etc., se respetará el principio de “igualdad ante la ley” cuando el órgano encargado de aplicarla resuelva los casos concretos en que una mujer o un ciudadano extranjero no tiene derecho político alguno. *Ibidem*, pág. 50. De igual forma, *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 1.1.

¹⁸³⁷ CE de 1931, Ley Fundamental de Bonn de 1949, Constitución italiana de 1947, entre otras, introducen el constitucionalismo y, con este, el control de constitucionalidad de las leyes. *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 1.2.

¹⁸³⁸ Según el principio de razonabilidad, las distinciones o clasificaciones realizadas por el legislador, para no ser discriminatorias, deben ser razonables y, por tanto, deben someterse a un juicio de valor por parte del Tribunal Constitucional. PORTILLA, K. (2005). *Principio de igualdad...* Ob. Cit., págs. 95 y ss. De igual

igualdad. Lo anterior significa que el Parlamento no puede introducir en la ley cualquier criterio de distinción (las leyes deben pues figurar, en su forma y en su contenido, un trato igualitario como condición de la validez misma de la norma)¹⁸³⁹.

Para comprender el principio de igualdad como límite de la actividad legislativa, debemos partir del reconocimiento de la existencia de una Constitución normativa, esto es, una Constitución en donde no baste la sola proclamación retórica de los derechos fundamentales y la división de los poderes, sino que además estos postulados se cumplan, estableciendo medios para su exigibilidad. De manera que sus preceptos deben concebirse vinculantes y cualquier violación a la Constitución debe considerarse ilícita (control de constitucionalidad)¹⁸⁴⁰.

1.1. Marco Jurídico

La CE de 1978 introduce el término de “discriminación” en una cláusula de *igualdad formal* en donde hace explícita la prohibición de discriminar: “Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social” (art. 14 CE). Dicho articulado se complementa con una cláusula de *igualdad material* (art. 9.2 CE) al asignar a los poderes público la obligación de “... promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y los grupos en que se integra sean reales y efectivas...” así como la obligación de “... remover los obstáculos que impiden o dificultan su plenitud...”.

El art. 14 CE (cuya formulación también engloba la igualdad como principio) concreta la igualdad como valor superior constitucional (art. 1.1 CE) en un verdadero derecho subjetivo de los ciudadanos a obtener un trato igual¹⁸⁴¹. La igualdad por tanto cumple tres funciones: primero, una exigencia del orden jurídico en su forma y contenido (criterio de valoración de la licitud de las actuaciones de los poderes públicos [art. 53.1 CE]), condición

forma, GUASTINI, R. (2002). “La Constitución como límite al legislador”, en M. CARBONELL (comp.), *Teoría de la Constitución. Ensayos escogidos*, ed. 2ª, México: UNAM, págs. 440-441.

¹⁸³⁹ El primer país en que configuró la igualdad como límite del poder legislativo fue Los Estados Unidos con la aprobación de la enmienda XIV el 28 de junio de 1868 (aunque sólo para el legislador estatal y no los federales). Para ver las distintas experiencias de la adopción del principio de “igualdad en el contenido de la ley” *Vid.* PORTILLA, K. (2005). *Principio de igualdad...* Ob. Cit., págs. 36-42.

¹⁸⁴⁰ *Ibidem*, págs. 93-94.

¹⁸⁴¹ STC, sala 1ª, de 23 de octubre, nº. 142/1985, Rec. 643/1984, FJ. 1; y de 4 de octubre, nº. 200/2001, Cuestión de inconstitucionalidad 2992/1999, FJ. 4.a. Los valores constitucionales, de acuerdo con PÉREZ LUÑO, fundamentan, orientan y limitan críticamente la interpretación y la aplicación de todas las restantes normas del ordenamiento jurídico. En este sentido, la igualdad como valor superior constitucional (art. 1.1 CE) supone “el contexto axiológico fundamentador o básico para la interpretación de todo el ordenamiento jurídico; el postulado-guía para orientar la hermenéutica teológica y evolutiva de la Constitución, y el criterio para medir la legitimidad de las diversas manifestaciones del sistema legal”. La igualdad como principio, que entrañan un grado mayor de concreción que los valores respecto a las situaciones a los que pueden ser aplicados y a las consecuencias jurídicas (sin ser normas analíticas), ha sido recogida en la CE como igualdad material (atribuyendo a los poderes públicos la tarea de promover las condiciones de igualdad efectiva: art. 9.2 CE) e igualdad formal (“los españoles son iguales ante la ley”: art. 14 CE). Sobre la igualdad como valor, principio y derecho fundamental *Vid.* PÉREZ LUÑO, A. (2006). *Dimensiones de la igualdad...* Ob. Cit., págs. 84-97. De igual forma, STC, sala plena, de 25 de enero, nº. 3/1983, FJ. 3.

del goce y ejercicio de los demás derechos fundamentales (operatividad transversal)¹⁸⁴², y una garantía de la persona como derecho fundamental (derecho subjetivo vinculante y directamente aplicable por los jueces, cuando se invoca en la creación o aplicación de un enunciado jurídico concreto [art. 53.2 CE])¹⁸⁴³.

En cuanto a los titulares del derecho a la igualdad y a la no discriminación, de acuerdo con una interpretación gramatical se hace alusión a “los españoles”, lo que podría dar hincapié a la exclusión de los extranjeros. No obstante, debe hacerse una lectura del precepto de modo integrado con la idea de dignidad de la persona¹⁸⁴⁴, con independencia de su nacionalidad y de conformidad con los tratados y las declaraciones internacionales suscritos por España¹⁸⁴⁵. Por consiguiente, los extranjeros son titulares de los derechos que correspondan a la persona en cuanto a tal; esto es, no como ciudadanos, sino los imprescindibles para la garantía de la dignidad humana¹⁸⁴⁶. En otros derechos constitucionales, el legislador podrá hacer modulaciones y restricciones, empero tampoco en ese ámbito puede producirse una “desconstitucionalización” (supeditación del derecho al

¹⁸⁴² Respecto al CEDH, el TEDH en STEDH, *Marckx c. Bélgica...* Ob. Cit., párr. 32, establece que la garantía proporcionada por el art. 14 del CEDH (prohibición de discriminación) no tiene existencia independiente, formando parte integrante de cada uno de los derechos consignados en el Convenio. Sin embargo, la naturaleza accesoria del art. 14 no significa que su aplicabilidad dependa de la existencia de la violación del contenido sustantivo general que el CEDH estipule respecto al derecho. La prohibición de discriminación se extiende a aquellos aspectos adicionales comprendidos en el alcance general de cualquier derecho del CEDH, que el Estado voluntariamente ha decidido otorgar. STEDH, de 16 de marzo de 2010, *Carson y otros, c. Reino Unido*, nº. 42184/05, párr. 63. A la inversa, LÓPEZ LUÑO explica que, a diferencia del CEDH, el art. 14 CE no vincula el ejercicio del derecho a la igualdad a su relación con otros derechos fundamentales: “que la valoración del derecho a la igualdad no pueda ser realizada en abstracto, sino referida a situaciones fácticas o relaciones jurídicas concretas no entraña un rasgo peculiar de la igualdad, sino una condición común (...) de cualquier derecho fundamental”. Al respecto *Vid.* PÉREZ LUÑO, A. (2006). *Dimensiones...* Ob. Cit., págs. 96 y ss.

¹⁸⁴³ STC, sala plena, de 3 de julio, nº. 91/2019, Cuest. Incons. 688/2019, FJ. 4. Asimismo, GONZÁLEZ-TREVIJANO, P. (2020). *Los principios de igualdad y no discriminación, una perspectiva de Derecho Comparado. España*, Bruselas: Servicio de Estudios del Parlamento Europeo, pág. 72.

¹⁸⁴⁴ *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 1.3.3.

¹⁸⁴⁵ Por ejemplo, en el ámbito del CEDH, los destinatarios son todas las personas situadas bajo la jurisdicción de un Estado miembro, sean o no ciudadanos de este (incluidos los ciudadanos de terceros países). Sin embargo, el TEDH señala que los Estados pueden considerar que los nacionales y los no nacionales se encuentren en situaciones diferentes (por ejemplo, por la falta de conexiones objetivas con el Estado de que se trate, lo que impide que no estén en una situación comparable a la de los ciudadanos de dicho país) y, por tanto, darle un trato diferente en ciertas circunstancias. Cuanto más próximo sea el vínculo objetivo de una persona con un determinado Estado (por ejemplo, por el periodo prolongado de residencia o mediante la contribución al mismo mediante impuestos), menor será la posibilidad de que el TEDH concluya que la diferencia de trato por razón de la nacionalidad esté justificada. STEDH, 9 de julio de 2009, *Zeibek c. Grecia*, nº. 46368/06. De igual forma, STEDH, 8 de abril de 2014, *Dhahbi c. Italia*, nº. 17120/09. En el Derecho de la UE, el alcance de protección es más restringido, así, por ejemplo, las Directivas de la UE sobre igualdad racial (2000/43/CE) y sobre la igualdad de trato en el empleo y la ocupación (2000/78/CE) no confieren ningún derecho a la igualdad de trato a los nacionales de terceros países en relación con las condiciones de entrada y de residencia (art. 3.2 de ambas Directivas), ni en relación con el acceso al mercado laboral y la ocupación (considerando 13 de la Directiva 2000/43/CE y considerando 12 de la Directiva 2000/78/CE). No obstante, salvo estas excepciones, la prohibición de discriminación directa o indirecta por razón de raza u origen étnico en las áreas cubiertas por las Directivas también se aplican a los ciudadanos de terceros países. La Directiva sobre igualdad de trato entre mujeres y hombres -refundición- (2006/54/CE) y la Directiva sobre igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso de bienes y servicios (2004/113/CE) no excluyen la protección de los ciudadanos de terceros países.

¹⁸⁴⁶ STC, sala 2ª, de 23 de noviembre, nº. 107/1984, Rec. 576/1983, FJ. 3. De igual forma, GONZÁLEZ-TREVIJANO, P. (2020). *Los principios de igualdad...* Ob. Cit., pág. 73.

Estado, desapareciendo su obligación de circunscribir sus actos a las normas constitucionales)¹⁸⁴⁷. Asimismo, el precepto de igualdad que se reconoce a los españoles no hace distinción entre personas físicas y jurídicas, por lo que estas últimas también son protegidas por la disposición, aunque, según STC de 26 de mayo de 2005¹⁸⁴⁸, los entes públicos o personas jurídicas públicas no pueden ser consideradas titulares del evocado derecho.

1.1.1. Mandato de no discriminación como manifestación del principio de igualdad

En muchas constituciones, como la española, el principio de igualdad es formulado como una regla específica que prohíbe algunas distinciones particulares determinadas por el nacimiento, raza, sexo, religión, la opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social (motivos protegidos) que al carecer de una justificación objetiva y razonable resultan ser inadmisibles, caso en el cual ya no estaríamos haciendo referencia a distinciones, sino a “discriminaciones”¹⁸⁴⁹.

El término de “discriminación” es separar, distinguir, diferenciar una cosa de la otra, mientras que en el lenguaje jurídico contiene una carga peyorativa de dar un trato de inferioridad a una persona o colectivo por motivos odiosos, críticos, prohibidos o vedados, que no tienen una relación con los méritos, capacidades y en general con la dignidad del individuo¹⁸⁵⁰. En los sistemas democráticos actuales, la discriminación se vincula a los prejuicios descalificatorios de carácter estigmatizador o despectivo, típicos de la conducta social hacia ciertas minorías raciales, o las de carácter minusvalorador, como ocurre tradicionalmente con las mujeres¹⁸⁵¹.

Resulta relevante la utilización del término “discriminación” en los instrumentos internacionales que reconocen como derecho universal de la persona humana, junto al derecho de la igualdad ante la ley, el derecho a no ser discriminado. En esta dirección, hay un denominador común en todos ellos referente a los criterios, rasgos o condiciones generales que pueden implicar actos discriminatorios, así como formulaciones que avalan el principio de igualdad. La *Declaración Universal de Derechos Humanos*¹⁸⁵², en su art. 2, ha sentado la base estándar de criterios, que se pueden clasificar en¹⁸⁵³:

- a) Adquiridos naturalmente: raza, color, sexo.
- b) Condicionados culturalmente: idioma, religión, nacimiento, origen social, posición económica.
- c) Condicionados jurídicamente: origen nacional.
- d) Decididos personalmente: opinión política o de cualquier índole.

¹⁸⁴⁷ BORJA. R. (2018). “Desconstitucionalización”, *Enciclopedia de la política*, recuperado de <https://www.encyclopediadelapolitica.org/desconstitucionalizacion/>. Consultado el 20 de junio de 2021.

¹⁸⁴⁸ STC, sala plena, de 26 de mayo, n.º. 139/2005, Cuestión de Inconstitucionalidad 4112/1997, FJ. 6.

¹⁸⁴⁹ PORTILLA, K. (2005). *Principio de igualdad...* Ob. Cit., págs. 109 y ss.

¹⁸⁵⁰ *Ibidem*, pág. 112.

¹⁸⁵¹ *Ibidem*, págs. 119-120.

¹⁸⁵² ONU: Asamblea General, *Declaración Universal de los Derechos Humanos...* Ob. Cit., art. 2.

¹⁸⁵³ PORTILLA, K. (2005). *Principio de igualdad...* Ob. Cit., pág. 120-121.

Este listado se reitera de forma similar en el PIDCP¹⁸⁵⁴, el PIDESC¹⁸⁵⁵, la CADH¹⁸⁵⁶, el CEDH¹⁸⁵⁷, CES revisada¹⁸⁵⁸, y otros instrumentos que, en virtud del carácter puramente enunciativo de los rasgos o criterios prohibitivos, recurren a las cláusulas de cierre abiertas (por ejemplo, el art. 14 del CEDH y art. 1.1 del Protocolo n.º 12 al estipular: “o cualquier otra situación”), en donde es posible interpretar tanto los criterios expresos como los de posible inclusión conforme a la realidad del tiempo en que se han de aplicar, así como la inclusión de criterios no previstos expresamente siempre que encuentren amparo y tutela constitucional y/o del DIDH¹⁸⁵⁹.

En lo que respecta al tratamiento de la discriminación en el ámbito internacional, los instrumentos se pueden clasificar en dos grupos¹⁸⁶⁰:

El primer grupo está integrado por los instrumentos en donde la cláusula prohibitiva de discriminación pretende la plena efectividad de algunos derechos, cuya protección es el objetivo fundamental de estos instrumentos. Tal es el caso de: La *Declaración Universal de los Derechos Humanos* (art.2), el PIDCP (arts. 2.1 y 26), el PIDESC (art. 2.2), el CEDH (art. 14 y art. 1 de su protocolo n.º 12)¹⁸⁶¹, la CSE revisada (art. E), la CADH (art.1), la *Convención sobre los Derechos de los Niños* (art. 2)¹⁸⁶², entre otros.

El segundo grupo está compuesto por los instrumentos cuyo objetivo prioritario es la lucha contra la discriminación y se centra en alguno de los motivos básicos de discriminación, como también en favorecer o ayudar a las víctimas que no son individuos o casos aislados, sino pertenecientes a ciertos grupos o categorías que se encuentran sistemáticamente en situación desventajosa. Es el caso de: el *Convenio sobre la discriminación (empleo y ocupación)*¹⁸⁶³; la *Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial*¹⁸⁶⁴; la *Declaración sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer*¹⁸⁶⁵; la *Declaración sobre los Derechos de las Personas*

¹⁸⁵⁴ ONU: Asamblea General, *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos*... Ob. Cit., art. 26.

¹⁸⁵⁵ ONU: Asamblea General, *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales*... Ob. Cit., art. 2.2.

¹⁸⁵⁶ OEA, *Convención Americana de Derechos Humanos*... Ob. Cit., art. 1.

¹⁸⁵⁷ Consejo Europeo, *Convenio Europeo para lo Protección de Derechos Humanos*... Ob. Cit., art. 14. De igual forma, Consejo Europeo, *Protocolo n.º 12 al Convenio Europeo*... Ob. Cit., art. 1.

¹⁸⁵⁸ Consejo Europeo, *Carta Social Europea (revisada)*... Ob. Cit., art. E.

¹⁸⁵⁹ PORTILLA, K. (2005). *Principio de igualdad*... Ob. Cit., págs. 122 y 123. De igual forma, STEDH, de 13 de junio de 1979, *Marckx c. Bélgica*... Ob. Cit., y STEDH, de 21 de diciembre de 1999, *Salgueiro da Silva Mouta c. Portugal*, n.º. 33290/96, párr. 28.

¹⁸⁶⁰ *Ibidem*, págs. 124 y ss.

¹⁸⁶¹ El art. 1 del protocolo n.º 12 (Consejo de Europa, *Protocolo n.º 12 al Convenio Europeo de Derechos Humanos*... Ob. Cit.) amplía el alcance de protección contra la discriminación a “cualquier derecho establecido en la ley”, por lo tanto, introduce una prohibición general de discriminación.

¹⁸⁶² ONU: Asamblea General, *Convención sobre los derechos de los Niños*... Ob. Cit.

¹⁸⁶³ OIT, *Convenio sobre la Discriminación (empleo y ocupación)*, de 25 de junio de 1958, recuperado de https://igualdadynodiscriminacion.igualdad.gob.es/tusDerechos/legislacion/internacional/pdf/conv_discrim_emplo_oit.pdf. Consultado el 27 de mayo de 2021.

¹⁸⁶⁴ ONU: Asamblea General, *Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial*... Ob. Cit.

¹⁸⁶⁵ ONU: Asamblea General, *Declaración sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer*... Ob. Cit.

*Pertenecientes a Minorías Nacionales, Étnicas, Religiosas y Lingüística*¹⁸⁶⁶; la *Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad*¹⁸⁶⁷; la Directiva de la UE sobre igualdad racial (2000/43/CE)¹⁸⁶⁸; la Directiva sobre la igualdad de trato en el empleo y la ocupación (2000/78/CE)¹⁸⁶⁹; la Directiva de la UE sobre la igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso de bienes y servicios (2004/113/CE)¹⁸⁷⁰; y la Directiva de la UE sobre igualdad de trato entre hombres y mujeres -refundición- (2006/54/CE)¹⁸⁷¹.

Particularmente, el alcance del mandato de prohibición de discriminación del art. 14 del CEDH y el art. 1 de su Protocolo n.º 12, cuya interpretación debe entenderse de la misma manera según el TEDH¹⁸⁷², se refiere a “cualquier derecho establecido en la ley”, introduciendo una prohibición general de discriminación que no se limita a los derechos expresados en el CEDH¹⁸⁷³. Incluso, el párrafo 2 del art. 1 del Protocolo n.º 12 establece, además, que nadie puede ser discriminado por una autoridad pública, concretamente en cuatro categorías de casos¹⁸⁷⁴:

1. En el disfrute de cualquier derecho específicamente otorgado a una persona en virtud de la legislación nacional.
2. En el disfrute de un derecho que pueda inferirse de una obligación clara de una autoridad pública en virtud de la legislación nacional, es decir, cuando una autoridad pública esté obligada en virtud de dicha legislación a comportarse de una manera determinada.
3. Por una autoridad pública en el ejercicio de sus poderes discrecionales (por ejemplo, otorgando ciertos subsidios).
4. Por cualquier acto u omisión de una autoridad pública (por ejemplo, el comportamiento de los agentes al controlar un motín).

De manera que, para determinar la aplicabilidad del art. 1 del Protocolo n.º 12 del CEDH, el TEDH examina si las denuncias pertenecen a una de las cuatro categorías mencionadas¹⁸⁷⁵.

¹⁸⁶⁶ ONU: Asamblea General, la *Declaración sobre los Derechos de las Personas Pertenecientes a Minorías Nacionales, Étnicas, Religiosas y Lingüística*, de 18 de diciembre de 1992, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/minorities.aspx>. Consultado el 27 de mayo de 2021.

¹⁸⁶⁷ ONU: Asamblea General, *Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad...* Ob. Cit.

¹⁸⁶⁸ UE: Consejo de la UE, *Directiva 2000/43/CE...* Ob. Cit.

¹⁸⁶⁹ UE: Consejo de la UE, *Directiva 2000/78/CE relativa al establecimiento de un marco general para la igualdad de trato en el empleo y la ocupación*, de 27 de noviembre, recuperado de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:32000L0078>. Consultado el 27 de mayo de 2021.

¹⁸⁷⁰ UE: el Consejo de la UE, *Directiva 2004/113/CE por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso de bienes y servicios*, de 13 de diciembre, recuperado de <https://www.boe.es/doue/2004/373/L00037-00043.pdf>. Consultado el 27 de mayo de 2021.

¹⁸⁷¹ UE: del Parlamento Europeo y del Consejo, *Directiva 2006/54/CE relativa a la aplicación del principio de igualdad de oportunidades e igualdad de trato entre hombre y mujeres en asuntos de empleo y ocupación (refundición)*, de 5 de julio, recuperado de <http://data.europa.eu/eli/dir/2006/54/oj>. Consultado el 27 de mayo de 2021.

¹⁸⁷² STEDH, de 9 de junio de 2016, *Pilav c. Bosnia y Herzegovina*, n.º. 41939/07, párr. 40.

¹⁸⁷³ STEDH, de 9 de diciembre de 2010, *Savez crkava “Riječ života” y otros c. Croacia*, n.º. 7798/08, párr. 104.

¹⁸⁷⁴ Consejo de Europa, “Explanatory report to Protocol n.º. 12”, párr. 22, recuperado de <https://rm.coe.int/09000016800cce48>. Consultado el 28 de mayo de 2021.

¹⁸⁷⁵ STEDH, *Savez crkava “Riječ života” y otros c. Croacia...* Ob. Cit., párr. 104-105.

Asimismo, la normativa internacional en la esfera del Consejo de Europa trata así de eliminar no sólo las discriminaciones legales (en la creación de normas y actos de los poderes públicos), sino de igual forma considera como discriminadores a esos poderes públicos que toleren y admitan conductas discriminatorias por parte de los poderes privados, obviando el deber de establecer acciones destinadas a eliminar la discriminación, a través de diferenciaciones normativas favorables a los que están en una posición de desventaja (obligaciones positivas)¹⁸⁷⁶. En efecto, hablamos del principio de *igualdad material* que requiere de los Estados la obligación de actuar en la sociedad para conseguir la igualdad real de los ciudadanos, a fin de compensar por vía jurídica las desigualdades fácticas (recuérdese las obligaciones generales en el DIDH: respetar, proteger y realizar). Por otro lado, respecto de las Directivas de la UE en materia de igualdad, estas están dirigidas tanto para el sector público como para el sector privado¹⁸⁷⁷, estando obligados los Estados miembros a trasponerlas al ordenamiento interno y así poder ser evocadas por los particulares¹⁸⁷⁸.

Cabría aquí precisar uno de los efectos más importantes de distinción entre el principio genérico de igualdad y el mandato de no discriminación establecido por el TC español¹⁸⁷⁹, que consiste en que el primero (principio de igualdad) es sólo alegable frente a normas jurídicas y su aplicación por parte de los jueces y tribunales, mientras que el segundo (mandato de no discriminación) serían directamente aplicables también a las relaciones entre particulares. En otras palabras, el término “discriminación” tiene un significado amplio, como infracción de la igualdad, y un significado estricto, relativo a la violación a la igualdad cuando concurre alguno de los criterios expresamente prohibidos¹⁸⁸⁰.

1.1.2. Discriminación directa

La discriminación directa es definida de forma similar por el CEDH y la legislación de la UE. Así, en el Derecho de la UE (el art. 2.2.a de la Directiva 2000/43/CE, art. 2.2.a de la Directiva 2000/78/CE, art. 2.a de la Directiva 2004/113/CE y art. 2.1.a de la Directiva 2006/54/CE) dispone como discriminación directa el trato a una persona de forma menos favorable de lo que sea, haya sido o vaya a ser tratada otra en una situación comparable, por los motivos prohibidos de cada Directiva (de origen racial o étnico, de sexo, religión o

¹⁸⁷⁶ Obligaciones positivas a cargo de los Estados Parte que no sólo pretendan impedir injerencias por parte del Estado, sino también proteger a los individuos contra las violaciones al CEDH provenientes de los particulares. Consejo de Europa, “Explanatory report to Protocol... Ob. Cit., párr. 24. De igual forma, STEDH, de 13 de julio de 2004, *Plan and Puncernau c. Andorra*, nº. 69498/01, párr. 59. En tal sentido en STEDH, de 6 de abril de 2000, *Thlimmenos c. Grecia*, nº. 34369/97, párr. 44, el TEDH acoge la tesis de la existencia de una discriminación cuando los Estados no traten de modo diferente, sin justificación objetiva y razonable, a personas cuyas situaciones son sustancialmente distintas (“discriminación por indiferenciación”).

¹⁸⁷⁷ UE: Consejo de la UE, *Directiva 2000/43/CE*... Ob. Cit., art. 3.1. De igual forma, UE: Consejo de la UE, *Directiva 2000/78/CE*... Ob. Cit., art. 3.1. Asimismo, UE: el Consejo de la UE, *Directiva 2004/113/CE*... Ob. Cit., art. 3.1. También, UE: del Parlamento Europeo y del Consejo, *Directiva 2006/54/CE*... Ob. Cit., art.6.

¹⁸⁷⁸ No obstante, el TJUE ha consagrado el “efecto útil” de la Directiva en aquellos casos en que un Estado haya incumplido el plazo que tenía para la trasposición o lo haya hecho de forma incompleta o deficiente; aunque tendrá efectos de forma vertical (respecto de los derechos que los particulares puedan alegar ante el Estado). AÑÓN CALVETE, J. (2016). “Primacía del Derecho de la Unión Europea”, *Noticias Jurídicas*, <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/10895-primacia-del-derecho-de-la-union-europea-a-proposito-de-la-stc-232-2015-de-5-de-noviembre/>. Consultado el 1 de junio de 2021.

¹⁸⁷⁹ STC, sala 2ª, de 8 de junio, nº. 108/1989, Rec. 1031/1987, FJ. 1.

¹⁸⁸⁰ REY MARTÍNEZ, F. (1995). *El derecho fundamental a no ser discriminado por razón del sexo*, Madrid: McGraw-Hill, pág. 56.

convicción, discapacidad, edad y orientación sexual)¹⁸⁸¹. En virtud del CEDH, la existencia de una discriminación directa supone “una diferencia de trato entre personas que se hallen en situaciones análogas o notablemente similares” y ello “a partir de características identificables o estatus”¹⁸⁸². Se deriva de lo anterior, la exigencia de que las personas en una situación similar sean tratadas de igual manera.

De igual forma, la discriminación directa se puede predicar cuando se trata de forma idéntica a personas en situaciones diferentes, así conviene el TEDH “... el derecho de disfrutar de los derechos garantizados por el Convenio, sin sufrir discriminación, se transgrede igualmente cuando [...] los Estados no apliquen un trato diferente a personas cuyas situaciones son sensiblemente diferentes”¹⁸⁸³.

De lo anterior se resaltan los elementos claves de este tipo de discriminación:

1. Trato menos favorable: causado por un trato diferente a personas en situaciones similares (también cuando se otorga un trato idéntico a personas en situaciones relevantemente diferentes).

2. Referencia comparativa: para determinar si una persona ha sido objeto de un trato menos favorable, es necesario identificar una referencia comparativa; es decir, una persona que se halle en circunstancias sustancialmente similares (a la luz de la finalidad de la medida recurrida y de los principios y los objetivos del ámbito al que pertenezca¹⁸⁸⁴) y cuya principal diferencia respecto a la otra sea un motivo protegido (origen racial o étnico, de sexo, religión o convicción, discapacidad, edad y orientación sexual, de acuerdo con la Directiva de que se trate). Como excepciones a la exigencia de una referencia comparativa adecuada, según el TJUE¹⁸⁸⁵, se encuentran los casos de discriminación por embarazo, permisos de maternidad o el sometimiento a un tratamiento de fecundación in vitro.

3. Causalidad: nexo causal entre el trato menos favorable y el motivo protegido (origen racial o étnico, de sexo, religión, convicción, discapacidad, edad, etc.). Basta con responder a la cuestión ¿habría recibido la persona un trato menos favorable si hubiera tenido distinto sexo, raza, edad, o cualquier otra posición en alguno de los motivos

¹⁸⁸¹ A diferencia del CEDH, los motivos previstos en las Directivas de la UE sobre igualdad representan una lista exhaustiva. El TJUE ha reiterado que no le compete ampliar dichos motivos (SSTJUE, 11 de julio de 2006, *Sonia Chacón Navas c. Eurest Colectividades SA*, asunto C-13/05, párr. 56; de 17 de julio de 2008, *Coleman c. Attridge Law Steve Law*, asunto C-303/06, párr. 46; 9 de marzo de 2017, *Petya Milkova c. Izpalnitelen direktor na Agentsiata za privatizatsia*, asunto C-406/15). Esto significa que no resulta posible crear nuevos motivos que reflejen situaciones de discriminación específicas sufridas por algunos grupos.

¹⁸⁸² STEDH, de 24 de mayo de 2006, *Biao c. Dinamarca*, nº. 38590/10, párr. 89; STEDH, *Carson y otros c. Reino Unido*... Ob. Cit., párr. 61; STEDH, *D.H. y otros c. República Checa*... Ob. Cit., párr. 175.

¹⁸⁸³ STEDH, *Thlimmenos c. Grecia*... Ob. Cit. De igual forma, STEDH, de 29 de abril de 2002, *Pretty c. Reino Unido*, nº. 2346/02, párr. 88.

¹⁸⁸⁴ Quiere decir que el análisis de la diferencia de trato es tanto específico como contextual. SSTJUE, de 5 de octubre de 1994, *Alemania c. Consejo*, asunto C-280/93, párr. 74; y de 10 de marzo de 1998, *T. Port*, asunto C-364/95 y C-365/95, párr. 83. De igual forma, STEDH, 5 de septiembre de 2017, *Fábián c. Hungría*, nº. 78117/13, párr. 121.

¹⁸⁸⁵ STJUE, 8 de noviembre de 1990, *Elisabeth Johanna Pacífica Dekker c. Stichting Vormingscentrum*, asunto C-177/88. STJUE, 8 de septiembre de 2005, *North Western Health Board c. Margaret McKenna*, asunto C-191/03. STJUE, 26 de febrero de 2008, *Sabine Mayr c. Bäckerei und Konditorei Gerhard Flöckner OHG*, asunto C-506/06.

protegidos?¹⁸⁸⁶

1.1.3. Discriminación indirecta

De acuerdo con el TEDH¹⁸⁸⁷, la discriminación indirecta puede adoptar la forma de efectos desproporcionalmente perjudiciales de una política o medida general, la cual, a pesar de estar expresada de manera neutra, tiene un efecto discriminatorio sobre un grupo particular. Aún cuando la política o la medida pueda no estar directamente dirigida a un grupo particular, esta podría, no obstante, discriminar a ese grupo de manera indirecta¹⁸⁸⁸; no siendo indispensable la concurrencia de una intención discriminatoria¹⁸⁸⁹. En los casos de discriminación indirecta se desplaza el enfoque del trato diferente, como en los casos de discriminación directa, a la diferencia de sus efectos que repercuten de distinto modo a personas con características diferentes¹⁸⁹⁰.

De igual forma, en el ámbito de la CSE (revisada) el art. E prohíbe todas las formas de discriminación incluida la indirecta, la cual, según el Comité EDS "... puede surgir cuando no se tomen en cuenta adecuadamente y de forma positiva todas las diferencias pertinentes o cuando no se toman medidas apropiadas para garantizar que todas las personas pueden acceder realmente a los derechos y a las ventajas colectivas que se encuentran a disposición de otros"¹⁸⁹¹.

En el Derecho de la UE (art. 2.2.b de la Directiva 2000/43/CE, art. 2.2.b de la Directiva 2000/78/CE, art. 2.b de la Directiva 2004/113/CE y art. 2.1.b de la Directiva 2006/54/CE), la discriminación indirecta concurre cuando "... una disposición, criterio o práctica aparentemente neutros sitúe a personas [un grupo de personas definido por un origen racial o étnico, un determinado sexo, con una religión o convicción, con discapacidad, de una edad o con una orientación sexual determinada, según los motivos protegidos por cada Directiva¹⁸⁹²] en desventaja particular con respecto a otras personas".

De lo anterior se resaltan los elementos claves de este tipo de discriminación¹⁸⁹³:

1. Una disposición, criterio o práctica neutros: un tipo de requisito con carácter general (aplicable a todas las personas).
2. Efectos sustanciales y desproporcionalmente más perjudiciales para un grupo protegido: que implica que la disposición, criterio o práctica neutros sitúe a un grupo

¹⁸⁸⁶ Consejo de Europa (2020). "Guide on article 14 of the Convention and article 1 of protocol n°. 12", pág. 16, recuperado de https://www.echr.coe.int/Documents/Guide_Art_14_Art_1_Protocol_12_ENG.pdf. Consultado el 20 de mayo de 2021.

¹⁸⁸⁷ STEDH, *Biao c. Dinamarca*... Ob. Cit., párr. 103. De igual forma, STEDH, *D.H. y otros c. República Checa*... Ob. Cit., párr. 184.

¹⁸⁸⁸ STEDH, 4 de mayo de 2001, *Hugh Jordan c. Reino Unido*, n°. 24746/94, párr. 154.

¹⁸⁸⁹ STEDH, *Biao c. Dinamarca*... Ob. Cit., párr. 103. De igual forma, STEDH, *D.H. y otros c. República Checa*... Ob. Cit., párr. 184.

¹⁸⁹⁰ FRA y Consejo de Europa. (2018). *Manual de legislación europea contra la discriminación*, Luxemburgo: Oficina de Publicaciones de la UE, pág. 58.

¹⁸⁹¹ Decisión del Comité EDS, 12 de octubre de 2015, sobre Recl., *Confederazione Generale Italiana del Lavoro c. Italia*, n°. 91/2013, párr. 237.

¹⁸⁹² *Vid. Supra*. Cita n°. 1877.

¹⁸⁹³ Agencia de los Derechos Fundamentales de la UE y Consejo de Europa. (2018). *Manual de legislación europea contra la discriminación*... Ob. Cit., págs. 60 y ss.

protegido en una desventaja particular que ha de ser desproporcional.

3. Referencia comparativa: para la determinación de la discriminación indirecta se debe comparar el efecto de la medida (disposición, criterio o práctica neutros) con respecto a dos grupos que se encuentran en situaciones comparables (por ejemplo, en el ámbito laboral ha de tenerse en cuenta: la naturaleza del trabajo, los requisitos de formación, las condiciones laborales, etc., para determinar si las situaciones son comparables¹⁸⁹⁴), aunque los efectos de la medida sitúe a uno en posición de ventaja y otro en posición de desventaja. Este último grupo, por lo general, no está formado únicamente por personas con características protegidas (en razón a determinada raza, etnia, sexo, religión o convicción, discapacidad, edad y orientación sexual, de acuerdo con los motivos prohibidos por cada Directiva), de manera que, por ejemplo, dentro del grupo de trabajadores a tiempo parcial que hayan sido puestos en una situación de desventaja (con relación a los trabajadores de tiempo completo) puede haber hombres afectados, aún cuando este grupo sea integrado mayoritariamente por mujeres.

1.1.4. Discriminación por asociación

La discriminación por asociación se proyecta en situaciones en las que el motivo protegido (origen racial o étnico, de sexo, religión, convicción, discapacidad, edad, etc.) en cuestión se relaciona con otras personas vinculadas de alguna manera con el demandante¹⁸⁹⁵. Así pues, el TJUE ha aplicado la forma de discriminación por asociación cuando la víctima de la discriminación no ha sido la propia persona con la característica protegida, tal es el caso de *S. Coleman/Attridge Law y Steve Law*¹⁸⁹⁶, donde una mujer alegó un trato desfavorable en el trabajo debido a la discapacidad de su hijo, la cual había provocado que, en ocasiones, llegara tarde al trabajo y que solicitara una reducción de la jornada laboral para atender las necesidades de su hijo.

Valga decir que, en referencia a los tipos de discriminación “directa”, “indirecta” y “por asociación”, el TEDH y el TJUE han examinados situaciones de discriminación por varios motivos protegidos que operan por separado (“discriminación múltiple”) o interactúan entre sí al mismo tiempo, de manera que resultan indisociables (“discriminación interseccional”)¹⁸⁹⁷.

1.1.5. Acciones positivas

El mandato de no discriminación no prohíbe, sin embargo, que el Estado trate a los grupos de manera distinta a fin de corregir las desigualdades de hecho. De facto, como ya lo hemos señalado, el no intentar corregir las desigualdades de hecho mediante “medidas especiales” (término utilizado en el ámbito de las Naciones Unidas) o “específicas” (término utilizado en el Derecho de la UE), puede, en sí mismo, dar lugar a una infracción a la prohibición de discriminación como manifestación del principio de *igualdad material*¹⁸⁹⁸.

¹⁸⁹⁴ STJUE, de 14 de septiembre de 2016, *Ana de Diego Porras c. Ministerio de defensa*, asunto C-596/14, párrs. 40-44.

¹⁸⁹⁵ STEDH, 19 de diciembre 2018, *Molla Sali c. Grecia*, nº. 20452/14.

¹⁸⁹⁶ STJUE, de 17 de julio de 2018, *S. Coleman/Attridge Law y Steve Law*, asunto C-303/06.

¹⁸⁹⁷ FRA y Consejo de Europa. (2018). *Manual de legislación europea contra la discriminación...* Ob. Cit., págs. 66 y ss.

¹⁸⁹⁸ STEDH, *Thlimmenos c. Grecia...* Ob. Cit., párr. 44. De igual forma, STEDH, *D.H. y otros c. República*

Como resultado, las “obligaciones positivas” de los Estados (término utilizado por el TEDH) para prevenir, detener o sancionar la discriminación, pueden incluir “medidas positivas”, “discriminaciones inversas”, “acciones positivas” o “acciones afirmativas”¹⁸⁹⁹, que reflejan medios excepcionales a corto plazo para combatir los prejuicios contra personas que normalmente son objeto de discriminación al favorecer a miembros de grupos en situación de desventaja. Son ejemplos típicos: la reserva de plazas para las mujeres en los ámbitos laborales dominados por los hombres o para las minorías étnicas en los servicios públicos, como la policía, con el fin de reflejar mejor la composición de la sociedad¹⁹⁰⁰.

En este propósito y con base al art 9.2 CE, que contiene el mandato dirigido a los poderes públicos para que promuevan políticas públicas encaminadas a la efectividad de la libertad e igualdad de los ciudadanos, en España se han desplegado medidas de acción y discriminación positivas, como acciones específicas a favor de colectivos que comparten ciertos rasgos históricamente marginados (mujeres, personas con discapacidad, minorías étnicas, etc.)¹⁹⁰¹. A este respecto, el TC¹⁹⁰² ha distinguido en el marco del examen de las acciones positivas, entre las “acciones positivas moderadas” y las de “discriminación inversa”, las primeras¹⁹⁰³ excluyen el empleo de cuotas, mientras que las segundas contemplan la atribución de cuotas reservadas a determinados grupos en los procesos selectivos para acceder a bienes escasos (plazas universitarias, puestos de trabajo, listas electorales, etc.). Como resultado, la “discriminación a la inversa” representa el grado máximo de “desigualdad introducida” (medidas más incisivas y eficaces), de allí que susciten ciertos reparos, críticas e incluso rechazo¹⁹⁰⁴.

Checa... Ob. Cit., párr. 175. También, STJUE, de 13 de noviembre de 1984, *Racke*, asunto C-283/83, párr. 79. Asimismo, STJUE, de 20 de septiembre de 1988, *España c. Consejo*, asunto C-203/86, párr. 25.

¹⁸⁹⁹ La terminología empleada varía enormemente según los instrumentos internacionales, los órganos internacionales de control y los Estados miembros. Sobre discriminación a la inversa y acciones positivas y la falta de elaboraciones conceptuales precisas *Vid.* RUIZ MIGUEL, A. (1996). “La discriminación inversa y el caso Kalanke”, *Doxa*, n.º 19, pág. 123-140. Asimismo, UNZUETA, M. A. (2003). “La acción positiva: análisis del concepto y propuestas de revisión”, *Cuadernos Electrónicos de Filosofía del Derecho*, n.º 9, págs. 1-29. También, GARCIA AÑÓN, J. (2002). “El principio de igualdad y las políticas de acción afirmativa. Algunos problemas de la dogmática jurídica y del derecho europeo”, en AA. VV. *El vínculo social: ciudadanía y cosmopolitismo*, Valencia: Tirant lo Blanch, Pág. 309 y ss.

¹⁹⁰⁰ AFA y Consejo de Europa. (2018). *Manual de legislación europea contra la discriminación...* Ob. Cit., págs. 78 y ss.

¹⁹⁰¹ GONZÁLEZ-TREVIJANO, P. (2020). *Los principios de igualdad...* Ob. Cit., pág. 75.

¹⁹⁰² ATC, sala plena, 13 de noviembre, n.º 119/2018, Rec. 3883/2017.

¹⁹⁰³ Ejemplos de acciones positivas moderadas son: las subvenciones para la contratación laboral de jóvenes o de mayores, las becas de enseñanzas para familias de escasos recursos, las políticas de integración social de los gitanos, las ayudas para la contratación de minusválidos, las ayudas para guardería a las mujeres, etc. De acuerdo con RUIZ MIGUEL, dos requisitos fundamentales sirven para diferenciar la discriminación inversa de las acciones positivas: primero, la atribución de una preferencia por determinados rasgos (los rasgos sospechosos hacen referencia a los motivos protegidos en el art. 14 CE); y, segundo, la existencia de una particular escasez de recursos y, por tanto, de gran competitividad (puestos de trabajo, cargos políticos, plazas universitarias). RUIZ MIGUEL, A. (1996). “La discriminación inversa...” Ob. Cit., pág. 126 y ss.

¹⁹⁰⁴ REY MARTÍNEZ, F. (1995). *El derecho fundamental a no ser...* Ob. Cit., pág. 91. Como ejemplo de casos polémicos podemos citar la STJUE, de 17 de octubre de 1995, *Kalanke*, C-450/93, relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso al empleo, a la formación y a la promoción de profesionales; en donde el Tribunal declara opuesta a la Directiva 76/207/CEE la normativa nacional que, en caso de candidatos de distinto sexo que concurren a una promoción con la misma capacitación, concede automáticamente (de forma absoluta e incondicional) preferencia a las candidatas femeninas en los sectores en los que las mujeres están infrarrepresentadas. Para una posición en contra de la STJUE *Vid.* RUIZ MIGUEL,

A modo ilustrativo, el TC ha avalado la constitucionalidad y, por tanto, no constituyen discriminaciones: el reconocimiento de un complemento de guardería reservado sólo a las mujeres (y a los viudos varones), como acción positiva¹⁹⁰⁵; el derecho de las madres a tener una franja horaria durante la jornada laboral para la lactancia sobre la base de las diferencias biológicas entre hombres y mujeres¹⁹⁰⁶; las cuotas electorales para facilitar la presencia de las mujeres en los cargos públicos introducidas por la Ley Orgánica 3/2007¹⁹⁰⁷; el trato penal diferente establecido en los delitos relacionados con violencia de género¹⁹⁰⁸; la reserva porcentual de plazas en una oferta de empleo a un colectivo con graves problemas de acceso al trabajo (personas con discapacidad), aplicadas en la Comunidad Autónoma de Canarias¹⁹⁰⁹; entre otras.

Ahora bien, para que este tipo de medidas no constituyan una discriminación se demandan ciertos requisitos para su validez, los cuales han venido siendo señalados por los órganos internacionales de control encargados de interpretar los tratados internacionales de derechos humanos, así como también por los tribunales constitucionales de orden nacional de los países miembros. Como resultado encontramos los siguiente:

Por un lado, el Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial (CERD) de la ONU, en su Recomendación n.º. 32¹⁹¹⁰, estipula que las medidas especiales deben ser:

1. Adecuadas a la situación que se quiere remediar.
2. Legítimas: su fin exclusivo debe ser el de corregir las disparidades existentes e impedir que se produzcan nuevos desequilibrios en el goce de los derechos y las libertades fundamentales¹⁹¹¹.
3. Necesarias en una sociedad democrática.
4. Justas y proporcionales.
5. Temporales.
6. Estén basadas en una evaluación realista de la situación actual de las personas y las comunidades afectadas que incluya datos precisos y desglosados y consultas previas con las comunidades beneficiarias¹⁹¹².

Por otro lado, tanto el TEDH, en aplicación del art. 14 CEDH y el art. 1 del Protocolo n.º. 12, y el TJUE, en aplicación de las Directivas de la UE en materia de no discriminación

A. (1996). “La discriminación inversa... Ob. Cit., pág. 127-140. Asimismo, BALLESTERO, M. (1996). “Goals are good, but quotas are bad. Discutendo di azioni positive e di quote” (“Discutiendo las acciones positivas y las cuotas”), *Ragion Pratica*, n.º. 5, págs. 255-265. También, UNZUETA, M. A. (2003). “La acción positiva... Ob. Cit., pág. 1-29.

¹⁹⁰⁵ STC, sala 2ª, 16 de julio, n.º. 128/1987, Rec. 1123/1985, FJ. 11.

¹⁹⁰⁶ STC, sala plena, de 25 de marzo, n.º. 109/2003, Cuest. Incons. 1348/1988. El TC no consideró que el permiso de lactancia reservado a las mujeres supusiera un trato discriminatorio hacia los trabajadores varones, pues se fundamenta en las circunstancias de maternidad y, por tanto, del embarazo y el parto como una realidad biológica diferencial objeto de protección especial.

¹⁹⁰⁷ STC, sala plena, 29 de enero, n.º. 12/2008, Cuest. Incons. 4069/2007.

¹⁹⁰⁸ STC, sala plena, de 14 de mayo, n.º. 59/2008, Cuest. Incons. 5939/2005.

¹⁹⁰⁹ STC, sala 1ª, de 3 de octubre, n.º. 269/1994, Rec. 3170/1993.

¹⁹¹⁰ ONU: CERD, *Recomendación General n.º. 32: significado y alcance de las medidas especiales en la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial*, de 24 de septiembre de 2009, párr. 16, Doc. CERD/C/GC/32, recuperado de <https://www.refworld.org/es/pdfid/5d7fcb51d.pdf>. Consultado el 29 de mayo de 2021.

¹⁹¹¹ *Ibidem*, párr. 21-26.

¹⁹¹² *Ibidem*.

(en un ámbito mucho más reducido que el del CEDH)¹⁹¹³ y el art. 20 (igualdad ante la ley) y 21 (mandato de no discriminación) de la CDFUE, han definido análogamente los límites de las “medidas específicas” o aquellas que impliquen “diferencias en el trato” al requerir de estas:

1. El perseguir un fin legítimo: se ha considerado una serie de objetivos aceptables, tales como el interés público, el logro de la implementación efectiva de la política de desarrollo de la unidad lingüística, la restauración de la paz, la protección de la seguridad nacional, la prestación de un servicio público comprometido con la promoción de la igualdad de oportunidades y la exigencia a los empleados para que actúen de forma que no discriminen a los demás, el mantenimiento de la estabilidad económica, la facilitación en la rehabilitación de la delincuencia juvenil, la protección de la mujer, etc.¹⁹¹⁴

2. El estar objetivamente justificadas: los criterios que acreditan la diferenciación de trato deben ser objetivos y razonables¹⁹¹⁵.

3. El ser adecuadas y proporcionales para garantizar el fin legítimo: la existencia de un vínculo entre el objetivo legítimo y las medidas generadoras de la diferencia de trato¹⁹¹⁶, de manera que no exista ningún otro medio de conseguir la finalidad perseguida que provoque una menor injerencia en el derecho de igualdad de trato; es decir, que la desventaja provocada por la medida represente el perjuicio mínimo necesario para conseguir la finalidad¹⁹¹⁷.

A su vez, el TC de España en su jurisprudencia también ha abordado los supuestos de vulneración a la igualdad, para lo cual diferencia entre la igualdad en la ley (poder parlamentario) y la igualdad en la aplicación de la ley (poder judicial).

Así pues, el TC ha establecido que la violación de la igualdad en la ley exige que se haya producido un trato desigual en supuestos sustancialmente idénticos¹⁹¹⁸. Consiguientemente: “...para que las diferencias normativas puedan considerarse no discriminatorias resulta indispensable que exista una justificación objetiva y razonable, de

¹⁹¹³ Los ámbitos de competencia del TJUE se reducen en: la Directiva sobre igualdad racial (2000/43/CE) se aplica a los ámbitos de empleo, sistema de bienestar social, seguridad social y los bienes y servicios (incluida la vivienda). La Directiva sobre la igualdad de trato en el empleo (2000/78/CE) se aplica por ahora al ámbito del empleo. La Directiva sobre igualdad entre hombres y mujeres en el acceso de bienes y servicios (2004/113/CE) se aplican en el ámbito del acceso de bienes y servicios y su suministro (incluida la vivienda). La Directiva sobre igualdad de trato entre hombres y mujeres -refundición- (2006/54/CE) se aplica en los ámbitos de empleo y seguridad social (pero no de bienestar social cuyo ámbito es más amplio). FRA y Consejo de Europa. (2018). *Manual de legislación europea contra la discriminación...* Ob. Cit., págs. 129.

¹⁹¹⁴ European Court of Human Rights (2020). “Guide on article 14 of European Convention on Human Rights”, recuperado de www.echr.coe.int. Consultado el 31 de mayo de 2021, pág. 18.

¹⁹¹⁵ STJUE, de 16 de diciembre de 2008, *Arcerlor Atlantique y otros*, asunto C-127/07, párr. 38, 47 y 58. De igual forma, STEDH, *Molla Sali c. Grecia...* Ob. Cit., párr. 135. Asimismo, STEDH, *DH y otros c. República Checa ...* Ob. Cit., párr. 175.

¹⁹¹⁶ STEDH, 16 de noviembre de 2004, *Ünal Tekeli c. Turquía*, nº. 29865/96, párr. 66.

¹⁹¹⁷ FRA y Consejo de Europa. (2018). *Manual de legislación europea contra la discriminación...* Ob. Cit., págs. 105. De igual forma, STEDH, *Molla Sali c. Grecia...* Ob. Cit., párr. 135. Asimismo, STEDH, de 20 de junio de 2006, *Zarb Adami c. Malta*, nº. 17209/02, párr. 73. También, STJUE, 16 de julio de 2015, *CHEZ Razpredelenie Bulgaria c. Komisia za zashita ot diskriminatsia*, asunto C-83/14. Del mismo modo, STJUE, 13 de mayo de 1986, *Bilka- Kaufhaus GmbH c. Karin Weber Von Hartz*, asunto C-170/84.

¹⁹¹⁸ STC, sala 1ª, de 20 de febrero, nº. 23/1984, Rec. 356/1983, FJ. 7.

acuerdo con criterios y juicios de valor generalmente aceptados, cuya exigencia deba aplicarse en relación con la finalidad y efectos de la medida considerada, debiendo estar presente, por ello, una razonable relación de proporcionalidad entre los medios empleados y la finalidad perseguida”¹⁹¹⁹. Como resultado¹⁹²⁰:

1. Se produce infracción a la igualdad cuando se introduce una diferencia entre situaciones que pueda considerarse iguales y que carece de una justificación objetiva y razonable.

2. El principio de igualdad exige que a iguales supuestos de hecho se apliquen iguales consecuencias jurídicas. Por lo que los elementos diferenciadores arbitrarios o carentes de razonabilidad deben referirse a dos supuestos de hecho iguales.

3. El principio de igualdad no prohíbe al legislador cualquier desigualdad de trato, sólo aquellas injustificadas por no corresponder a criterios objetivos suficientemente razonables, de acuerdo con criterios o juicios de valor generalmente aceptados.

4. Es indispensable para que resulte constitucionalmente lícita dicha diferenciación que el fin lo sea (constitucionalmente legítimo) y, además, que las consecuencias jurídicas derivadas de la diferenciación sean adecuadas y proporcionales a tal fin. En suma, no sólo resulta necesario que la diferenciación de trato resulte objetivamente justificada y razonable, también se requiere que la diferenciación supere el juicio de proporcionalidad (el estudio, entonces, abarca: primero, la constitucionalidad de la finalidad; segundo, la congruencia/adecuación entre el trato desigual, el supuesto de hecho que lo justifica y la finalidad perseguida; y, tercero, la proporcionalidad entre los elementos anteriores).

En relación con el principio de igualdad en la aplicación judicial de la ley, el TC¹⁹²¹ ha establecido los siguientes requisitos a efecto de apreciar la vulneración de este:

1. La acreditación de un *tertium comparationis* (el término de comparación), ya que el juicio de igualdad solamente puede efectuarse mediante la confrontación entre la sentencia impugnada y las precedentes resoluciones judiciales del mismo órgano judicial que, en casos sustancialmente iguales, haya resuelto de forma contraria.

2. La identidad del órgano judicial. Ello con el fin de valorar si la diferencia de criterio expresada por el juzgador se deriva de la libertad de apreciación del órgano jurisdiccional y consecuencia de una diferente apreciación jurídica de los supuestos de hecho, o, de lo contrario, constituye un cambio de criterio arbitrario, carente de fundamentación suficiente y razonable. En caso de que las sentencias contradictorias sean del mismo órgano judicial (incluso no sólo de la sala, sino también de la sección), se entiende pues una vulneración de la igualdad.

3. La ausencia de toda motivación que justifique en términos generalizables el cambio de criterio.

¹⁹¹⁹ STC, sala 1ª, de 22 de marzo, nº. 46/1999, Rec. 2605/1996, FJ. 2.

¹⁹²⁰ STC, sala 2ª, de 14 de julio, nº. 49/1982, Rec. 21/1982; STC, sala plena, de 26 de abril, nº. 76/1990, Rec. 695/1985; y STC, sala plena, de 14 de febrero, nº. 39/2002, Cuest. Incons. 1724/1995.

¹⁹²¹ STC, sala 2ª, de 28 de enero, nº. 11/2013, Rec. 6052/2010, FJ. 4.

Finalmente, el principio de igualdad en la aplicación de la ley también se proyecta sobre los órganos de la Administración Pública (en línea con el TEDH al referirse al art. 1.2 del protocolo n.º 12 al CEDH), limitando sus efectos a las resoluciones adaptadas dentro de un mismo ámbito de organización y dirección, y en virtud de un mismo poder de decisión¹⁹²².

1.2. La igualdad en la vivienda colaborativa

1.2.1. En el acceso

De acuerdo con la Agencia de los Derechos Fundamentales de la UE (FRA)¹⁹²³, el derecho a la igualdad cubre el acceso a la vivienda, de forma que fija la obligación de los propietarios públicos, privados y los agentes inmobiliarios a otorgar la igualdad de trato en la decisión de arrendar y vender inmuebles destinados a vivienda. En líneas generales, los propietarios y arrendadores no pueden exigir mayor documentación, avales y garantías; negarse a vender/alquilar; establecer términos, condiciones o privilegios para la venta/alquiler; hacer que la vivienda no esté disponible, todo lo anterior con base en la raza, color, religión, sexo, discapacidad y demás motivos protegidos de las personas. Esta protección se extiende en el acceso, es decir, el modo de adjudicar las viviendas (prohibiendo, por ejemplo, la adjudicación de viviendas de baja calidad o lejanas a determinados grupos étnicos), así como en el mantenimiento (prohibiendo, por ejemplo, la falta de mantenimiento en las mínimas condiciones de calidad de las viviendas ocupadas por ciertos grupos) y su tenencia (prohibiendo, por ejemplo, la falta de seguridad del arrendamiento o la aplicación de mayores rentas o fianzas a las personas pertenecientes a determinados colectivos)¹⁹²⁴. Por su parte, el Comité DESC¹⁹²⁵ ha sido claro en derivar de los arts. 2.2 y 11.1 del PIDESC el mandato de no discriminación en el goce del derecho a vivienda adecuada (por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social), e incluso estipula su garantía como una obligación positiva de cumplimiento inmediato a cargo de los Estados Partes, requiriendo de ellos, además, la disponibilidad de recursos jurídicos a favor de los particulares.

Conviene resaltar el deber de los estados en el marco de las políticas públicas en materia de vivienda de considerar prioritariamente las necesidades especiales de ciertos grupos en situaciones de desventaja (*igualdad material*). En tal sentido, el art. 34.3 de la CDFUE reconoce el derecho de una ayuda para la vivienda a favor de aquellos que no dispongan de recursos suficientes y con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza (*medidas de acción positiva*), y también la naturaleza misma de las obligaciones contraídas por los Estados Partes en virtud del PIDESC, entre las cuales figuran: la obligación de satisfacer el contenido mínimo del derecho a vivienda adecuada y la de hacer uso del máximo de los recursos disponibles¹⁹²⁶. El uso de los recursos, en tanto públicos, no puede

¹⁹²² STC, sala 2ª, de 21 de febrero, n.º. 47/1989, Rec. 172/1987 y STC, sala 1ª, de 12 de enero, n.º. 7/2009, Rec. 9040/2005.

¹⁹²³ FRA (2010). *Informe de síntesis: situación en materia de vivienda de los Roma y los Travellers en la UE. Pasos hacia la igualdad*, Luxemburgo: Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas, págs. 11-22. De igual forma, FRA y Consejo de Europa. (2018). *Manual de legislación europea...* Ob. Cit., pág. 156.

¹⁹²⁴ *Ibidem*.

¹⁹²⁵ Comité DESC, *Observación General n.º. 4...* Ob. Cit. De igual forma, *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.2.2.

¹⁹²⁶ *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.2.2.

comprenderse sino en estricto cumplimiento de los criterios de eficacia, economía, eficiencia, entre otros (principios de utilización de los recursos públicos)¹⁹²⁷ en pro de alcanzar un óptimo uso de estos. A tal efecto, entendemos, entonces, que abordar las formas más económicas, eficientes y eficaces (obligación inmediata de “adoptar medidas”), a fin de alcanzar progresivamente la plena realización del derecho a vivienda adecuada a todas las personas (obligación progresiva de “satisfacer”), hace imperioso para los Estados Partes la tarea de focalizar sus esfuerzos a favor de los colectivos que estén por debajo del nivel mínimo de goce del derecho, más aún en tiempos de crisis o recesión económica, en cuyo contexto son quienes resultan ser afectados en mayor grado¹⁹²⁸. Por lo demás, visto el mandato de no discriminación y sobre la base de las características personales, estado de salud, condición socioeconómica, etc. propias de dichos colectivos o grupos vulnerables (mujeres, niños, personas con discapacidad, personas desplazadas y los migrantes, personas sin hogar, los habitantes de tugurios, etc.), que los ubica en una situación desfavorable comparativamente con los demás (particularmente vulnerables a las violaciones de los derechos humanos, incluido su derecho a una vivienda adecuada), requieren, per se, ser sujetos de medidas “especiales” o “específicas” que les otorgue un trato más favorable en las estrategias, políticas y programas de vivienda¹⁹²⁹. En caso contrario, los estados estarían incumpliendo el mandato de no discriminación, al mantener o acentuar las desigualdades existentes.

Dicho lo anterior y para remitirnos a la operatividad del mandato de no discriminación como manifestación del principio de igualdad en la vivienda colaborativa, concretamente en las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda en cesión de uso, es necesario aludir a los procesos de selección de los miembros y a los criterios sobre los cuales estos se apoyan en las mencionadas comunidades.

Hemos visto, en el capítulo I, que entre las problemáticas del modelo *cohousing* y las cooperativas de cesión de uso se halla la crucial pertenencia al grupo (relaciones de amistad/afinidad)¹⁹³⁰; la exigibilidad de ciertos atributos, habilidades, actitudes, convicciones o ideologías; y la disponibilidad suficiente de ciertos recursos económicos¹⁹³¹, culturales, sociales (a modo ilustrativo en lo social, el tener “una actitud reivindicativa” ante los problemas sociales y/o ambientales) y de tiempo, con miras a posibilitar el éxito del arduo proceso de autopromoción de las viviendas y la buena funcionalidad a futuro del modelo¹⁹³².

¹⁹²⁷ ONU (2014). “El derecho a una vivienda adecuada... Ob. Cit., págs. 40 y 41. Análogamente, Comité DESC, *Observación General n.º 3...* Ob. Cit., párr. 9 (“actuar lo más expedita y eficazmente posible”). Entre los principios encontramos: la transparencia, eficacia, economía, eficiencia, responsabilidad, austeridad, imparcialidad, objetividad, no discriminación, etc. Arts. 31.2, 103 y 133.3 de la CE. De igual forma, Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, art. 8, BOE n.º. 276 de 18 de noviembre. Del mismo modo, Real Decreto Ley 5/2015, de 30 de octubre, del Estatuto Básico del Empleado Público, art. 53, BOE n.º. 261 de 31 de octubre. También, Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, art. 32, BOE n.º. 55 de 5 de marzo. Asimismo, Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, art. 26, BOE n.º. 295 de 10 de diciembre.

¹⁹²⁸ Comité DESC, *Observación General n.º 3...* Ob. Cit., párr. 10 (la obligación de satisfacer con carácter prioritario los niveles mínimos del derecho).

¹⁹²⁹ *Ibidem*, párr. 12 (grupos vulnerables). También, ONU (2014). “El derecho a una vivienda adecuada... Ob. Cit., págs. 6, 17 y ss.

¹⁹³⁰ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 4.6.1.

¹⁹³¹ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápites 4.6.3 y 5.3.3.1.

¹⁹³² *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 4.6.4.

En este escenario, consideramos como riesgo potencial el quebrantamiento del mandato de prohibición de discriminación cuando la selección de miembros, de forma expresa (mediante estatutos) o implícita (en la práctica), se base en los criterios expuestos que están lejos de constituir criterios objetivos de selección; entendiéndolo por criterios objetivos aquellas exigencias que no queden vinculadas ni afectadas por consideraciones personales cuando no encuentran justificación alguna a la vista del objeto social (proveer vivienda a quienes precisen de alojamiento)¹⁹³³ y que estén predeterminadas¹⁹³⁴. Al respecto consideramos:

1. Las personas que pertenecen a grupos vulnerables en lo que al acceso a la vivienda se refiere (los inmigrantes, personas sin hogar, los habitantes de tugurios, las personas con discapacidad, [ex]prisioneros, etc.) suelen carecer de los recursos económicos, sociales, culturales y demás antedichos (se tiene como indicadores para la medición de la vulnerabilidad: el paro, el analfabetismo, los bajos niveles de estudios y formación, la discapacidad o la situación de salud, el envejecimiento, la inmigración de países en vías de desarrollo, la precariedad laboral, etc.)¹⁹³⁵, los cuales son demandados directa o indirectamente por las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda en cesión de uso¹⁹³⁶.

2. El Estado/administraciones territoriales deben aplicar un trato diferente (acciones positivas)¹⁹³⁷ a personas cuyas situaciones son sensiblemente diferentes, en este caso, a las personas tales como: los migrantes, personas sin hogar, los habitantes de tugurios, las personas con discapacidad, etc. que reconozcan la situación de desigualdad en las que se hallan, en orden de contrarrestar las barreras y restablecer, en particular, la igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda, así como también en la seguridad de su tenencia. Si bien, los estados y/o administraciones territoriales tienen un amplio margen de apreciación respecto de las políticas en materia de vivienda, su elección, no pueden obedecer a su voluntad arbitraria, sino que deben justificarse objetiva y razonablemente (el objetivo que persigue la medida debe obedecer a un “interés general” y la medida como tal debe responder a los parámetros de proporcionalidad)¹⁹³⁸.

¹⁹³³ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 89.1.

¹⁹³⁴ LASSALETTA GARCÍA, P. J. (2013). “Tipos de socios y otras formas de participación social”, en J. PEINADO GARCÍA (dir.), *Tratado de Derecho de cooperativas*, Valencia: Tirant lo Blanch, pág. 221.

¹⁹³⁵ Al respecto *Vid.* Ministerio de Fomento (2010). “Análisis urbanístico de barrios vulnerables en España. Sobre vulnerabilidad urbana”, recuperado de https://www.fomento.gob.es/nr/rdonlyres/c88db66d-8669-497c-bee4-442ae027e2fb/111287/sobre_vulnerabilidad.pdf. De igual forma, Fundación Cruz Roja (2018). “Boletín sobre la vulnerabilidad asociada al ámbito de la vivienda y pobreza energética”, Boletín nº. 17, págs. 16-50, recuperado de https://www.eapn.es/ARCHIVO/documentos/documentos/1547725472_informe_cruz_roja_boletin_sobre_la_vulnerabilidad_social_n17_vivienda_pobreza_energetica.pdf. Consultados el 6 de abril de 2022.

¹⁹³⁶ Al respecto *Vid. Infra.* Capítulo III, CIIA, de la casuística real, y caso I6, de la casuística teórica; como ejemplos de la demanda de tales recursos por parte de las comunidades objeto de investigación.

¹⁹³⁷ Al respecto *Vid. Supra.* Capítulo III, acápite 1.1.5.

¹⁹³⁸ UE: Consejo, *Directiva 2004/113/CE*... Ob. Cit., considerando 16, art. 2.b y 4.5. Asimismo, UE: Consejo, *Directiva 2000/43/CE*... Ob. Cit., art. 2.2b y 5. De igual forma, *Ley Orgánica 3/2007*... Ob. Cit., art. 6.2. En este sentido, el TJUE y el TEDH aún reconociendo la amplia discrecionalidad de los Estados en el ámbito del bienestar y la seguridad sociales, ponen el énfasis en que los objetivos de las políticas sociales deben responder a un “interés general” y que los medios previstos para lograr dichos objetivos sean “adecuados” y “necesarios”. Al respecto *Vid.* STJUE, 5 de marzo de 2009, *The Queen, a instancia de The Incorporated Trustees of National Council for Ageing c. Secretary of State for Business, Enterprise and Regulatory Reform*, C-388/07, párr 46; STJUE, 19 de julio de 2017, *Abercrombie & Fitch Italia Srl c. Antonino Bordonaro*, C-143/16; STEDH, 29 de

3. Por un lado, la consecuencia de no aplicar medidas “especiales” o “específicas” a favor de los grupos vulnerables es la misma transgresión del mandato de no discriminación (art. 9.2 CE) que se puede reflejar en: *gated communities*, composición homogénea, guetos, segregación, zonas de exclusión social, etc.¹⁹³⁹

4. Por otro lado, al aplicar medidas “especiales” o “específicas” que tengan por objeto el de facilitar el acceso a la vivienda de estos colectivos vulnerables a través de las comunidades *cohousing* o las cooperativas en cesión de uso, mediante una financiación pública en la oferta, la cesión de suelo, el otorgamiento de subsidios, etc., pero sin un debido control o una correcta supervisión desde el Estado en el acceso a las comunidades con base a criterios objetivos de selección, se corre el riesgo de acentuar la discriminación ya que los recursos públicos pueden llegar a ser privatizados (concedidos a grupos de particulares para satisfacer intereses particulares, que pueden no ser favorables al interés general), al mismo tiempo de no ser encauzados a la población más necesitada, en tanto el acceso a la comunidad continuaría supeditado a un grupo de personas quienes controlan los requisitos de pertenencia/membresía. En últimas, esto también podría devenir en una composición homogénea de estas comunidades, lo que a su vez degeneraría en procesos de segregación.

Bajo estos términos (patrocinio del Estado, pero sin garantías de que la selección de miembros se efectuó con base a criterios objetivos y sin discriminación), el trato desigual que pudiesen recibir los aspirantes a miembros de estas iniciativas, cuando sus solicitudes son rechazadas o se priorizan unas sobre otras basándose en criterios prioritariamente subjetivos (concretamente a los que atienden a la personalidad y a las características que debe tener el aspirante para ser considerado “buen vecino” a ojos de quien esté llamado a decidir dentro de la comunidad)¹⁹⁴⁰, no lo encontramos justificado por no ser adecuado ni proporcional con el derecho a la igualdad, por obstaculizar de más el acceso a vivienda adecuada y ser incongruente con el propósito mismo de compensar las desventajas que poseen determinados colectivos en lo que a vivienda se refiere (propiciando situaciones de discriminación múltiple, porque ya no se discrimina sólo con base a la capacidad económica, sino que se agregan otros motivos de discriminación).

Al margen del patrocinio público (financiamiento por parte del Estado y las administraciones territoriales) de las comunidades *cohousing* y las cooperativas de viviendas en cesión de uso (a partir del cual se pueda limitar la autonomía privada de estas), de manifiesta importancia son las dificultades en el plano teórico y también en la práctica de

abril de 2008, *Burden c. Reino Unido*, n.º. 13378/05, párr. 60; y STEDH, de 24 de octubre de 2010, *J.D. y A c. Reino Unido*, n.º. 32949/17, párr. 88. En este mismo sentido se han pronunciado el Comité EDS y el Comité DESC. Al respecto *Vid.* Decisión del Comité EDS, sobre Recl., n.º. 31/2005, *European Roma Rights Center (ERRC) c. Bulgaria...* Ob. Cit., párr. 35. De igual forma, Comité DESC, *Observación General n.º. 4...* Ob. Cit., párr. 11. También. Comité DESC, *Observación General n.º. 3...* Ob. Cit., párr. 9, 10 y 12.

¹⁹³⁹ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.3.3.2. Como ejemplo de composición homogénea *Vid.* JAKOBSEN, P.; y GUTZON LARSEN, H. (2019). “An alternative for Whom? ... Ob. Cit., págs. 414-430.

¹⁹⁴⁰ Como ejemplos, *Vid. Infra*. Capítulo III, C11A y C21A, de la casuística real, y casos I3 e I6, de la casuística teórica. De igual forma, VIDAL FOLCH, L. (2019), “Cooperative islands in capitalist... Ob. Cit., págs. 171 y ss. También, ABIN, E. (2014), “Por el derecho a los vecinos... Ob. Cit., pág. 69. Asimismo, The Guardian (2022). “All kinds of discrimination’: inside the secretive world of New York housing co-ops”, recuperado de https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2022/feb/08/new-york-housing-co-ops-apartments-discrimination?CMP=Share_iOSApp_Other. Consultado el 7 de abril de 2022.

mediar la prohibición de discriminación con el Derecho tradicional de los negocios jurídicos (en la relación entre particulares), esto es, la libertad para celebrar los contratos, incluida la libertad para elegir a la otra parte contratante. Como no puede ser de otra manera, la autonomía privada que preside las relaciones contractuales no es absoluta y subyacen como límites generales: el interés o el orden público (art. 6.2 CC), las leyes y la moral (art. 1255 CC). A este respecto, en el marco del orden público puede encontrarse el respeto a los derechos fundamentales¹⁹⁴¹, entre estos el derecho fundamental a la igualdad (art. 14 CE); y en el marco de la Ley, concretamente la cláusula de prohibición de discriminación como límite de la autonomía privada en el ámbito de la vivienda aparece clara en:

a) La Directiva 2000/43/CE¹⁹⁴² del Consejo, que establece el principio de igualdad de trato (entendido como ausencia de toda discriminación [art. 2.1]) de las personas independientemente de su origen racial o étnico en el acceso a bienes y suministro de servicios disponibles al público (art. 3h), incluida la vivienda (art. 3h y en la exposición de motivos del informe de la Comisión Europea sobre las Directivas de igualdad racial).

b) La Ley 62/2003¹⁹⁴³, que establece medidas de aplicación del principio de igualdad de trato y no discriminación por origen racial o étnico en todos los ámbitos, incluido el campo de la vivienda (art. 27.2, 29, 31, 32, 33).

c) La Ley Orgánica 4/2000¹⁹⁴⁴, que establece la prohibición de discriminación contra los extranjeros en España, basada en la raza, el color, la ascendencia, o el origen nacional o étnico en el reconocimiento y el ejercicio de sus derechos y libertades fundamentales (arts. 23 y 24).

d) La Directiva 2004/113/CE¹⁹⁴⁵ del Consejo, que establece el principio de igualdad de trato entre hombre y mujeres (en razón al sexo) en el ámbito del acceso y suministro de bienes y servicios disponibles para el público, incluida la vivienda, tanto en el sector público como en el privado (art. 3 y considerando 11)¹⁹⁴⁶.

¹⁹⁴¹ STC, sala 2ª, de 13 de febrero, nº. 19/1982, Rec. 98/1984, FJ. 1.

¹⁹⁴² UE: Consejo, *Directiva 2000/43/CE*... Ob. Cit.

¹⁹⁴³ Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, BOE nº. 313 de 31 de diciembre.

¹⁹⁴⁴ Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, BOE nº. 10 de 12 de enero.

¹⁹⁴⁵ UE: Consejo, *Directiva 2004/113/CE*... Ob. Cit.

¹⁹⁴⁶ El considerando 11 de la directiva estipula que debe entenderse por “servicios” aquellos que se consideran como tales en el art 57 del TFUE, el cual comprende las prestaciones realizadas normalmente a cambio de una remuneración en las actividades de carácter industrial, mercantil, artesanal y las propias de las profesiones liberales. En este sentido, las cooperativas son definidas como sociedades que realizan actividades económicas (art. 1 de la Ley 27/1999 y art. 1.1 de la Ley 12/2015), que para el caso de las cooperativas de vivienda consiste en “...la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas, en todo caso, a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título...” (Ley 37/1992... Ob. Cit., art. 5.1d). Sobre la consideración de las cooperativas como empresas que llevan actividades económicas y empresariales *Vid Supra*. Capítulo I, acápite 5.2.1. El art. 11.2.2º y 11.2.3º de la Ley 37/1992... Ob. Cit., considera como “prestación de servicios” los arrendamientos y las cesiones del uso o disfrute de bienes (no obstante, estar exentas del IVA cuando la cesión o el arrendamiento del bien se destine para su uso exclusivo como vivienda, siempre que no se preste servicios propios de la industria de la hostelería: art. 20.1.23º.b de la Ley 37/1992). Por otra parte, dentro del objeto social de este tipo de cooperativas puede figurar, incluso como objeto único, la creación y suministro de servicios complementarios a la vivienda (art. 89.1 de la Ley 27/1999 y art. 122.1 de la

e) La Ley Orgánica 3/2007¹⁹⁴⁷, que estipula la obligación de no discriminación por razón de sexo a cargo de las personas físicas y jurídicas, del sector público y privado, que suministren bienes y servicios disponibles al público (arts. 2, 10, 12, 69 y 72), pudiendo entenderse incluida la oferta pública de vivienda¹⁹⁴⁸; y establece como criterio de orientación de las políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda, el de igualdad y perspectiva de género (art. 31).

f) El Real Decreto Legislativo 1/2013¹⁹⁴⁹, que establece, entre otras, la prohibición de discriminación por parte de personas físicas o jurídicas, del sector público y privado, por motivo o sobre la base de discapacidad en el acceso y la utilización de bienes y el suministro de servicios disponibles al público (art. 5d, 29), pudiendo entenderse incluida la vivienda¹⁹⁵⁰. De igual forma, el Decreto establece exigencias de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación (entendiéndose por estas “los requisitos que deben cumplir los entornos, productos y servicios, así como las condiciones de no discriminación en normas, criterios y prácticas” [art. 66]) a favor de las personas con discapacidad en el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y las edificaciones (art. 5b, 25); siendo la vivienda un tipo de edificación¹⁹⁵¹. A efectos de tal Decreto, se tipifican como infracciones administrativas las acciones y omisiones que ocasionan vulneración al derecho de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal en los ámbitos anteriores; como consecuencia de discriminaciones directas o indirectas, acosos, incumplimientos de exigencias de accesibilidad y de realizar ajustes necesarios (art. 63, 79.1, 80, 81.3a, 81.3b, 81.4a, 86, 95.2a, 95.3a, 95.3e, 95f).

g) De suma importancia evocar la reciente Ley 15/2022 (cuya vigencia comenzó el pasado 7 de julio de 2022)¹⁹⁵², que establece la obligación de no discriminar por parte

Ley 12/2015), por ejemplo: gestión y administración del inmueble, vigilancia, comedor, limpieza, lavandería, actividades asistenciales y de recreación (estas dos últimas sólo están exentas del IVA cuando la cooperativa es “sin ánimo de lucro”), etc. (caso en cual estarían sujetas al IVA: art. 20.1.23º.e de la Ley 37/1992.). Ahora, si es la cooperativa la que arrienda la edificación para luego subarrendarla o cederla a los socios, no están exenta al IVA (art. 20.1.23º.f de la Ley 37/1992). Al respecto *Vid.* DGT, consulta vinculante V3147-19, de 13 de noviembre de 2019.

¹⁹⁴⁷ Ley Orgánica 3/2007... Ob. Cit.

¹⁹⁴⁸ En sentido análogo a las Directivas 2000/43/CE y 2004/113/CE y según lo expuesto en la cita nº. 1946.

¹⁹⁴⁹ Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, BOE nº. 289 de 3 de diciembre.

¹⁹⁵⁰ En sentido análogo a las Directivas 2000/43/CE y 2004/113/CE y según lo expuesto en la cita nº. 1946.

¹⁹⁵¹ La Ley 18/2007... Ob. Cit., art. 3a, define a la vivienda como una “edificación fija” que cumple con los requisitos de habitabilidad y aporta el espacio, las instalaciones y los medios materiales para satisfacer las necesidades ordinarias. En materia de igualdad, no discriminación y accesibilidad universal, la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, BOE nº. 281 de 20 de noviembre, art. 12b, define a la vivienda como una “edificación fija” destinada a la residencia de personas físicas incluidos los espacios y servicios comunes, los anexos vinculados a la misma, y según las condiciones establecidas por la normativa en materia de vivienda. De manera que, teniendo por vivienda una “edificación”, la misma Ley 13/2014, en su art. 12a, establece que “la edificación comprende las instalaciones fijas y el propio equipamiento, así como los elementos de urbanización interior de la parcela o del solar que estén adscritos al edificio”; determinando como tipos de “edificaciones” los edificios plurifamiliares y las viviendas unifamiliares (arts. 12c, 13.5, 15.3). De igual forma, la Ley 38/1999.... Ob. Cit., art. 2.1, expresa que la “edificación” tiene un carácter permanente o enclavado en la superficie y que no es fácilmente transportable.

¹⁹⁵² Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación, BOE nº. 167 de 13 de julio de 2022.

de todas las administraciones públicas, las entidades, empresas o particulares que ofrezcan al público bienes y servicios, pudiendo entenderse incluida la vivienda¹⁹⁵³, en el marco de una actividad comercial o profesional (art. 17), por motivos de nacimiento, origen racial o étnico, sexo, religión, convicción u opinión, edad, discapacidad, orientación sexual o identidad sexual, expresión de género, enfermedad o condición de salud, estado serológico y/o predisposición genética a sufrir patologías y trastornos, lengua, situación socioeconómica, o cualquier otra condición o circunstancia personal o social (art. 2.1 y 17). En el ámbito concreto de la vivienda, la mencionada ley impone la obligación de no discriminar, por los mismos motivos arriba señalados, a los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible al público (art. 2.1 y 20.2). Esta prohibición de discriminación en el acceso a la vivienda igualmente se extiende durante el periodo de permanencia en la vivienda, para los arrendamientos y otras situaciones asimilables (art. 20.2). A efectos de la presente Ley, se tipifican como infracciones administrativas los actos u omisiones que constituyan una discriminación, directa o indirecta, por asociación, por error, así como los que constituyan inducción, orden o instrucción de discriminar a una persona por los motivos aducidos (art. 47.3a); las represarías (arts. 6 y 47.3b); los actos y omisiones que constituyan discriminación múltiple (art. 47.4a); las conductas de acoso discriminatorio (arts. 6 y 47.4b); entre las más relevantes.

En el ámbito autonómico (Cataluña):

a) La Ley 18/2007¹⁹⁵⁴, que estipula el derecho de acceso a la vivienda sin sufrir discriminación (arts. 45.1, 47, 48,) y tipifica como infracciones administrativas las acciones y omisiones que supongan discriminación en el ámbito del mercado inmobiliario (arts. 123.2a, 126.1, 126.2). Asimismo, la Ley establece el deber de las administraciones de adaptar medidas, entre ellas las de acción positiva a favor de colectivos y personas vulnerables, que faciliten el acceso a la vivienda sin discriminaciones, tanto en el sector público como en el privado (art. 45.2 y 46).

b) La Ley 17/2015¹⁹⁵⁵, establece el deber de incorporar la perspectiva de género en las políticas de medio ambiente, urbanismo y vivienda (art. 53). Sin embargo, la integración del análisis de género está dirigida a los poderes públicos y no propiamente a los particulares, a excepción del ámbito laboral.

c) La Ley 13/2014¹⁹⁵⁶, que instaura, a favor de las personas con discapacidad, el deber de alcanzar progresivamente (arts. 2, 15.1, 15.3, 17.1) y de mantener (art. 38) las condiciones de accesibilidad en los edificios, entre estos los destinados a vivienda (art. 12 incisos a, b y c)¹⁹⁵⁷, de acuerdo con los principios de “ajuste razonable” y proporcionalidad (arts. 15.1, 3.1o y 3.1p). En el marco de la Ley 13/2014 constituye

¹⁹⁵³ En sentido análogo a las Directivas 2000/43/CE y 2004/113/CE y según lo expuesto en la cita nº. 1946.

¹⁹⁵⁴ Ley 18/2007... Ob. Cit.

¹⁹⁵⁵ Ley 17/2015, de 21 de julio, de igualdad efectiva entre hombres y mujeres, BOE nº. 215 de 8 de septiembre.

¹⁹⁵⁶ Ley 13/2014... Ob. Cit.

¹⁹⁵⁷ Entendiendo por edificio aquellos que “comprende las instalaciones fijas y el propio equipamiento, así como los elementos de urbanización interior de la parcela o del solar que estén adscritos al edificio”. A efectos de la Ley 13/2014, las edificaciones de vivienda hacen parte de dicho concepto. Al respecto *Vid.* Ibidem, art. 12, incisos a, b y c.

infracciones administrativas las acciones y omisiones que generen directa o indirectamente discriminaciones (art. 67.2a), el incumplimiento de las condiciones de accesibilidad o las medidas de “ajustes razonables” (arts. 67.1b, 67.2c y 67.3f), la falta de mantenimiento de elementos de accesibilidad (arts. 67.1e, 67.2d), el acoso relacionado con la discapacidad (art. 67.3a), etc.

d) La Ley 19/2020¹⁹⁵⁸, que establece los deberes de las administraciones de garantizar en sus políticas públicas de vivienda el derecho a la igualdad de trato; de prevenir la discriminación en el acceso, la atribución, la disponibilidad, la calidad y el disfrute de la vivienda; de tener en cuenta las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso a la vivienda; de promover la diversidad y cohesión social en los barrios y los sectores residenciales; entre otros (art. 14). Por otro lado, se prohíbe la discriminación por parte de los oferentes de vivienda, tanto privados como públicos, en las operaciones comerciales (art. 14.3) por motivo de origen, sexo, orientación sexual, edad, raza o etnia, lengua e identidad cultural, ideología, religión, condición social y económica, discapacidad, aspecto físico y cualquier otra característica, circunstancia o manifestación de la condición humana reconocidas por los instrumentos de Derecho internacional (art. 1.3). Constituyen infracciones administrativas los actos y omisiones que constituyan discriminación directa o indirecta (art. 43.5a); la realización de actos o la inclusión de disposiciones o cláusulas en los negocios jurídicos que constituyan o causen discriminación (art. 43.5m); la denegación del acceso a los bienes y servicios disponibles al público, o la oferta de estos bienes y servicios, incluida la vivienda, en razón a cualquiera de los motivos antedichos (art. 43.5t); el acoso discriminatorio (art. 43.6b); etc.

Tenemos entonces una estructura normativa que ofrece en el marco de las relaciones entre particulares una protección a las personas contra las prácticas discriminatorias en la búsqueda de vivienda. Aunque en el ámbito de la UE (y hasta hace poco en el estatal, previamente a la entrada en vigor de la Ley 15/2022¹⁹⁵⁹) se observa una delimitación de los motivos de discriminación, que se acotan en la raza, etnia y género (entre hombres y mujeres); en la estatal (con la reciente entrada en vigor de la Ley 15/2022¹⁹⁶⁰) y en la autonómica además de estipular una serie mucho más extensa de motivos, a resaltar el que corresponde a la religión e ideología, esta se constituye como una cláusula abierta. En cuanto a los sujetos obligados (ámbito subjetivo), se hace notoria la vinculación de la prohibición de discriminación con respecto a: primero, en el ámbito del acceso de los bienes y servicios y su suministro a las instituciones, profesionales y empresarios, tanto los de carácter público como los de carácter privado, que “prestán bienes y servicios [incluida la vivienda] ... disponibles para el público [ofertadas al público] y que se ofrezcan fuera del ámbito de la vida privada y familiar, y a las transacciones que se efectúan en dicho contexto”¹⁹⁶¹. Segundo, en el ámbito concreto de la vivienda, el mandato de no discriminación vincula a “los prestadores del servicio de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de

¹⁹⁵⁸ Ley 19/2020, de 30 de diciembre, de igualdad de trato y no discriminación, BOE nº. 31 de 5 de febrero de 2021.

¹⁹⁵⁹ Ley 15/2022... Ob. Cit.

¹⁹⁶⁰ *Ibidem*.

¹⁹⁶¹ UE: Consejo, Directiva 2000/43/CE... Ob. Cit., art. 3.1h. Asimismo, UE: Consejo, *Directiva 2004/113/CE*... Ob. Cit., considerando 13 y art. 3.1. En el mismo sentido; la Ley 19/2020... Ob. Cit., art. 43.5t; la Ley 3/2007... Ob. Cit., art. 69.1.

anuncios o cualquier persona física o jurídica que haga una oferta disponible al público” (cuya vinculación en el ámbito español sólo se hizo notoria con la promulgación de la nueva Ley 15/2022, estando ya prevista a nivel de Cataluña a través de la Ley 19/2020).

En esta medida, mientras es factible el alcance de dicha prohibición de discriminación respecto de las iniciativas de vivienda colaborativas promovidas desde el mercado y ofrecidas al público (como nuevo nicho y oportunidad de negocio), no podríamos inferir lo mismo en supuestos como, a modo ilustrativo, un grupo de amigos y/o familiares que, con sus propios recursos (descartando aquellas cooperativas con financiación pública), deciden emprender la autopromoción de una edificación destinada a ser su vivienda con el propósito de llevar una vida fraternal, colectiva y altamente sociable; mediante el uso compartido de los espacios propiamente de la vivienda (lavados, cocina, etc.). El inmueble aquí no se está ofreciendo al público en general, lo que hace improbable la ocurrencia de situaciones de discriminación, y, además, se realiza dentro del ámbito de la vida privada y familiar, dada la proximidad íntima y personal entre los miembros (por ejemplo, al compartir los espacios esenciales de la vivienda)¹⁹⁶². De manera que nadie puede hacer nada contra tal grupo de amigos y/o familiares que se nieguen a dejar entrar y permitir el alojamiento en su vivienda a personas que sean de un color de piel determinado, homosexuales, mujeres, etc.; en virtud de su derecho de intimidad¹⁹⁶³ y de otros derechos fundamentales (estos importantes derechos incluyen una libertad protegida para discriminar)¹⁹⁶⁴.

Este orden plantea el problema evidente en la práctica de la asimilación de la prohibición de discriminación en los contratos *inuitu personae*, los cuales se celebran en atención a las personas o las circunstancias personales del contratante (art. 1161 CC) y se basa en una relación de especial confianza que exige la libertad de elegir a la otra parte contratante¹⁹⁶⁵. Como ya lo hemos señalado, la legislación cooperativa no regula con suficiencia la naturaleza jurídica y el alcance del “derecho de uso” al que alude el cooperativismo de vivienda en cesión de uso, que viene siendo el formato legal usualmente acogido por las comunidades *cohousing* en España¹⁹⁶⁶. Así las cosas, la consideración de cuándo puede entenderse que la vivienda es ofrecida “fuera del ámbito de la vida privada y familiar” queda a manos de la jurisprudencia y la observancia de las circunstancias particulares de cada caso; algo que es común cuando el legislador hace referencia a términos genéricos. Lo anterior de igual forma resulta aplicable en el momento de considerar cuándo la “discriminación” resulta justificada objetiva y razonablemente (a partir de una finalidad

¹⁹⁶² Al respecto *Vid. Infra*. Capítulo III, caso L3, de la casuística teórica (supuesto b, en la hipótesis de cooperativa “hasta la fachada”) y Capítulo IV, acápite 1.1.1.

¹⁹⁶³ ALFARO AGUILA, J. (1993). “Autonomía privada y derechos fundamentales”, *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 46, n.º. 1, pág. 120.

¹⁹⁶⁴ Como ejemplo de confrontación entre el derecho a la igualdad y no discriminación y el derecho de libertad religiosa *Vid. Infra*. Capítulo III, caso I2 de la casuística teórica.

¹⁹⁶⁵ JIMÉNEZ HORWITZ, M. (2014). “La protección contra la discriminación en las relaciones entre particulares”, *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 67, n.º. 2, pág. 497-502.

¹⁹⁶⁶ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.3.1 y 5.3.3.3. De igual forma, SIMON MORENO, H. (2019). “Las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., pág. 5 y ss.

legítima y la adecuación y necesidad de la medida)¹⁹⁶⁷, es decir, que no es arbitraria¹⁹⁶⁸. Ello no obvia la importancia de delimitar legislativamente el derecho de “uso” de las cooperativas de vivienda en cesión de uso (en orden de limitar el riesgo de inseguridad jurídica en razón a las eventuales recalificaciones judiciales del derecho, dada la pluralidad de leyes cooperativas y la diversidad de la práctica estatutaria) y someterlas expresamente al mandato de no discriminación¹⁹⁶⁹.

En suma, entendemos que, en términos generales, el acceso a vivienda adecuada en las cooperativas de vivienda en cesión de uso y en las comunidades *cohousing* resulta más problemático (en relación comparativa con otras formas de tenencia), en tanto hay mayores posibilidades de discriminar. A la principal barrera en el acceso a la vivienda, relacionada con la capacidad económica de las personas, en estos modelos de vivienda se agregan otros factores que atañen a las características de las personas mismas¹⁹⁷⁰, cuando la ideología¹⁹⁷¹, cultura y tradición que se tenga o la carencia de habilidades y destrezas para aportar¹⁹⁷² o de interés para sociabilizar¹⁹⁷³, entre otras condiciones y cualidades subjetivas a valorar (por parte de los integrantes de estas iniciativas), contravengan los pilares sobre los cuales se asientan estos proyectos. En tales circunstancias, se está desconociendo que el acceso a la vivienda es un derecho humano que está por encima de la discrecionalidad de quien pone en el mercado un bien inmueble destinado a vivienda; así como también se omite el cumplimiento de las obligaciones positivas a cargo del Estado destinadas a remover los obstáculos para el ejercicio del derecho a vivienda adecuada. Sobre este aspecto, los datos estadísticos resultarían relevantes a la hora de apreciar qué tan inclusivas y socialmente sostenibles son las comunidades objeto del presente estudio.

1.2.2. En el transcurso de la estancia

Como se ha dicho, la discriminación no se limita sólo al momento del acceso a la vivienda suponiendo un primer filtro. Esta también es dable en el transcurso de la vida comunitaria en el contexto de las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda en cesión de uso (estas últimas cuando integran prácticas propias del *cohousing*).

Las dinámicas sociales internas, tales como la celebración de comidas comunitarias, deben ser respetuosas con las convicciones y la identidad cultural y/o religiosa de sus miembros. Resulta relevante en este aspecto el **derecho a la cultura** (art. 27 de la *Declaración Universal de Derechos Humanos*; art. 1, 13 y 15 del PIDESC; art. 2 de la *Convención Cultural Europea*; art. 30 CSE revisada; art. 13 y 22 de la CDFUE; y demás

¹⁹⁶⁷ Directiva 2000/43/CE... Ob. Cit., art. 2.2b; Directiva 2004/113/CE... Ob. Cit., art. 2b y considerando 16; Ley 62/2003... Ob. Cit., arts. 28.1c y 32; Ley Orgánica 3/2007... Ob. Cit., arts. 6.3 y 69.3; Real Decreto 1/2013... Ob. Cit., arts. 29.3 y 77.1; etc.

¹⁹⁶⁸ Como ejemplos de justificación razonable y objetiva *Vid. Infra*. Capítulo III, casos I2, I4 e I5 (supuesto a) de la casuística teórica.

¹⁹⁶⁹ Al respecto *Vid. Infra*. Capítulo IV.

¹⁹⁷⁰ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, C2IA, de la casuística real, y casos I3 y L8 (supuesto a), de la casuística teórica.

¹⁹⁷¹ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, casos I2 y L6 (supuesto b), de la casuística teórica.

¹⁹⁷² Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, C1IA, de la casuística real, y casos I6 y L3 (supuesto a), de la casuística teórica.

¹⁹⁷³ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, C2RLT, de la casuística real, y caso L7 (supuesto a), de la casuística teórica.

disposiciones en otros instrumentos)¹⁹⁷⁴, como derecho autónomo, donde, entre sus dimensiones¹⁹⁷⁵, se halla el respeto a la identidad cultural¹⁹⁷⁶ y su diversidad¹⁹⁷⁷, como factor clave de integración europea¹⁹⁷⁸ en el marco de una sociedad globalizada¹⁹⁷⁹, que busca la relación intercultural entre diversos grupos, minorías y comunidades en un mismo territorio, sobre la base de la tolerancia, el respeto y la no discriminación¹⁹⁸⁰ (coexistencia de diferentes culturas: multiculturalidad). Además del derecho a la cultura, debemos subrayar el elemento de “**adecuación cultural**” como uno de los parámetros esenciales para que una vivienda sea considerada “adecuada”, y que corresponde al deber de respetar los valores, principios, costumbres y demás elementos constitutivos de la identidad cultural de sus habitantes¹⁹⁸¹.

La alimentación, como un hecho “bio-psico-social” complejo¹⁹⁸² y un bien jurídico protegido (derecho a la alimentación: art. 25 de la *Declaración Universal de Derechos Humanos* y art. 11 del PIDESC), en su enfoque antropológico está fuertemente arraigada a una serie de factores que interactúan entre sí y determinan modelos dietarios personales¹⁹⁸³.

¹⁹⁷⁴ La cultura es definida como “... el conjunto de los rasgos distintivos espirituales y materiales, intelectuales y afectivos, que caracterizan a una sociedad o a un grupo social y que abarca, además de las artes y letras, los modos de vida, las maneras de vivir juntos, los sistemas de valores, las tradiciones y las creencias”. ONU: UNESCO en la *Declaración Universal sobre la Diversidad Cultural*, preámbulo, de noviembre de 2001, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/culturaldiversity.aspx>. Consultado el 8 de junio de 2021. Sobre el derecho a la cultura *Vid.* GARCÍA CÍVICO, J. (2018). “Derecho y cultura: una dimensión cultural del Derecho”, *Anuario de la Facultad de Derecho*, n.º 11, pág. 3-43. De igual forma, DE LUCAS, J. (2003). *Globalización e identidades*, Barcelona: Icaria, págs. 70-82.

¹⁹⁷⁵ El derecho a la cultura comprende los derechos de autor y propiedad intelectual (producciones científicas, literarias y artísticas); el patrimonio cultural (identitarios morales, religiosos o ideológicos); la educación, los derechos lingüísticos, el derecho de todos los pueblos a la libre determinación, los deportes, los métodos de producción y tecnología, la comida, etc. Comité DESC, *Observación General n.º 21, sobre el derecho de toda persona a participar en la vida cultural (artículo 15, párrafo 1 a)*, párr. 13, de 20 de noviembre de 2009, recuperado de <https://www.refworld.org/publisher,CESCR,GENERAL,,4ed35beb2,0.html>. Consultado el 9 de junio de 2021.

¹⁹⁷⁶ El derecho de cada uno a su cultura, a la especificidad cultural. FINKELKRAUT, A. (1987). *La défaite de la pensée* (“La derrota del pensamiento”), Paris: Essai Gallimard, pág. 142. El derecho a la identificación cultural implica el derecho de elección, el derecho al legado cultural, el derecho a la protección y al desarrollo de la propia identidad cultural.

¹⁹⁷⁷ La diversidad cultural implica reconocer y legitimar las diferencias culturales entre los diversos grupos humanos, así como la existencia, convivencia e interacción entre diferentes culturas en un mismo espacio geográfico. La diversidad cultural ha sido reconocida como patrimonio cultural de gran valor por la UNESCO en la *Declaración Universal sobre la Diversidad Cultural...* Ob. Cit., arts. 1. De igual forma, Consejo de Europa, *Declaración sobre la Diversidad Cultural*, 7 de diciembre de 2000, art. 1.1, recuperado de <http://diversidadaudiovisual.org/declaracion-del-consejo-de-europa-sobre-diversidad-cultural/>. Consultados el 8 de junio de 2021.

¹⁹⁷⁸ Resolución Consejo de la UE, de 16 de noviembre de 2007, relativa a la Agenda Europea para la Cultura, párr. 7, doc. 2007/C y 287/01.

¹⁹⁷⁹ Comité DESC, *Observación General n.º 21...* Ob. Cit., párrs. 41 y 42.

¹⁹⁸⁰ *Ibidem*, párrs. 21, 22, 23, 24 y 49 a.

¹⁹⁸¹ *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.2.1.

¹⁹⁸² Los alimentos además de nutrir significan y comunican. CONTRERAS, J.; y GACÍA, M. (2005). *Alimentación y cultura: perspectivas antropológicas*, Barcelona: Ariel, pág. 6. Sobre las funciones socioculturales *Vid.* BAAS, M.; WAKEFIELD, L.; y KOLASA, K. (1979). *Community nutrition and individual food behaviour*, Minneapolis: Burgess Pub. Co.

¹⁹⁸³ Además de la cultura, otros factores que influye en los modelos dietarios personales son: los ingresos, los precios de los alimentos, las preferencias, los factores geográficos y ambientales, etc. OMS (2018). “Alimentación sana”, recuperado de <https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/healthy-diet>. Consultado el 14 de junio de 2021.

Entre los factores influyentes destaca el aspecto cultural (donde la religión está integrada)¹⁹⁸⁴ que determina, a saber, las categorizaciones de los diferentes alimentos; los principios de exclusión y de asociación entre tal y cual alimento; la forma de cocinarlos; las prescripciones y las prohibiciones tradicionales y/o religiosas; los ritos en la mesa y de la cocina; los diferentes usos de los alimentos; el orden, la composición, la hora y el número de comidas diarias; y otros tantos aspectos más. En efecto, todo ello estructura la identidad alimentaria¹⁹⁸⁵, cuyas prácticas van produciendo procesos de patrimonialización de las cocinas nacionales y regionales que evocan un territorio, un paisaje, unas costumbres, unos valores sociales, un modo de vida particular, y un gran número de significados más¹⁹⁸⁶.

Tomando en cuenta que los hábitos alimentarios son una parte integrada de la cultura, las comunidades *cohousing* y, en su caso, las cooperativas de vivienda en cesión de uso habrán de valorar las situaciones en que algunos de los miembros, debido a sus convicciones, su religión y/o cultura, deba abstenerse o integrar ciertas clases de alimentos. Se puede citar, a título de ejemplo, las personas que profesan el islamismo, quienes no pueden comer carne de cerdo y alimentos a base de sangre¹⁹⁸⁷, se les prescriben un conjunto de prácticas asociadas al uso correcto de los alimentos como el *dhabītha* (llamado también como *halal*)¹⁹⁸⁸ o el *ramadán*¹⁹⁸⁹, entre lo más destacable. De igual forma, se hallan las personas que, conforme a sus propias convicciones y en virtud de su **derecho de libertad** (libertad de pensamiento y convicciones: art. 18 de la *Declaración Universal de Derechos Humanos*, art. 18 del PIDCP, art. 9 del CEDH, art. 10 de la CDFUE, art. 16 CE)¹⁹⁹⁰, están sujetas a regímenes alimentarios especiales o alternativos, hasta ahora minoritarios (vegetarianos, ovovegetarianos, lactovegetarianos, ovolactovegetarianos, veganos, etc.)¹⁹⁹¹, ya sea como un modo de protesta ante la crisis medioambiental, como práctica de un estilo de vida más saludable, como forma de minimizar los riesgos e incertidumbres de la producción y procesamiento de alimentos a escala masiva (seguridad alimentaria: higiene alimentaria, salud animal, sanidad vegetal, contaminantes y residuos, etc.), u otros motivos análogos¹⁹⁹².

Tabla nº. 4. *Prescripciones alimentarias de diversas religiones del mundo.* **Fuente:** CONTRERAS, J.; y GACÍA, M. (2005). *Alimentación y cultura: perspectivas antropológicas*, Barcelona: Ariel, pág. 51.

Alimentos	Budismo	Cristianismo	Hinduismo	Islam	Judaísmo	Siks
Huevos	Algunos	Sí	Algunos	Sí	Sí	Sí

¹⁹⁸⁴ *Ibidem*. De igual forma, Comité DESC, *Observación General nº. 21...* Ob. Cit., párr. 7 y 11.

¹⁹⁸⁵ CONTRERAS, J.; y GACÍA, M. (2005). *Alimentación y cultura...* Ob. Cit., págs. 6 y ss.

¹⁹⁸⁶ *Ibidem*, págs. 393 y 394.

¹⁹⁸⁷ Corán, sura 5, versos, 1, 3.

¹⁹⁸⁸ Método de matanza de animales para el consumo.

¹⁹⁸⁹ Ayuno diario que se practica en un mes determinado.

¹⁹⁹⁰ *Vid. Infra*. Capítulo III, acápite 3.1, 3.2 y 3.3.

¹⁹⁹¹ Al respecto *Vid.* CRAIG, W. J.; MANGELS, A. R.; American Dietetic Association (2010). “Postura de la Asociación Americana Dietética: dietas vegetarianas”, *Revista Española de Nutrición Humana y Dietética*, Vol. 14, nº. 1, pág. 10-26. GARCÍA, C. (2002). “El vegetarianismo ¿dieta prudente o estilo de vida?”, en M. GRACIA (coord.), *Somos lo que comemos. Estilos de alimentación y cultura en España*, Barcelona: Ariel.

¹⁹⁹² CONTRERAS, J.; y GACÍA, M. (2005). *Alimentación y cultura...* Ob. Cit., págs. 303 y ss. Al respecto *Vid.* PERETTI-WATTLE, P. (2001). *La société du risqué* (“La sociedad de riesgo”), pág. 25. Asimismo, ROY, A. (2001). *Les experts face au risque: le cas des plantes transgéniques* (“Los expertos se enfrentan al riesgo: el caso de las plantas transgénicas”), París: Presses Universitaires de France, pág. 25 y ss.

Leche, yogurt			Cuajada	Cuajada	Cuajada	
Queso	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí
Gallina	No	Algunos no los consumen durante la cuaresma	Algunos	<i>Halal</i>	<i>Kosher</i> ¹⁹⁹³	
Cordero	No		Algunos	<i>Halal</i>	<i>Kosher</i>	
Buey	No		No	<i>Halal</i>	<i>Kosher</i>	No
Cerdo	No		Extraño	No	No	
Pescado	Algunos	Sí		<i>Halal</i>		Algunos
Marisco	No	Sí		<i>Halal</i>	No	Algunos
Grasa animal	No	Sí	Algunos	<i>Halal</i>	<i>Kosher</i>	Algunos
Alcohol	No	La mayoría	No	No	Sí	Sí
Té, café	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No
Legumbres	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Verduras	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Ayuno	Algunos	Algunos	Algunos	<i>Ramadán</i>	<i>Yom Kippur</i> ¹⁹⁹⁴	

Tabla nº. 4. Prescripciones alimentarias de diversas religiones del mundo. **Fuente:** CONTRERAS, J.; y GACÍA, M. (2005). Alimentación y cultura: perspectivas antropológicas, Barcelona: Ariel, pág. 51.

No menos importante son las situaciones de vulnerabilidad, es decir, las afectaciones negativas generadas por las condiciones del medio en que el individuo vulnerable (quien tiene una mayor susceptibilidad de afectación) desarrolla su vida. Así, verbigracia, particularmente las mujeres embarazadas, niños, adultos mayores, personas que padecen ciertas patologías (diabetes, alergias e intolerancia a ciertos alimentos, trastornos de la

¹⁹⁹³ Alimentos que respetan los preceptos de la religión judía, y que por lo tanto se consideran aptos para su consumo. Al respecto *Vid.* Chabad-Lubavitch Media Center, “Guía de Kashrut”, recuperado de https://es.chabad.org/library/article_cdo/aid/558172/jewish/Gua-de-Kashrut.htm. Consultado el 9 de junio de 2021.

¹⁹⁹⁴ El *Yom Kippur* es un día de arrepentimiento, de expiación y reconciliación en el judaísmo, donde la comida, la bebida, entre otras actividades, están prohibidos. Al respecto *Vid.* Chabad-Lubavitch Media Center, “Yom Kipur: expiación y sanidad”, recuperado de https://es.chabad.org/library/article_cdo/aid/5200/jewish/Yom-Kipur.htm. Consultado el 9 de junio de 2021.

conducta alimentaria¹⁹⁹⁵ y otros), etc., cuentan con necesidades nutricionales complejas¹⁹⁹⁶ y, por tanto, requieren un trato diferencial en lo que alimentación se refiere. En este escenario, el derecho a no ser discriminado junto con el **derecho a la alimentación** (entendido como el acceso permanente a una alimentación cuantitativa y cualitativamente adecuada, inocua y aceptable a las tradiciones culturales de las personas)¹⁹⁹⁷ de grupos en situación de vulnerabilidad deben ser respetados mediante una **alimentación adecuada**¹⁹⁹⁸ que implica, entre otras, que el régimen alimentario aporte productos nutritivos, suficientes en cantidad y calidad, para satisfacer las necesidades fisiológicas humanas en todas las etapas del ciclo vital, según el sexo y la ocupación¹⁹⁹⁹. *Grosso modo*, una alimentación saludable ha de ser adaptada a la edad, sexo, a la talla, a la actividad física que se realiza, al trabajo que desarrolla la persona, a su estado de salud y otras características más²⁰⁰⁰; con lo cual las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda en cesión de uso, cuando proceda, en vista a no incurrir en prácticas discriminatorias y en orden de respetar el acceso igualitario entre los miembros al servicio del comedor comunitario, deben prestar particular atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, lo que requiere incluir sus especificidades nutricionales y elaborar dietas aptas para estos colectivos²⁰⁰¹.

Como corolario, el mandato de no discriminación puede verse amenazado en el ejercicio de los derechos a vivienda adecuada; a la cultura; a la libertad religiosa, de pensamiento y de conciencia; a la alimentación adecuada (aquí la igualdad funciona como herramienta esencial para la defensa de otros derechos) y al de igualdad (como derecho en sí mismo) en la puesta en marcha de las iniciativas colaborativas aducidas cuando sus miembros

¹⁹⁹⁵ Los trastornos de la conducta alimentaria son psicopatologías graves que conllevan anomalías en las actitudes y conductas relacionadas con la ingesta. Como ejemplos de alteraciones de la conducta alimentaria se encuentran los problemas de obesidad, anorexia y bulimia. American Psychiatric Association (2013). *Diagnostic and statistical manual of mental disorders*, ed. 5ª, Washington: APA.

¹⁹⁹⁶ Al respecto *Vid.* SÁNCHEZ-MUNIZ, F.J.; GESTEIRO, E.; ESPÁRRAGO, M.; RODRÍGUEZ, B.; y BASTIDA, S. (2013). “La alimentación de la madre durante el embarazo condiciona el desarrollo pancreático, el estatus hormonal del feto y la concentración de biomarcadores al nacimiento de diabetes mellitus y síndrome metabólico”, *Nutrición Hospitalaria*, Vol. 28, nº. 2, págs. 250-274. De igual forma, ONU: Asamblea General, *Informe del Relator Especial sobre el Derecho a una alimentación adecuada*, 3 de agosto de 2016, A/71/282, párr. 11 y 12, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/57d2a89a4.html>. Asimismo, Sociedad Española de Nutrición Comunitaria, “Guía de la alimentación saludable”, págs. 78 y ss., 86 y ss., y 94 y ss., recuperado de <https://www.nutricioncomunitaria.org/es/noticia-documento/19>. Consultados el 14 de junio de 2021. También, ARBONÉS, G.; CARBAJAL, A.; GONZALVO, B.; GONZÁLEZ-GROSS, M.; JOYANES, M.; MARQUES-LOPES, I.; MARTÍN, Mª. L.; MARTÍNEZ, A.; MONTERO, P.; NÚÑEZ, C.; PUIGDUETA, I.; QUER, J.; RIVERO, M.; ROSET, M.ª A.; SÁNCHEZ-MUNIZ, F. J.; y VAQUERO, Mª P. (2003). “Nutrición y recomendaciones dietéticas para personas mayores: Grupo de trabajo Salud pública de la Sociedad Española de Nutrición”. *Nutrición Hospitalaria*, Vol. 18, nº. 3, págs. 109-137.

¹⁹⁹⁷ Comité DESC, *Observación General nº. 12 sobre el derecho a una alimentación adecuada*, de 12 de mayo de 1999, párr. 6, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/47ebcce12.html>. De igual forma, Comité DESC, *Informe del Relator Especial sobre derecho a la alimentación Jean Ziegler*, 10 de enero de 2008, párr. 18, A/HRC/7/5, recuperado de https://www2.ohchr.org/english/bodies/hrcouncil/docs/7session/A-HRC-7-5_sp.doc. Consultados el 14 de junio de 2021.

¹⁹⁹⁸ La consideración de una “alimentación adecuada” se determina por los siguientes factores: primero, la disponibilidad de alimentos (en cantidad y calidad, sin sustancias nocivas y aceptables culturalmente) y, segundo, la accesibilidad de estos en forma sostenible (accesibilidad económica y física para las generaciones presentes y futuras). *Ibidem*, párrs. 8-13.

¹⁹⁹⁹ *Ibidem*, párr. 9.

²⁰⁰⁰ OMS (2018). “Alimentación sana” ... Ob. Cit.

²⁰⁰¹ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, C3I, de la casuística real.

están obligados (por vía estatutaria o de hecho) a participar en las comidas colectivas (ineludible en caso de que se haya colectivizado la cocina y el comedor), por investir estas de un carácter esencial para la consecución de los objetivos comunitarios (entorno doméstico más social y más práctico), pero sus prácticas no son inclusivas:

1. Limitando los derechos de uno o más miembros a disfrutar de su propia cultura y a profesar su propia religión o actuar conforme a las propias convicciones, en este caso mediante “la alimentación”²⁰⁰², en pie de igualdad con los demás. Lo anterior, al estar la alimentación supeditada o condicionada a la cultura mayoritaria o dominante, como modelo pautado, y no satisfacer las peculiaridades alimentarias de las minorías (no integración), las cuales ven limitadas sus posibilidades de elección (en cuanto a los productos de consumo, la estructura y composición de las comidas, las formas de aprovisionamiento y conservación, los horarios y las frecuencias de las comidas, las normas de mesa, los trabajos y valores asociados a las prácticas alimentarias, etc.)²⁰⁰³.

2. No reconociendo las situaciones de vulnerabilidad que exigen un trato diferencial, ante la falta de variedad de regímenes alimentarios según las necesidades alimentarias y nutricionales particulares de ciertos grupos poblacionales, esto es, la homogenización de la alimentación (los ingredientes, el contenido de los platos [menús] y las formas de prepararlos). La incorporación de una alimentación colectiva en el marco de las iniciativas de vivienda colaborativa, al ser un elemento determinante durante la indefinida etapa de estancia, creemos que son responsables de contribuir en el desarrollo y la promoción de la salud de sus miembros, suministrando para ello menús equilibrados que cubran las necesidades nutricionales marcadas científicamente, que se adapten a las características de la población que integra la comunidad en concreto y fomenten hábitos alimentarios respetuosos con los derechos humanos arriba mencionados.

Ahora bien, la exigibilidad del mandato de no discriminación en lo que alimentación se refiere podría matizarse en los supuestos en que el comedor comunitario invistiese el carácter facultativo; es decir, constituya una opción o una alternativa de socialización para los miembros de la comunidad, sin obligación de contribuir a su mantenimiento y conservación (mediante exención estatutaria)²⁰⁰⁴. Sin embargo, cuando el servicio de

²⁰⁰² La alimentación no sólo comporta lo que comemos (selección), sino también el modo como lo comemos (ritual de preparación y consumo) en función de una combinación de factores provenientes de la cultura, la familia, el nivel de educación, las circunstancias económicas, las necesidades individuales y la idiosincrasia, gustos y preferencias. MESSER, E. (1989). “Methods for determinants of food intake”, en G. H. PELTO; P. J. PELTO; y E. MESSER, *Research methods in nutritional anthropology*, Hong Kong: United Nations University Press, pág. 33. De igual forma, GARROTE, N. L. (2002). “Algunas reflexiones acerca de la contribución de la antropología a la problemática de la alimentación y la salud”, *Investigación y Saludo*, Vol. 3, nº. 1-2, pág. 5.

²⁰⁰³ Una situación planteada, por ejemplo, en Capítulo III, CIIIT, de la casuística real.

²⁰⁰⁴ En el régimen de PH (art. 5 y 9 de la LPH), el hecho de no usar un elemento común por la sola voluntad del propietario no es razón para su exclusión del gasto, ya que su pertenencia a la comunidad asume el deber de contribuir al sostenimiento de las cargas de la comunidad. No obstante, los estatutos pueden excluir determinados gastos a algunos propietarios en función del no uso (por ejemplo, los gastos de ascensor o limpieza del portal a los propietarios de la planta baja y locales. Esta obligación de contribuir a los gastos generales de la comunidad de los propietarios, así como la posibilidad de exención del pago de determinados gastos mediante previsión estatutaria resulta aplicable para las cooperativas de vivienda, especialmente por la naturaleza común del servicio, el cual se regula, en primer lugar, por el principio de autonomía privada. Al respecto *Vid.* STS, sala 1ª, 6 de mayo, nº. 342/2013, Rec. 2039/2009, FJ. 3. Asimismo, STS, sala 1ª, 20 de febrero, nº. 85/2012, Rec. 1029/2009, FJ. 4. También, STS, sala 1ª, de 21 de junio, nº. 381/2018. Rec. 2302/2015, FJ. 2. Ahora bien,

comedor es una prestación complementaria de la vivienda (medio para disfrutar en mejores condiciones la prestación principal, es decir, el alojamiento)²⁰⁰⁵ y, aún más, existe obligación de contribuir a su mantenimiento (en tanto servicio común), la discriminación se refleja en la restricción en su acceso por parte de los miembros minoritarios quienes no se estarían beneficiando de los servicios colectivos en pie de igualdad con el grupo mayoritario, ya que no se consideran sus necesidades particulares.

Figura nº. 3. Factores que determinan la alimentación. **Fuente:** elaboración propia.

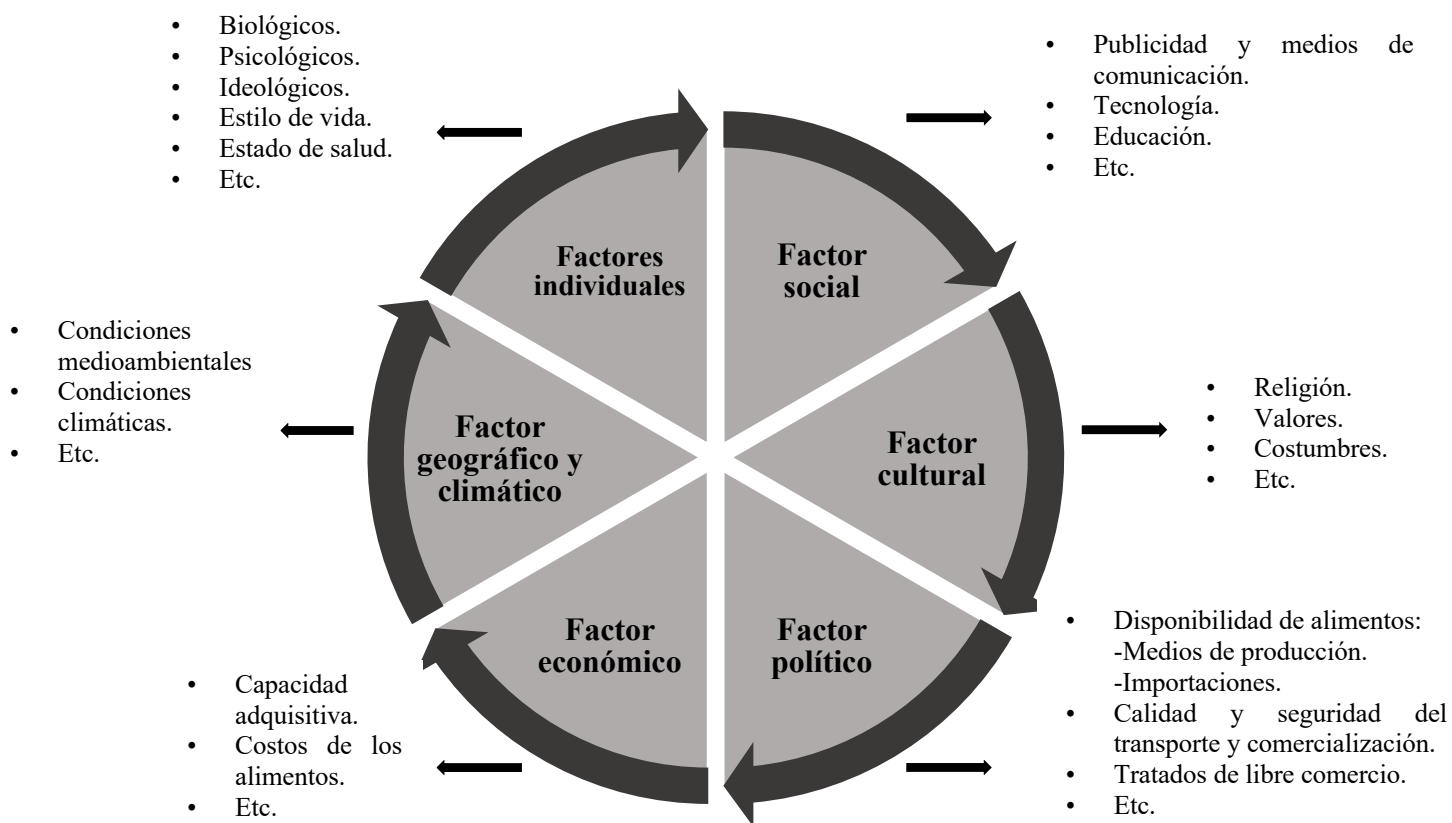


Figura nº. 3. Factores que determinan la alimentación. **Fuente:** elaboración propia con información de El Consejo Europeo de Información sobre Alimentación -EUFIC- (2006). “Los factores determinantes de la elección de alimentos”, recuperado de <https://www.eufic.org/es/quienes-somos>. Consultado el 14 de junio de 2021.

si en el caso concreto del servicio del comedor no existiese una exención estatutaria a la obligación de contribuir a su sostenimiento por su no uso (y, por tanto, todos los miembros resultasen obligados), pero a su vez no se les garantice a los miembros menús adaptados a sus necesidades nutricionales y congruentes con sus convicciones, religiosas o ideológicas, la obligación de contribuir resulta injusta porque el no uso del servicio no deviene de la voluntad caprichosa del miembro, sino que obedece a circunstancias externas a esta; circunstancias que limitan o privan la utilización del servicio por parte del socio (factor que sirve para justificar la modulación de la responsabilidad). En caso contrario, la obligación de contribuir en el sostenimiento del servicio de comedor sin remoción de los obstáculos en su acceso resulta desproporcional y es factible de constituir un caso de abuso del derecho (en cuanto es discriminatoria).

²⁰⁰⁵ Comúnmente en las comunidades *senior cohousing*, donde a los miembros se les ofrecen un vademécum de servicios: limpieza domiciliaria, alimentación, lavado de ropa, actividades de ocio, servicios medico-asistencial, etc.

1.2.3. En la etapa posterior de la estancia

En materia de igualdad, la problemática que podemos advertir durante la etapa posterior al alojamiento en comunidades catalogadas como iniciativas de vivienda *cohousing* y/o cooperativas de vivienda cuya tenencia es a través de la “cesión de uso”, concierne concretamente a la asequibilidad en el tránsito a un centro gerontológico (por ejemplo, residencias para adultos de la tercera edad) por parte de la población de adultos mayores en el supuesto de grave deterioro físico y/o psíquico de miembros, que los hagan dependientes de mayores cuidados especiales y de una atención médica profesional, no ofrecidos en el marco de una vivienda colaborativa.

Habida cuenta de que en el proceso previo de acceder a una vivienda colaborativa los miembros pudieron haber vendido sus anteriores viviendas en propiedad privada, la obtención de una financiación suficiente para el acceso, a futuro, a una institución especializada en el cuidado de personas mayores encuentra mayor dificultad. Esto es así porque la vivienda, uno de los principales activos económicos que poseen las personas en España²⁰⁰⁶, no sería útil para costear dicha transición recurriendo, por ejemplo, a la venta del inmueble o a una hipoteca inversa²⁰⁰⁷. Lo anterior tomando también en consideración el sistema público de pensiones español, cada vez más insostenible (bajas tasas de natalidad, aumento de la expectativa de vida, altos niveles de desempleo, etc.)²⁰⁰⁸, lo que repercute negativamente aún más en la calidad de vida de los jubilados.

A pesar del hecho de que el “derecho de uso” puede estar más o menos regulado por vía estatutaria y se prevea el derecho del miembro al reembolso de las aportaciones en caso de marchar de la comunidad, esta previsión no aclara, sin embargo, la naturaleza jurídica de este “derecho de uso”. No existe actualmente un régimen específico *ad hoc* en la legislación sobre cooperativas que otorgue una certeza jurídica suficiente de este derecho en aspectos, como el tratarse de un derecho *intuitu personae* (que se concede exclusivamente al socio por su condición como tal, de manera que este no puede constituir cargas y gravámenes sobre la vivienda), un derecho patrimonial (por el carácter oneroso) o un *tertium genus* (un derecho

²⁰⁰⁶ La vivienda es el activo real más importante de las familias en España, representando el 54,2% de estos activos, según el INE (2017). “Riqueza neta de los hogares”, recuperado de https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=1259944566136&p=1254735110672&page_name=ProductosYServicios%2FPYSLayou¶m1=PYSDetalleFichaIndicador¶m3=1259937499084. Consultado el 17 de junio de 2021.

²⁰⁰⁷ La hipoteca inversa es una modalidad de hipoteca que implica que la entidad financiera paga una cantidad pecuniaria periódica o única al propietario de la vivienda, el cual se va desprendiendo del valor de su vivienda. El heredero, por su parte, deberá devolver la cantidad entregada al hipotecante si no quiere que se ejecute la hipoteca. Ley 41/2007, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de hipotecas a las inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, disposición adicional primera y cuarta, BOE n.º. 294 de 8 de diciembre de 2007. Al respecto *Vid.* SIMÓN MORENO, H. (2010). “La hipoteca inversa en la Llei 41/2007, del mercat hipotecari”, *Revista Catalana de Derecho Privado*, Vol. 10, pág. 45 y ss.

²⁰⁰⁸ Al respecto *Vid.* OECD (2021). “Pensions at a Glance 2021: OECD and G20 Indicators”, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/ca401ebd-en>, págs. 167-194. De igual forma, Mercer, Monash University y Melbourne (2019). “Melbourne Mercer Global Pension Index 2019”, págs. 7-8 (tabla 2), 23, 39, recuperado de https://www.monash.edu/data/assets/pdf_file/0016/2010526/MMGPI-2019-Report.pdf. Asimismo, El País (2020). “Trabajo en España: temporal, precario y escaso”, recuperado de <https://elpais.com/especiales/2020/nuevo-contrato-social/trabajo-en-espana/>. Consultados el 11 de abril de 2022.

con elementos de carácter personalísimo y también otros de carácter patrimonial)²⁰⁰⁹. Conjuntamente, la cooperativa tiene una amplia facultad autorregulatoria²⁰¹⁰ en materias, tales como la tipificación de las causas que generarían la baja obligatoria de los miembros (por ejemplo, la baja obligatoria por pérdida de los requisitos para ser socio que establece la ley estatal está supeditada a los requisitos de admisión, los cuales son potestativos de la cooperativa)²⁰¹¹; los supuestos y la calificación de la baja voluntaria del socio (justificada o no)²⁰¹², de la cual se derivan efectos en la esfera patrimonial (deducciones en el reembolso mismo)²⁰¹³; y la determinación del régimen sancionador (expulsión)²⁰¹⁴.

Sobre este aspecto, ha existido en España importante litigiosidad²⁰¹⁵ referente a la cuantificación y el plazo (la determinación del plazo está delegada a los estatutos, pero limitada hasta 5 años²⁰¹⁶) para hacer efectivo el reembolso de las sumas entregadas por el socio al capital social. Así, el art. 17 de la Ley 27/1999 estipula una indemnización por daños y perjuicios a cargo del socio en caso de incumplimiento de efectuar el preaviso de su baja; el art. 51.3 prevé deducciones significativas (prevista en los estatutos, aunque limitada al 50% del 100% de la devolución²⁰¹⁷) respecto del importe resultante de la liquidación de las aportaciones obligatorias para los casos de baja no justificada por incumplimiento del período de permanencia (art. 17.3); los arts. 51.2 y 59.2c estipula las deducciones por la imputación

²⁰⁰⁹ SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., pág. 5.

²⁰¹⁰ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 89.5. De igual forma, FARIAS, M. (2021). “Constitución de la sociedad cooperativa”, en R, SÁNCHEZ; A, CAVAS; M, NAVARRO; y J, VALERO (dir.), *La Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas. Veinte años de vigencia y resoluciones judiciales (1999-2019)*, Navarra: Aranzadi, pág. 114.

²⁰¹¹ *Ibidem*, arts. 12 y 17.5. Sobre la tipificación de bajas a través del reglamento de régimen interno del régimen anterior de la cooperativa *Vid.* STS, sala civil, de 1 de junio de 2004, nº. 430/2004, Roj: STS 3789/2004-ECLI:ES:TS:2004:3789.

²⁰¹² Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 16.2f, 17.1, 17.4, 17.5 y 89.5. Sobre la posibilidad de que por vía estatutaria se puedan contemplar supuestos de baja justificada *Vid.* SAP, Madrid, de 25 de septiembre de 2015, nº. 249/2015, Roj: SAP M 16324/2015-ECLI:ES:APM:2015:16324. De igual forma, SALDAÑA, B. (2021). “Baja del socio cooperativo”, en R, SÁNCHEZ; A, CAVAS; M, NAVARRO; y J, VALERO (dir.), *La Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas. Veinte años de vigencia y resoluciones judiciales (1999-2019)*, Navarra: Aranzadi, pág. 158-159.

²⁰¹³ *Ibidem*, arts. 17.1, 51.3, 89.5, . Al respecto *Vid.* SALDAÑA, B. (2021). “Baja del socio cooperativo... Ob. Cit.

²⁰¹⁴ *Ibidem*, arts. 11.4, 18.1 (tipicidad estatutaria de las conductas), 18.4 y 18.5 (regulación legal de dos posibles sanciones).

²⁰¹⁵ SAP, Zaragoza, sección 5ª, de 26 de enero de 2016, nº. 35/2016, Roj: SAP AV 72/2005-ECLI:ES:APAV:2005:72. De igual forma, SAP, La Rioja, sección 1ª, de 24 de marzo de 2003, nº. 109/2003, Roj: SAP LO 199/2003-ECLI:ES:APLO:2003:199. Asimismo, SAP, Murcia, de 30 de junio de 2016, nº. 414/22016.

²⁰¹⁶ Ley 27/1999... Ob. Cit., arts, 51.5.

²⁰¹⁷ *Ibidem*, art. 89.5.

de pérdidas al socio²⁰¹⁸; y los arts. 15.3 (responsabilidad limitada)²⁰¹⁹ y 15.4 (responsabilidad personal hasta el importe reembolsado)²⁰²⁰ establecen la responsabilidad de los socios por las deudas sociales. Dicho esto, entendemos que el derecho al reembolso del socio saliente de la comunidad se encuentra matizado²⁰²¹ y puede dar lugar a una drástica deducción (incluso resultar en un reembolso negativo) y/o a su liquidación tardía (hasta cuando el miembro saliente sea sustituido en sus derechos y obligaciones por un nuevo socio o hasta el máximo de 5 años)²⁰²², lo que evidentemente agrava su acceso a una residencia de mayores en el supuesto de que así lo requiera con el transcurrir del tiempo.

2. Respeto a la vida privada y familiar

2.1. Marco jurídico

Como ya hemos tenido ocasión de analizar²⁰²³, al revisar la doctrina del TEDH sobre supuestos de vulneración del derecho al respeto de la vida privada y familiar (art. 12 de la *Declaración Universal de los Derechos humanos*, art. 17 del PIDCP, art. 8 del CEDH y art. 7 de la CDFUE) en conexión indirecta implícita con el derecho a vivienda adecuada²⁰²⁴, lo que se tutela con este derecho es a la persona y a su familia respecto de injerencias, tanto físicas como no físicas (ruido, emisiones, olores, etc.), arbitrarias (no justificadas)

²⁰¹⁸ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.2.2, cita 864. Sobre la controversia jurídica de constituir una responsabilidad limitada o ilimitada a cargo del socio, en el marco de la ley estatal, *Vid. SÁNCHEZ, R. (2021). “Régimen de responsabilidad de los socios”, en R, SÁNCHEZ; A, CAVAS; M, NAVARRO; y J, VALERO (dir.), La Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas. Veinte años de vigencia y resoluciones judiciales (1999-2019)*, Navarra: Aranzadi, pág. 474-479. Para la doctrina mayoritaria, la ley estatal impone una responsabilidad ilimitada del socio, al tratarse de una responsabilidad “*ad intra*” (del socio con la cooperativa) y por no estar limitada según el art. 59.3 de la Ley 27/1999... Ob. Cit., a diferencia de aquellas que tienen la cooperativa con terceros acreedores. Con todo, se deberá atender a la legislación que resulte aplicable (la autonómica o la estatal), entendiendo que la ley estatal apuesta por la responsabilidad ilimitada. En el caso de Cataluña, el TSJ, Cataluña, sala civil-penal, sección 1ª, de 6 de noviembre de 2014, nº. 71/2014, Roj: STSJ CAT 12006/2014, apuesta por una responsabilidad limitada por la imputación de pérdidas al socio que permanece en la cooperativa, y una responsabilidad ilimitada del socio que se hubiese dado de baja. Sin embargo, en la STSJ, Cataluña, sala civil-penal, sección 1ª, de 16 de septiembre de 2002, nº. 26/2002, Roj: STSJ CAT 10031/2002, no hace distinción entre socios que permanecen y aquellos que causen baja (régimen igualitario).

²⁰¹⁹ Aún cuando se prescribe legalmente (Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 15.3) la responsabilidad limitada del socio que permanece en la cooperativa frente a las deudas sociales, la jurisprudencia ha admitido en varias sentencias la responsabilidad personal e ilimitada de los socios frente a terceros por deudas de la cooperativa, con base a: la prohibición del enriquecimiento injusto, la condición de “copromotores” de los socios, la insolvencia de la cooperativa y al tratarse de deudas (sobrecostos) derivadas de los gastos de construcción de viviendas adjudicadas. Al respecto *Vid. STS*, sala civil, de 30 de enero de 2008, nº. 73/2008, Roj: STS 219/2008; *STS*, civil, de 12 de diciembre de 2011, nº. 892/2011, Roj: STS 8686/2011; *SAP*, Cádiz, sección 5ª, de 20 de septiembre de 2012, nº. 556/2012, Roj: SAP CA 2059/2012; *SAP*, Navarra, sección 3ª, de 31 de julio de 2006, nº. 138/2006, Roj: SAP NA 625/2006. *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.2.2.

²⁰²⁰ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 15.4. *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.2.2.

²⁰²¹ Aún cuando el derecho al reembolso está matizado, creemos que esta modulación está justificada sobre la base de evitar la descapitalización de la cooperativa, en caso de que se produzca la salida masiva y simultánea de los socios de la cooperativa, y como una protección de los terceros acreedores. Al respecto *Vid. STS*, sala civil, de 25 de enero de 2008, nº. 26/2008, Roj: STS 142/2008-ECLI:ES:TS:2008:142. De igual forma, Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base a la normativa de la UE, disposición 4ª, BOE nº. 160 de 5 de julio.

²⁰²² Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 89.5 y 51.5.

²⁰²³ *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.2.3.

²⁰²⁴ BONET PÉREZ, J. (2016). “La protección indirecta... Ob. Cit., págs. 164 y ss.

perpetradas por el Estado, e incluso las que se suscitan en las relaciones entre particulares (obligación positiva del Estado de “proteger”), bien sea en el ámbito del domicilio (concepto amplio: que otorga prelación la dimensión simbólica de la vivienda, esto es, la vivienda entendida como “hogar”)²⁰²⁵, como en la vida privada y familiar del individuo y en su correspondencia.

La noción de “vida privada” es expresada por el TEDH como la facultad del individuo de vivir su propia vida personal a su elección y excluir el mundo exterior (derecho a vivir en privado, lejos de la atención no deseada), sin embargo, siguiendo la interpretación del TEDH, este derecho no se limita al círculo íntimo de la persona, sino también abarca el derecho de cada individuo a acercarse a otros para establecer y desarrollar relaciones con ellos y el mundo exterior (“derecho a una vida social privada”)²⁰²⁶. Por tanto, en la interacción de una persona con otras, el objetivo primordial es asegurar el desarrollo, sin injerencias externas, de la personalidad de cada individuo en sus relaciones con los demás²⁰²⁷.

La importancia del reconocimiento del derecho al respeto de la “vida privada” radica en la garantía directa que este le presta a una amplia gama de aspectos de la persona, tales como la identidad (protección a la identificación del género, la orientación sexual, el nombre, la información personal, al derecho a descubrir los propios orígenes y la identidad de los padres, a la identidad étnica, etc.), el desarrollo de la personalidad y la autonomía (protección del derecho a establecer y desarrollar relaciones con otras personas, a las elecciones personales sobre la apariencia deseada, a la imagen etc.) y la integridad física y psíquica (protección contra actos de violencia y abuso, protección del derecho de una pareja a concebir un hijo mediante el uso de la procreación artificial y la interrupción del embarazo por motivos médicos, protección contra la esterilización no consentida, protección contra tratamientos médicos forzosos, etc.)²⁰²⁸.

Por otro lado, la noción de “vida familiar” es concebida por el TEDH como un concepto autónomo donde interesa, para precisar la existencia o no de “vida familiar”, la presencia real de estrechos vínculos personales de hecho (independientemente de cualquier reconocimiento legal)²⁰²⁹ y la duración de la relación²⁰³⁰. La protección del derecho al respeto de la “vida familiar” presupone la existencia de una familia y no salvaguarda el mero deseo de fundar una familia. No obstante, para los supuestos donde no se encuentra la “vida familiar”, el art. 8 del CEDH puede ser aplicado bajo el título de “vida privada”²⁰³¹. El derecho a la vida familiar usualmente se refleja en la preferencia generalizada por la preservación de la unidad familiar y la no separación de sus miembros, especialmente los dependientes; es decir, el derecho de los integrantes a vivir juntos para que las relaciones

²⁰²⁵ *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.2.3.

²⁰²⁶ STEDH, 5 de septiembre de 2017, *Bărbulescu c. Rumania*, n.º. 61496/08, párr. 71. Asimismo, STEDH, 28 de mayo de 2020, *Evers c. Alemania*, n.º. 17895/14, párr. 54. De igual forma, STEDH, 25 de septiembre de 2018, *Denisov c. Ucrania*, n.º. 76639/11, párr. 96. Al respecto *Vid.* European Court of Human Rights (2020). “Guide on article 8 of the Convention on Human Rights”, recuperado de https://www.echr.coe.int/documents/guide_art_8_eng.pdf. Consultado el 22 de junio de 2021.

²⁰²⁷ STEDH, 10 de noviembre de 2015, *Couderc y Hachette Filipacchi Associés c. Francia*, n.º. 40454/07, párr. 83.

²⁰²⁸ European Court of Human Rights (2020). “Guide on article 8... Ob. Cit., párrs. 79 y 80.

²⁰²⁹ STEDH, 24 de enero de 2017, *Paradiso y Campanelli c. Italia*, n.º. 25358/12, párr. 140.

²⁰³⁰ STEDH, 22 de abril de 1997, *X, Y y Z c. Reino Unido*, n.º. 21830/93, párr. 36.

²⁰³¹ STEDH, *Paradiso y Campanelli c. Italia*... Ob. Cit., párr. 165.

familiares se desarrollen normalmente y puedan disfrutar de la compañía del otro²⁰³² (atañe aspectos como la guarda, custodia y visitas de niños y niñas; la sustracción internacional de menores; la retirada de la patria potestad; la reagrupación familiar bajo ciertas circunstancias y de acuerdo a la ponderación de los intereses en juego; las decisiones sobre deportación y expulsión; etc.)²⁰³³.

En esta línea y atendiendo al criterio del lugar, el domicilio de una persona, siempre que constituya el espacio donde se despliega su vida privada y/o familiar y del cual se derive la existencia de vínculos “suficientes” y “continuos” (entre la persona, y su familia en caso de tenerla, con el lugar específico), integra la connotación de “hogar” (manifestación específica de la privacidad) y, como tal, goza de protección bajo el precepto contenido en el art. 8 CEDH; como bien lo ha reiterado el TEDH²⁰³⁴ en su jurisprudencia (sin perjuicio de la protección extensiva a las personas jurídicas y físicas respecto de los locales profesionales y comerciales, como ámbitos que integran la “vida social privada”)²⁰³⁵. Pues bien, el derecho al respeto al domicilio significa no sólo el derecho al área física real, sino también al disfrute tranquilo de esa área²⁰³⁶; correspondiéndole al Estado el deber de evitar incurrir en injerencias no justificadas (en virtud de los objetivos legítimos descritos en el párr. 2 del art. 8 CEDH y atendiendo a los criterios de legitimidad legal, necesidad y proporcionalidad)²⁰³⁷ y, además, la obligación positiva de adaptar un marco legal para proteger el evocado derecho en las relaciones entre particulares (en virtud del párr. 1 del art. 8 CEDH). Aquí las infracciones o injerencias son apreciadas por el alto Tribunal con base a la exigencia de alcanzar un umbral mínimo de gravedad que impida el disfrute del hogar, cuya valoración es relativa y depende de factores como: la intensidad y duración de la molestia, sus efectos físicos y mentales, el contexto o situación en su conjunto (dentro de las cuales podríamos ubicar los derechos y principios en conflicto, la posición social y pública del titular afectado, etc.), entre otros²⁰³⁸.

Por su parte, el Comité DH deriva del art. 17 del PIDCP una protección a la persona tanto de las injerencias ilegales, aquellas no previstas en la ley, como las arbitrarias, extensivas también a las previstas en la ley que no estén en consonancia con las disposiciones,

²⁰³² STEDH, *Marckx c. Bélgica*... Ob. Cit., párr. 31. De igual forma, STEDH, 24 de marzo de 1988, *Olsson c. Suecia*, n.º. 10465/83, párr. 59.

²⁰³³ Al respecto *Vid.* European Court of Human Rights (2020). “Guide on article 8... Ob. Cit., párrs. 266-382.

²⁰³⁴ *Vid. Supra.* Capítulo II, acápite 2.2.3.

²⁰³⁵ La vida privada abarca el derecho de un individuo a formar y desarrollar relaciones con otros seres humanos, incluidas las relaciones de carácter profesional o empresarial. De igual forma, los derechos garantizados por el art. 8 CEDH pueden incluir el derecho al respeto del domicilio social, las sucursales u otros locales comerciales de las personas jurídicas. Al respecto *Vid.* European Court of Human Rights (2020). “Guide on article 8... Ob. Cit., párrs. 80-82 y 437. También, *Vid.* RUIZ MIGUEL, C. (1992). *La configuración constitucional del derecho a la intimidad*, Madrid: Universidad Complutense de Madrid, pág. 142.

²⁰³⁶ European Court of Human Rights (2020). “Guide on article 8... Ob. Cit., párr. 397,

²⁰³⁷ El TEDH examina tres cuestiones: a) si la injerencia se efectuó en pleno respeto a la ley (existencia de una base legal en el Derecho interno, que sea accesible y previsible), b) si se hizo para lograr al menos uno de los objetivos legítimos descritos en el art. 8.2 CEDH (en interés a la seguridad nacional, la seguridad pública o el bienestar económico del país; para la prevención de desórdenes o delitos; para la protección de la salud o la moral; etc.), y c) si dicha interferencia resulta necesaria en una sociedad democrática (exigencia social imperiosa) y es proporcional al objetivo legítimo perseguido. ARZOZ, X. (2004). “Derecho al respeto a la vida privada y familiar”, en LASAGABASTER HERRARTER (ed.), *Convenio Europeo de Derechos Humanos. Comentario sistemático*, Madrid: Civitas, pág. 259.

²⁰³⁸ STEDH, 21 de julio de 2009, *Leon y Agnieszka Kania c. Polonia*, n.º. 12605/03, párr. 101. De igual forma, STEDH, de 3 de mayo de 2011, *Apanasewicz c. Polonia*, n.º. 6854/07, párr. 96-97.

los propósitos y los objetivos del PIDCP y de acuerdo con las circunstancias particulares del caso²⁰³⁹. En cuanto a los términos de “familia” y “domicilio”, el Comité DH remite su acepción a lo que se entienda por estos en cada sociedad del Estado Parte de que se trate²⁰⁴⁰.

En el marco constitucional de España, el art. 18 CE, desarrollado por la Ley orgánica 1/1982²⁰⁴¹, consagra el derecho fundamental a la “intimidad personal y familiar” y a la “inviolabilidad el domicilio”, además de los derechos al “honor” (protección de la reputación de la persona frente a expresiones o mensajes que la hacen desmerecer ante la opinión pública)²⁰⁴² y a la “propia imagen” (protección contra la obtención, reproducción o publicación no autorizada de la propia imagen)²⁰⁴³ cuyas garantías contenidas para un sector de la doctrina no forman parte del derecho a la intimidad y, por ende, se trata de derechos diferentes (autónomos con su propia sustantividad), aunque estrechamente vinculados²⁰⁴⁴. Es esta, pues, una cuestión no exenta de polémica y la doctrina ha dado cuenta de cada uno de los argumentos a favor y en contra del carácter unitario de la estructura del art. 18 CE²⁰⁴⁵.

En lo concerniente a la “intimidad personal”, el TC ha señalado que este derecho es de carácter fundamental y está estrictamente vinculado a la propia personalidad, derivada de la dignidad humana (art. 10 CE)²⁰⁴⁶, cuyo objeto está dirigido a proteger el patrimonio moral²⁰⁴⁷ que se concreta en el “... ámbito o reducto en el que se veda que otros penetren”, implicando “la existencia de un ámbito propio y reservado [no sólo personal sino también familiar] frente a la acción y conocimiento de los demás, necesario [según las pautas de nuestra cultura] para mantener una calidad mínima de la vida humana”²⁰⁴⁸. De otro lado, el TC ha convenido que el derecho sobre ese ámbito de la intimidad personal queda excluido de los demás, salvo autorización del interesado²⁰⁴⁹, con lo cual se introduce un concepto subjetivo de la intimidad al depender del sujeto su determinación (en función de los criterios sociales imperantes); dicho con otras palabras, pertenece al individuo la facultad de decidir qué aspectos de su ámbito íntimo desea mantener ajeno al conocimiento público y cuáles desea compartir con terceros²⁰⁵⁰: “corresponde, pues, a cada individuo reservar un espacio

²⁰³⁹ Comité DH, *Observación General n.º 16 sobre el derecho a la intimidad (art. 17)*, recuperado de [Derecho a la intimidad \(Art. 17\) HRC Observación general N.º 16 \(acnur.org\)](#). Consultado el 23 de junio de 2021, párr. 4.

²⁰⁴⁰ *Ibidem*, párr. 5.

²⁰⁴¹ Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil del derecho de honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen, BOE n.º. 115 de 14 de mayo.

²⁰⁴² STC, sala 2ª, de 28 de enero, n.º. 14/2003, Rec. 4184/2000, FJ. 12. De igual forma, STS, sala 1ª de lo civil, de 22 de julio, n.º. 761/2008, FJ. 4.

²⁰⁴³ STC, sala 2ª, de 26 de marzo, n.º. 81/2001, Rec. 922/1998, FJ. 2. De igual forma STC, 14/2003... Ob. Cit., FJ. 5.

²⁰⁴⁴ En ese sentido se ha pronunciado el TC. Al respecto *Vid.* STC, n.º. 14/2003... Ob. Cit., FJ. 4.

²⁰⁴⁵ JUÁREZ GALÁN, M. (2005). *Intimidación. Nuevas dimensiones de un viejo derecho*, Madrid: Editorial Universitaria Ramón Areces- Universidad Rey Juan Carlos, págs. 84-88. De igual forma, LÓPEZ DÍAZ, E. (1996). *El derecho al honor y el derecho a la intimidad*, Madrid: Dykinson, págs. 28-29. También, MARTÍNEZ DE PISÓN, J. (1993). *El derecho a la intimidad en la jurisprudencia constitucional*, Madrid: Cívitas, págs. 91 y ss. Asimismo, REBOLLO DELGADO, J. (2005). *El derecho fundamental a la intimidad*, ed. 2ª, Madrid: Dykinson, págs. 188-191.

²⁰⁴⁶ STC, sala 2ª, de 2 de diciembre, n.º. 231/1988, Rec. 1247/1986, FJ. 2.

²⁰⁴⁷ STC, sala 2ª, de 26 de julio, n.º. 156/2001, Rec. 4641/1998, FJ. 4.

²⁰⁴⁸ *Ibidem*, FJ. 3 y 4. De igual forma, STC, sala 2ª, 17 de octubre, n.º. 197/1991, Rec. 492/1989, FJ. 3.

²⁰⁴⁹ STC, sala 1ª, de 26 de noviembre, n.º. 110/1984, Rec. 575/1983, FJ. 3. Aunque el consentimiento puede ser revocado en cualquier momento. STC, de 29 de junio, n.º. 159/2009, Rec. 9914/2006, FJ. 3.

²⁰⁵⁰ RUIZ MIGUEL, C. (1992). *La configuración constitucional...* Ob. Cit., pág. 147.

más o menos amplio según su voluntad, que quede resguardado de la curiosidad ajena, sea cual sea lo contenido en ese espacio”²⁰⁵¹. En efecto, lo que el derecho a la intimidad del art. 18.1 CE garantiza, siguiendo la interpretación del TC, no es una intimidad determinada, sino el derecho a disponer de un poder jurídico sobre el acceso y la difusión de la información propia de ese ámbito reservado con independencia del contenido, y, por tanto, “... veda que sean los terceros, particulares o poderes públicos, quienes decidan cuáles son los lindes de nuestra vida privada [tutela contra las intromisiones ilegítimas²⁰⁵²]”²⁰⁵³. Ahora bien, lo anterior considerando los demás derechos y bienes constitucionalmente protegidos, que en determinados supuestos pueden hacer ceder al de intimidad (conflicto de derechos: juicio de legalidad, idoneidad, necesidad y proporcionalidad; y otros factores como el tratarse de titulares de funciones públicas o implicado en asuntos de relevancia pública, etc.)²⁰⁵⁴.

De lo anterior, se puede deducir tres aspectos esenciales que ofrece la jurisprudencia constitucional²⁰⁵⁵. Primero, el derecho a la intimidad se concreta en el mantenimiento de un espacio al amparo de intromisiones ilegítimas, que confiere al individuo: a) la facultad de exclusión frente a terceros y b) la facultad de impedir que aquellos revelen divulgue o se sirvan de su intimidad sin su consentimiento (expreso o mediante actos concluyentes, revocable en cualquier momento), independientemente de que estos terceros hayan accedido a su ámbito reservado de forma legítima (facultad de disposición). Segundo, la delimitación circunstancial del contenido del derecho a la intimidad, en función de los criterios culturales (expectativas razonables de encontrarse resguardado de la observancia o escrutinio ajeno, siendo relevante las características concretas del espacio o ámbito de que se trate)²⁰⁵⁶. Tercero, la finalidad instrumental del derecho a la intimidad que se concreta en facilitar un estándar aceptable de calidad de vida para su titular.

Como componentes o ámbitos constitucionalmente protegidos por el derecho a la “intimidad personal”, el TC ha delimitado esta esfera: a la intimidad corporal, frente a todo registro que sobre el cuerpo quisiera imponerse sobre la voluntad de la persona (como violación del pudor o recato de la persona siempre que responda a la estimación cultural que se haga de estos y salvo las limitaciones derivadas de los deberes y las relaciones jurídicas

²⁰⁵¹ STC, sala 2ª, de 10 de mayo, nº. 115/2000, Rec. 640/97, FJ. 4.

²⁰⁵² Ley Orgánica 1/1982... Ob. Cit., art. 7.

²⁰⁵³ STC, nº. 115/2000... Ob. Cit., FJ. 4.

²⁰⁵⁴ Habrá intromisión ilegítima en el ámbito de la intimidad cuando dicha injerencia no sea acorde a la ley; no haya sido consentida por el afectado o, consentida, extralimite los términos y el alcance para el que se otorgó el consentimiento; cuando no tenga un fin legítimo previsto legalmente, o, teniéndolo, no sea necesaria (existencia de otras medidas menos restrictivas al derecho) o proporcional (más beneficios para el interés general que perjuicios sobre el bien jurídico) a tal fin. STC, nº. 159/2009... Ob. Cit., FJ. 3.c. Como ejemplos de factores que legitiman la intromisión *Vid.* Ley Orgánica 1/1982... Ob. Cit., art. 8.

²⁰⁵⁵ GONZÁLEZ-TREVIJANO, P. (2018). *El derecho al respeto de la vida privada: retos digitales, una perspectiva de Derecho comparado. España*, Bruselas: Servicio de Estudios del Parlamento Europeo, pág. 30 y 31.

²⁰⁵⁶ Las características del espacio o el ámbito de que se trate pueden cambiar en función del momento, por ejemplo, una playa en verano o en invierno, o en base a las decisiones de terceros, por ejemplo, utilizar para fines privados los ordenadores de la empresa cuando media autorización del empleador o cuando dicho uso está prohibido. STC, sala 1ª, de 30 de enero, nº. 12/2012, Rec. 4821/2009, FJ. 5.

que el ordenamiento regula)²⁰⁵⁷, a la identidad sexual²⁰⁵⁸, a la intimidad genética²⁰⁵⁹, a la información relativa a la salud física y psíquica de las personas²⁰⁶⁰, a la inviolabilidad del domicilio²⁰⁶¹, al secreto de las comunicaciones (frente a los terceros opera la presunción del secreto y el mandato de no injerencia sobre toda información sin el consentimiento del comunicante o viciando ese consentimiento)²⁰⁶², al secreto profesional²⁰⁶³ y al exceso (o límite) de la libertad de expresión o informática²⁰⁶⁴.

²⁰⁵⁷ STC, sala plena, de 27 de junio, n.º. 120/1990, Rec. 443/1990, FJ. 12. De igual forma, STC, sala plena, de 19 de julio, n.º. 137/1990, Rec. 397/1990, FJ. 10. Como limitaciones se encuentran, por ejemplo, el tratarse de una investigación de paternidad (STC, sala 1ª, 17 de enero de 1994, n.º. 7/1994, Rec. 1407/1992, FJ. 2) o de los registros personales necesarios para la seguridad y el orden de un establecimiento penitenciario (STC, sala 2ª, de 28 de febrero de 1994, n.º. 57/1994, Rec. 2303/1990, FJ. 5 y 6; y más recientemente STC, sala 2ª, de 7 de octubre, n.º. 171/2013, Rec. 6147/2011, FJ. 2.).

²⁰⁵⁸ En cuanto a la coherencia o uniformidad del género sentido por un menor con suficiente madurez y en una situación estable de transexualidad con aquel biológico que aparece en el Registro, que supone excluir del conocimiento ajeno la condición de transexual del menor. STC, sala plena, 18 de julio, 99/2019, Cuest. Inconst. 1595/2016, FJ. 5 y 7. Sin embargo el TC considera que el derecho a la intimidad no protege el mantenimiento de las relaciones íntimas o sexuales (STC, sala 1ª, de 3 de junio, n.º. 89/1987, Rec. 216/1986, FJ. 2).

²⁰⁵⁹ STC, sala plena, de 5 de diciembre, n.º. 199/2013, Rec. 9530/2005, FJ. 6b. El análisis de ADN supone una injerencia a la intimidad (porque su lectura puede revelar información objetivamente perteneciente al círculo de lo íntimo) en supuestos de no existir una autorización judicial y cuando no atienda a los criterios de finalidad legítima, de necesidad y proporcionalidad.

²⁰⁶⁰ STC, sala 1ª, 23 de marzo, n.º. 70/2009, Rec. 2826/2004, FJ. 2. También, por otro lado, los datos relativos a la situación económica de las personas hacen parte de su intimidad (STC, sala plena, de 16 de diciembre, n.º. 233/1999, FJ. 7; y STC, sala 2ª, de 26 de septiembre, n.º. 233/2005, Rec. 573/2001, FJ. 4).

²⁰⁶¹ STC, sala 2ª, de 17 de febrero, n.º. 22/1984, Rec. 59/1983. De igual forma, STC, sala 2ª, de 17 de octubre, n.º. 137/1985, Rec. 125/1985. Asimismo, STC, sala plena, 18 de julio, n.º. 160/1991, Rec. 831/1988. También, STC, sala plena, 18 de noviembre, n.º. 341/1993, Rec. 1045/1992.

²⁰⁶² STC, sala 2ª, de 29 de noviembre, n.º. 114/1984, Rec. 167/1984. Al respecto *Vid.* RUIZ MIGUEL, C. (1992). *La configuración constitucional...* Ob. Cit., pág. 157-158.

²⁰⁶³ STC, sala 2ª, de 5 de mayo, n.º. 115/2000, Rec. 640/1997 (vulneración del derecho a la intimidad personal y familiar: reportaje sobre el hogar y la vida en familia de una persona con notoriedad pública, con datos proporcionados por una antigua niñera vulnerando su deber de secreto profesional, que carecen de relevancia pública y cuya veracidad y entidad resultan intrascendentes). El secreto profesional no sólo protege el ejercicio de una actividad profesional, sino también preserva la esfera de la personalidad del particular propia del art. 18.1 CE (intimidad personal y familiar) frente a injerencias ajenas. Arts. 21.1 y 24.2 CE; art. 199 del CP.; Ley Orgánica 1/1982... Ob. Cit., art. 7.4; Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del poder judicial, art. 542.3, BOE n.º, 157 de 2 de julio; Real Decreto 658/2011, de 22 de junio, por el que se aprueba el Estatuto General de la Abogacía, art. 32, BOE n.º. 164 de 10 de julio.

²⁰⁶⁴ Respecto a la protección de tratamiento de los datos personales, algunos autores consideran que este derecho a la autodeterminación informativa es más amplio que el derecho a la intimidad, pues el primero preserva la información personal, sea íntima o no, y, además, su objeto radica en garantizar a la persona un poder de control sobre sus datos personales, sobre su uso y destino. De aquí que el derecho de protección de datos sea más amplio que el derecho a la propia intimidad. Sobre esta cuestión de constituir o no un derecho autónomo *Vid.* A favor MURILLO DE LA CUEVA, P. (1990). *El derecho a la autodeterminación informativa*, Madrid: Tecnos, pág. 117-118; STC, sala plena, de 30 de noviembre, n.º. 292/2000, Rec. 1463/2000, FJ. 4; y STC, sala 1ª, de 4 de junio, n.º. 58/2018, Rec. 2096/2016, FJ. 5. En sentido opuesto *Vid.* ALZAGA VILLAAMIL, O. (1978). *La Constitución española*, Madrid: Ediciones del Foro, págs. 207-2010; el TC en STC, sala 1ª, de 20 de julio, n.º. 254/1993, Rec. 1827/1990, FJ. 7; STC, sala 2ª, de 4 de mayo, n.º. 94/1998, Rec. 840/1995, FJ. 4. Al respecto de la protección de datos *Vid.* Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, BOE n.º. 294 de 6 de diciembre de 2018. Respecto a la regulación de la UE sobre tratamiento de datos *Vid.* UE: Parlamento Europeo y Consejo, *Reglamento UE 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE*, de 27 de abril de 2016, DO L n.º. 119/1. Como

El art. 18 CE también hace alusión a la “intimidad familiar” que, según LACRUZ²⁰⁶⁵ y muy acorde a la jurisprudencia del TEDH, se identificaría no por el contexto en el que se produce determinadas situaciones o relaciones, sino por el carácter de esas mismas relaciones o situaciones en sí mismas; protegiendo así los supuestos de “familia de hecho”. Conforme con el TC, el derecho a la intimidad se extiende no sólo a los aspectos de la vida propia personal, sino de igual forma a determinados aspectos de otras personas con las que se guarde una personal y estrecha vinculación familiar, dentro de las pautas culturales de la sociedad, que, por tal trascendencia, su indebida publicidad o difusión inciden directamente en la propia esfera de la personalidad²⁰⁶⁶. Por ello, el tratamiento dado por el TC a la intimidad personal y familiar es unitario y sólo forma un derecho que corresponde al de “intimidad”²⁰⁶⁷. Un aspecto relevante por considerar es el distanciamiento que el TC toma al respecto de la noción de “intimidad familiar” con la propia de “vida familiar” consagrada en el art. 8 del CEDH, siendo la primera tan sólo una de las dimensiones que integra el contenido más genérico de la noción de “vida familiar”, de allí que considere que aspectos tales como la reagrupación familiar y las decisiones de expulsión del territorio nacional (en cuyos casos se alegue el derecho a la vida familiar de los extranjeros como límite) no formen parte del contenido del derecho a la “intimidad familiar”²⁰⁶⁸. A pesar de esto, “el derecho a la vida familiar” no carece de total protección y adquiere vía de defensa (aunque menor, pues no es objeto de recurso de amparo) a través de la garantía del principio del libre desarrollo de la personalidad (art. 10.1 CE) y el principio rector dirigido a los poderes públicos a la protección social, económica y jurídica de la familia (art. 39.1 CE) y en particular la de los menores (39.4 CE)²⁰⁶⁹.

A la luz de la “inviolabilidad del domicilio”, como ámbito protegido y manifestación física del derecho a la intimidad personal y familiar²⁰⁷⁰, el TC circunscribe su protección frente a las invasiones y agresiones exteriores de otras personas o de la autoridad pública, incluidas las que pueden realizarse sin penetración directa por medios de aparatos mecánicos, electrónicos u otros análogos²⁰⁷¹. En tal sentido, el TC²⁰⁷² ha extendido la protección del art. 18.2 CE frente a actos de contaminación acústica (exceso de ruido), incorporando

ejemplos de vulneración a la protección de datos de carácter personal: STC, sala 1ª, de 11 de febrero, 29/2013, Rec. 10522/2009 (supuesto en el que un sistema de videovigilancia fue utilizado para sancionar al trabajador por irregularidades) y STC, nº. 70/2009... Ob. Cit., FJ. 2 (suministro de datos relativos a la salud física y psíquica de las personas).

²⁰⁶⁵ LA CRUZ BERDEJO, J., citado en RUIZ MIGUEL, C. (1992). *La configuración constitucional...* Ob. Cit., pág. 149.

²⁰⁶⁶ STC, nº. 197/1991... Ob. Cit., FJ. 3. De igual forma, STC, nº. 231/1988... Ob. Cit. FJ. 4

²⁰⁶⁷ STC, nº. 197/1991... Ob. Cit., FJ. 3. De igual forma, STC, nº. 231/1988... Ob. Cit., FJ. 3.

²⁰⁶⁸ STC, sala 2ª, de 4 de noviembre, nº. 186/2013, Rec. 2022/2012, FJ. 7.

²⁰⁶⁹ *Ibidem*.

²⁰⁷⁰ RUIZ MIGUEL, C. (1992). *La configuración constitucional...* Ob. Cit., pág. 153. De igual forma, STC, sala 1ª, de 25 de julio, nº. 126/1995, Rec. 2460/1993, FJ. 2.

²⁰⁷¹ STC, nº. 22/1984... Ob. Cit., FJ. 5. Como ejemplos de intromisiones consideradas ilegítimas *Vid.* Ley Orgánica 1/1982... Ob. Cit., art. 7.1 y 7.2, cuando se realizan en el contexto del domicilio de la persona. Como ejemplos en materia penal *Vid.*: art. 202 y 534 del CP.; así como aquellas captaciones y grabaciones de comunicaciones orales mediante dispositivos electrónicos que no atiendan a la autorización prevista en el art. 588 quater a de la Ley Orgánica 13/2015, de 5 de octubre, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal para el fortalecimiento de las garantías procesales y la regulación de las medidas de investigación tecnológica, BOE nº. 239 de 6 de octubre.

²⁰⁷² STC, nº. 119/2001... Ob. Cit., FJ. 4.

parcialmente la jurisprudencia del TEDH al respecto y limitándolos a aquellos actos que sean imputables a los entes públicos, por acción u omisión, y que impiden o dificultan gravemente el libre desarrollo de la personalidad del afectado, para lo cual exige una suficiente acreditación probatoria de la lesión al disfrute pacífico del derecho al domicilio o a la integridad física o moral²⁰⁷³; aspecto probatorio excesivamente formalista a la luz del TEDH²⁰⁷⁴. En lo que al concepto de “domicilio” se refiere, el TC, en coherencia con el TEDH, ha ampliado su alcance a ámbitos que no tienen por qué ser sólo el de la residencia habitual de la persona y su familia en caso tal (por ejemplo, puede recaer sobre las habitaciones de los hoteles, caravanas, tiendas de campaña, yates, garajes, trasteros, etc.)²⁰⁷⁵, concibiéndolo como “un espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima. Por ello a través de este derecho no sólo es objeto de protección el espacio físico en sí mismo considerado, sino lo que en él hay de emanación de la persona y de su esfera privada”²⁰⁷⁶. Esto quiere decir que el concepto constitucional de “domicilio” es más amplio que el jurídico-privado (en especial el art. 40 del CC, como punto de localización de una persona o lugar de ejercicio por esta de sus derechos y obligaciones) y el jurídico-administrativo, no admitiendo concepciones reduccionistas, por lo que el rasgo esencial que define el domicilio a efectos de protección constitucional (art. 18.2 CE) es “su **aptitud para desarrollar en él vida privada y en su destino** específico a tal desarrollo aunque sea eventual”²⁰⁷⁷ (el énfasis en negrita es nuestro). De modo que es irrelevante, en principio, la ubicación de ese espacio, su configuración física, la existencia de un título jurídico que habilite su uso y la periodicidad o intensidad con la que se desarrolle la vida privada²⁰⁷⁸.

En lo que concierna a la titularidad del derecho a la inviolabilidad del domicilio (art. 18.2 CE), a pesar de que el domicilio de las personas físicas goza de la mayor y más enérgica protección (por su estrecha vinculación con el ámbito de intimidad personal y familiar, predicable de las personas físicas), existen supuestos en los que dicha tutela se extiende, en menor grado de protección, a las personas jurídicas, tratándose de los espacios físicos que constituyan el centro de dirección de la sociedad o de un establecimiento dependiente de la misma, o que sirva a la custodia de información o documentación de la vida diaria de la sociedad o el establecimiento dependiente que quede reservado del conocimiento de terceros²⁰⁷⁹.

Otro tanto sería cuestionar si es posible integrar en la noción de “domicilio” (a los fines del art. 18.2 CE) a aquellos despachos o lugares donde las personas individualmente

²⁰⁷³ STC, nº. 150/2011... Ob. Cit., FJ. 8.

²⁰⁷⁴ Al respecto *Vid.* STEDH, *Moreno Gómez c. España*... Ob. Cit., párr. 59. Asimismo, *Vid.* Los votos particulares suscritos por los Magistrados Luis Ignacio Ortega, Eugeni Gay Montalvo y Elisa Pérez Vera en STC, sala plena, de 29 de septiembre, nº. 150/2011, Rec.5125-2003.

²⁰⁷⁵ STC, sala plena, de 17 de enero, nº. 10/2002, Cuest. Inconst. 2829/1994, FJ. 8 y 9. De igual forma, STC, sala 2ª, de 27 de septiembre, nº. 171/1999, Rec. 3759/1996, FJ. 9.b.

²⁰⁷⁶ STC, nº. 10/2002... Ob. Cit., FJ. 6. Asimismo, STC, sala 2ª, de 31 de mayo, nº. 94/1999, Rec. 1090/1995, FJ. 5. De igual forma, STC, sala plena, de 24 de mayo, nº. 119/2001, Rec. 4214/1998, FJ. 5 y 6.

²⁰⁷⁷ STC, nº. 10/2002... Ob. Cit., FJ. 7.

²⁰⁷⁸ *Ibidem*.

²⁰⁷⁹ STC, sala 2ª, de 26 de abril, nº. 69/1999, Rec. 2824/1995, FJ. 3. Asimismo, respecto a la protección penal del domicilio de personas jurídicas, públicas o privadas, despacho profesional u oficina, o un establecimiento mercantil o local abierto al público fuera de las horas de apertura *Vid.* Art. 203 (cometido por particulares) y 204 (cometido por funcionario público) del CP.

tomadas desarrollan sus actividades de carácter profesional o comercial, lo que hoy en día no encuentra reflejo en la jurisprudencia constitucional, donde el TC parece contemplar, en el caso de personas físicas, el domicilio como vivienda o morada²⁰⁸⁰. No obstante, creemos que no debe ser completamente descartada dicha protección en caso de probarse en estos espacios el desarrollo de un atisbo de “vida privada” de sus titulares (idoneidad del lugar para desarrollar vida privada y su efectivo desarrollo), o también en supuestos de infravivienda²⁰⁸¹. A diferencia del TC, el TEDH, hemos dicho, concibe de forma amplia la noción de “vida privada” donde incluye la variante de “vida privada social” (no sólo un círculo íntimo separado del mundo exterior)²⁰⁸² y, dentro de esta, la protección frente a las restricciones de la vida profesional y comercial del individuo cuando repercute en la forma en que forja su identidad social²⁰⁸³. Para el TEDH, además de poder considerarse estas intromisiones como violatorias de la “vida privada”, según el caso, estas todavía pueden ser examinadas desde la perspectiva del respeto al “domicilio” por considerar que la palabra “*domicile*” (versión francesa del art. 8 CEDH) tiene una connotación más amplia que el término “*home*” (versión inglesa), pudiendo incluir, por ejemplo, un despacho profesional de una persona física²⁰⁸⁴. Igualmente, el TEDH considera que la incautación de datos en los despachos puede ser vista a partir del respeto a la “correspondencia” y al amparo del “secreto profesional”²⁰⁸⁵. El TS²⁰⁸⁶, por su parte, ha acogido esta postura de confidencialidad en las relaciones entre el cliente y abogado, con miras a proteger la intimidad y el ámbito privado del cliente, y del que el abogado es custodio.

Otro aspecto relevante es el correspondiente a las limitaciones o excepciones al derecho de la inviolabilidad del domicilio, disponiendo para ello el art. 18.2 CE tres supuestos de intromisiones lícitas. El primero, cuando exista consentimiento inequívoco (aunque no necesariamente expreso) del titular (poseedor inmediato del domicilio)²⁰⁸⁷, siendo este inválido cuando se encuentre viciado. El segundo lugar, serán lícitas las intromisiones previamente autorizadas por un órgano judicial que estén fundadas en una causa legal, para lo cual el juez debe dictar en su resolución una motivación suficiente (no sólo respecto de la naturaleza del acto restrictivo [control de legalidad], sino también de su contenido [control sustantivo]) donde pondere los intereses en conflicto, públicos y privados, para decidir la limitación del derecho fundamental²⁰⁸⁸. Para estos casos de autorización judicial, se establece

²⁰⁸⁰ NAVAS SÁNCHEZ, M. (2011). “¿Inviolabilidad o intimidad domiciliaria?”, *UNED*, Vol. 81, pág. 164.

²⁰⁸¹ Al respecto, la jurisprudencia del TS ha considerado como domicilio a un bar, en los que los cotitulares viven habitualmente. STS, sala de lo penal, sección 1ª, de 24 de enero, nº. 35/2018.

²⁰⁸² STEDH, de 16 de diciembre de 1992, *Niemietz c. Alemania*, nº. 13710/88, párr. 29.

²⁰⁸³ STEDH, de 28 de mayo de 2009, *Bigaeva c. Grecia*, nº. 26713/05, párr. 23.

²⁰⁸⁴ STEDH, *Niemietz c. Alemania...* Ob. Cit., párrs. 29-33. De igual forma, en STEDH, de 22 de mayo de 2008, *Stefanov c. Bulgaria*, nº. 65755/01, párrs. 34 y 42, tratándose del allanamiento de una oficina de un abogado, el TEDH expresa que el registro puede afectar el secreto profesional al que está obligado el abogado y sirve también para proteger la privacidad de los clientes.

²⁰⁸⁵ STEDH, *Niemietz c. Alemania...* Ob. Cit., párr. 32.

²⁰⁸⁶ STS, sala de lo penal, de 5 de diciembre, nº. 974/2012, Rec. 2216/2011. Asimismo, respecto a la protección penal del domicilio de personas jurídicas, públicas o privadas, despacho profesional u oficina, o un establecimiento mercantil o local abierto al público fuera de las horas de apertura *Vid.* Art. 203 y 204 del CP.

²⁰⁸⁷ En caso de haber varios poseedores inmediatos, el consentimiento de uno basta para legitimar la entrada de un tercero, salvo que exista una contraposición de intereses (situación de conflicto) entre los poseedores, caso en el cual será necesario el consentimiento individual de cada uno de ellos. STC, sala 2ª, de 10 de febrero, nº. 22/2003, Rec. 4400/1999, FJ. 7.

²⁰⁸⁸ STC, sala 1ª, de 23 de febrero, nº. 50/1995, Rec. 709/1991, FJ. 5. De igual forma, STC, nº. 126/1995... Ob.

para los agentes policiales a cargo del registro el deber de identificarse y efectuar el procedimiento de la forma menos perturbadora posible para el normal desenvolvimiento de la vida íntima personal y familiar, y respetando los términos de la autorización. El tercer supuesto, finalmente, se concreta en los casos de delitos flagrantes, en la que el TSJ²⁰⁸⁹ exige para la existencia o no de flagrante delito: inmediatez temporal (que se esté cometiendo el delito o se haya cometido momentos antes), inmediatez personal (relación del delincuente con el objeto o efectos del delito, que ofrezca una prueba de su participación) y necesidad urgente de intervención policial para poner fin a la situación e impedir la propagación de las consecuencias de la conducta delictiva y conseguir la detención del autor.

De otro lado, la tutela de las comunicaciones (art. 18.3 CE) es, para el TC, una entidad propia que se diferencia del derecho de intimidad (art. 18.1 CE) dado que su protección se despliega independientemente del contenido, esto es, ya se trate de comunicaciones de carácter íntimo o no²⁰⁹⁰, y cuyo objeto es “el secreto de la comunicación, de modo que el secreto, constitucionalmente protegido, se proyecta tanto sobre el proceso de comunicación como sobre el contenido de la misma, aunque este no quede en la esfera de lo íntimo”²⁰⁹¹. Igualmente, otro rasgo importante es que, aunque el art. 18.3 CE menciona sólo las comunicaciones postales, telegráficas o telefónicas, debe entenderse el carácter abierto de dicha disposición, comprendiendo otro tipo de comunicaciones: correos electrónicos, chats u otros medios; entendiéndose por comunicación “... a efectos constitucionales el proceso de transmisión de expresiones de sentido a través de cualquier conjunto de sonidos, señales o signos...”²⁰⁹². Desde la perspectiva constitucional, se vulnera el derecho al secreto de las comunicaciones no sólo con la aprehensión física del soporte de mensajería (con o sin conocimiento de este) o captación del proceso de comunicación, sino también con el simple conocimiento antijurídico de lo comunicado; y no sólo cubre el contenido de la comunicación, sino de igual forma otros aspectos como la identidad de los interlocutores²⁰⁹³. Un punto clave para determinar la aplicabilidad del derecho al secreto de las comunicaciones radica en el momento temporal en que la intromisión tiene lugar: el proceso de comunicación. De ahí que, cuando el interlocutor o receptor desvela el contenido de una conversación o una carta no pueda ya resultar lesionado este derecho (art. 18.3 CE), sin perjuicio de que pueda existir vulneración del derecho a la intimidad (art. 18.1 CE)²⁰⁹⁴.

Finalmente, con motivo a la tecnología, la digitalización y el uso masivo de las redes sociales, en las sociedades actuales han aparecido en los últimos años nuevos retos para la incolumidad de la esfera privada de los individuos, que implica bien el surgimiento de nuevos derechos (como derecho autónomo: derecho a la protección de datos o libertad informática)²⁰⁹⁵ o bien un apéndice más del de intimidad (la garantía de la intimidad adopta

Cit., FJ. 3.

²⁰⁸⁹ STS, sala de lo penal 2ª, de 29 de marzo de 1990, FJ. 6.

²⁰⁹⁰ STC, nº. 114/1984... Ob. Cit., FJ. 7.

²⁰⁹¹ STC, sala 1ª, de 9 de octubre, nº. 281/2006, Rec. 1829/2003, FJ. 3a. De igual forma, STC, nº. 114/1984... Ob. Cit.

²⁰⁹² STC, nº. 281/2006... Ob. Cit., FJ. 3b. De igual forma STC, nº. 114/1984... Ob. Cit., FJ. 7.

²⁰⁹³ STC, sala 1ª, de 20 de mayo, nº. 123/2002, Rec. 5546/1999, FJ. 4. Respecto a los aspectos protegidos la STS nº. 281/2006... Ob. Cit., FJ. 3b, resalta, además de la identidad de los interlocutores, el momento en que se produce y los lugares de remisión y destino de la comunicación; aunque matizadas al tratarse de comunicaciones postales.

²⁰⁹⁴ STC, sala 1ª, de 3 de abril, nº. 70/2002, Rec. 3787/2001, FJ. 9.

²⁰⁹⁵ STC, nº. 292/2000... Ob. Cit., FJ. 4 y 5. De igual forma, STC, nº. 58/2018... Ob. Cit., FJ. 5.

un contenido positivo, que no se agota con facultades puramente negativas de exclusión, en forma de control sobre los datos personales, incluso aquellos almacenados en ficheros automatizados)²⁰⁹⁶, y en cuyo propósito se expide la Ley 3/2018²⁰⁹⁷ de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, aprobada como respuesta del Reglamento UE 2016/679²⁰⁹⁸. Como novedad, es imperioso resaltar la aparición de nuevas formas de garantía:

- Derecho de acceso a los datos personales y a su rectificación o supresión (derecho al olvido): toda persona tiene derecho a conocer y a que se le comunique si se le están tratando los datos personales, los fines para los que se tratan, su plazo de tratamiento, sus destinatarios y las consecuencias de dicho tratamiento. De igual forma, las personas tienen derecho a que se rectifiquen la información inexacta y el derecho a que se supriman los datos personales si ya no son necesarios para los fines que fueron recogidos (salvo que su retención sea necesaria para el ejercicio de la libertad de expresión e información, para el cumplimiento de una obligación legal, por razones del interés público, para fines de investigación científica o histórica o fines estadísticos y otros motivos de mayor importancia [art. 23 del Reglamento UE])²⁰⁹⁹.
- Derecho de oposición a que los datos personales sean objeto de tratamiento, salvo la existencia de motivos legítimos imperiosos de mayor importancia²¹⁰⁰.
- Derecho a la seguridad digital: el responsable del tratamiento de datos debe aplicar medidas que garanticen un nivel adecuado de seguridad frente a los riesgos que presenten el tratamiento (destrucción, pérdida o alteraciones accidentales o ilícitas de los datos; la comunicación no autorizada de estos, etc.)²¹⁰¹.
- Derechos digitales: derecho de acceso universal, asequible, de calidad y no discriminatoria a la internet²¹⁰²; derecho a la seguridad de las comunicaciones²¹⁰³, derecho a la rectificación en internet ante usuarios que difundan contenidos violatorios del derecho al honor, la intimidad y el derecho a comunicar o recibir información veraz²¹⁰⁴; derecho a la intimidad y uso de los dispositivos digitales en el ámbito laboral²¹⁰⁵; derecho a la desconexión digital en el ámbito laboral (evitar el riesgo de fatiga informática)²¹⁰⁶; derecho a la intimidad frente al uso de dispositivos de videovigilancia y de grabación en el lugar de trabajo²¹⁰⁷; derecho al olvido en búsquedas de internet, en

²⁰⁹⁶ STC, nº. 254/1993... Ob. Cit., FJ. 7; y STC, nº. 94/1998... Ob. Cit., FJ. 4. Posición que es mantenida por el TEDH.

²⁰⁹⁷ Ley 3/2018... Ob. Cit.

²⁰⁹⁸ UE: Parlamento Europeo y Consejo, *Reglamento UE 2016/679*... Ob. Cit. A destacar el art. 4.1 que define datos personales como “*toda información de una persona física identificada o identificable*”.

²⁰⁹⁹ *Ibidem*, art. 15, 16 y 17.

²¹⁰⁰ *Ibidem*, art. 21.

²¹⁰¹ *Ibidem*, art. 32.

²¹⁰² Ley 3/2018... Ob. Cit. arts. 80, 81.

²¹⁰³ *Ibidem*, art. 82.

²¹⁰⁴ *Ibidem*, art. 85.

²¹⁰⁵ *Ibidem*, art. 87.

²¹⁰⁶ *Ibidem*, art. 88.

²¹⁰⁷ *Ibidem*, art. 89. Al respect *Vid.* STC, sala plena, de 3 de marzo de 2016, nº. 39/2016, Rec. 7222/2013, en la cual se establece el criterio de proporcionalidad como único método para resolver conflictos entre las medidas de control laboral y los derechos fundamentales de los trabajadores.

redes sociales y servicios equivalentes²¹⁰⁸, etc.

Resumiendo lo dicho hasta aquí, podemos concluir que las interpretaciones del TEDH del derecho al respeto de la vida privada y familiar (art. 8 CEDH) comprende dimensiones o ámbitos diferentes a las que, a la luz del art. 18 CE, el TC español contempla; a pesar de que la gramática del art. 18 CE aparentemente proyecte ser más compuesta. Así, por ejemplo, el derecho a la propia imagen, al honor, a la integridad física y moral (último que incluye la facultad de un adulto en plena capacidad y en conexión con el principio de autonomía a determinarse por sí mismo frente a un tratamiento médico), entre otros, que en el ordenamiento español se presenta como legalmente diferenciados del derecho a la intimidad, en la interpretación del TEDH no son sino una dimensión más de la vida privada. Por añadidura, en contraste con la doctrina consolidada del TC²¹⁰⁹, que regula el derecho a la intimidad familiar como una dimensión adicional al de intimidad personal (ámbito reservado por el individuo y su familia frente a la acción y conocimiento de los demás), el TEDH ha deducido del art. 8.1 CEDH un derecho a la vida familiar que comprende el disfrute por padres e hijos de su mutua compañía, el cual figura como límite, según el caso (causas de legitimación del art. 8.2 CEDH, ponderación de los intereses en juego y circunstancias del caso), a las situaciones de expulsión de los extranjeros, así como hace viable la reagrupación familiar (en supuestos de imposibilidad de vida familiar en ningún otro lugar)²¹¹⁰. Nos encontramos entonces con dos términos que presentan distintas connotaciones. Lo privado (término de tradición jurídica anglosajona)²¹¹¹, que engloba también las relaciones interpersonales, y lo íntimo, un concepto más estrecho o el círculo más cercano al individuo, siendo una parte de lo privado²¹¹². No obstante, la jurisprudencia constitucional a veces utiliza el término de intimidad en un sentido más amplio o, incluso, usa los términos de intimidad y privacidad indistintamente, por lo que no siempre es fácil diferenciar entre los diferentes ámbitos y no hay una regla fija para ello. Esto sumando la complejidad de las variables en los supuestos concretos que pueden fortalecer o difuminar los contornos: los derechos o principios en conflicto, la posición social o pública del titular afectado, el surgimiento de nuevos bienes o intereses ligados a la personalidad (tecnología, la informática, hiperinflación informativa, etc.) y otros condicionantes.

Por lo demás, señalar que el derecho a la intimidad en el ordenamiento interno está resguardado por múltiples garantías de naturaleza constitucional (recurso de amparo: art.

²¹⁰⁸ *Ibidem*, arts. 93 y 94. Al respecto *Vid.* STC, nº. 58/2018... Ob. Cit., donde el TC adopta una postura conciliadora entre el derecho a la protección de datos y el derecho a la libertad de expresión o información en la eliminación de los motores de búsqueda de las noticias pasadas que respondan a hechos veraces.

²¹⁰⁹ Para el TC, el derecho a la vida familiar y el ámbito de las relaciones afectivas, familiares y de convivencia tiene protección no en el art. 18 CE, sino en los arts. 10.1 (libre desarrollo de la personalidad), 39.1 (protección social, económica y jurídica de la familia) y 39.2 (protección de los niños) CE. Al respecto *Vid.* STC, nº. 186/2013... Ob. Cit., FJ.7.

²¹¹⁰ Al respecto *Vid.* STEDH, de 28 de mayo de 1985, *Abdulaziz, Cabales y Balkandali c. Reino Unido*, nº. 9474/81.

²¹¹¹ WARREN, S.; y BRANDEIS, L (1890) "The right to privacy", *Harvard Law Review*, Vol. IV, nº. 5 (15-XII-1890), págs. 193 y ss.

²¹¹² PÉREZ LUÑO, A. (1986). *Derechos humanos, Estado de Derecho y Constitución*, Madrid: Tecnos, pág. 328.

53.2), civil (Ley 1/1982²¹¹³), laboral (Real Decreto Legislativo 2/2015²¹¹⁴ y Ley 31/1993²¹¹⁵), administrativa (art. 31.1 CE, Ley 14/1986²¹¹⁶, Ley 41/2002²¹¹⁷, Ley 58/2003²¹¹⁸, Ley 39/2015²¹¹⁹, Ley Orgánica 4/2015²¹²⁰, Ley Orgánica 2/2006²¹²¹ y Real Decreto Ley 8/2015²¹²²), mercantil (Ley 3/1991²¹²³ y Real Decreto Legislativo 1/2007²¹²⁴, Ley 34/2002²¹²⁵), penal (Ley Orgánica 10/1995²¹²⁶) y procesal (Ley Orgánica 6/1985²¹²⁷, Ley 1/2000²¹²⁸, Real Decreto de 14 de septiembre de 1882²¹²⁹).

2.2. El respeto a la vida privada y familiar en la vivienda colaborativa

2.2.1. En el transcurso de la estancia

En el ámbito de la vivienda, área en la que se incorporan las iniciativas colaborativas aquí estudiadas, en principio se presume que la expectativa de privacidad o intimidad es alta y razonable, en tanto comprende un espacio íntimo en estricto sentido, de obvia y plena exclusión de la observancia e intromisión no deseada por parte de terceros, donde la persona, y su familia en caso tal, puede conducirse con plena espontaneidad y confianza, de manera que pueda desprenderse de los lineamientos que la sociabilidad le obliga, confiriéndole el disfrute de la experiencia de su intimidad y el placer de sentirse seguro y libre. Ahora, tratándose de comunidades colaborativas donde haya una colectivización significativa de los espacios propios de la vivienda²¹³⁰, debe considerarse la extensión que de la protección

²¹¹³ Ley 1/1982... Ob. Cit.

²¹¹⁴ Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, arts. 4.2e, 8.4, 18 y 20.3, BOE nº. 255 de 24 de octubre.

²¹¹⁵ Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales, arts. 22.2 y 22.4, BOE nº. 269 de 10 de noviembre.

²¹¹⁶ Ley 14/1986, de 25 de abril, General de sanidad, arts. 10.1 y 10.3, BOE nº. 102 de 29 de abril.

²¹¹⁷ Ley 41/2002, de 14 de noviembre, básica reguladora de autonomía del paciente y de derechos y obligaciones en materia de información y documentación clínica, arts. 2.1, 7, 18 y 19, BOE nº. 274 de 15 de diciembre.

²¹¹⁸ Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general de tributaria, arts. 93.4, 93.5 y 95, BOE nº. 302 de 18 de diciembre.

²¹¹⁹ Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, arts. 13h y 18.1, BOE nº. 236 de 2 de octubre.

²¹²⁰ Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, arts. 8 y 20.3, BOE nº. 77 de 31 de marzo.

²¹²¹ Ley Orgánica de 2/2006, de 3 de mayo de educación, art. 111bis, disposición adicional vigesimotercera apartado 3 y disposición adicional apartado 4, BOE nº. 106 de 4 de mayo.

²¹²² Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, art. 40.4, 40.5, 40.6 y 40.7 y 77, BOE nº. 261 de 31 de octubre.

²¹²³ Ley 3/1991, de 10 de enero, de competencia desleal, arts. 14 y 17.2b, BOE nº. 10 de 11 de enero.

²¹²⁴ Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes, art. 96.6, BOE nº. 287 de 30 de noviembre.

²¹²⁵ Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de información y del comercio electrónico, arts. 8.1, 11.3, 34.3 y 41.2, BOE nº. 166 de 12 de julio.

²¹²⁶ Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, arts. 197, 197bis, 193ter, 199, 200, 202, 203 y 204, BOE nº. 281 de 24 de noviembre.

²¹²⁷ Ley Orgánica 6/1985... Ob. Cit., arts. 235, 266.1.

²¹²⁸ Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, arts. 141bis, 164, 212.2 y 355.2, BOE nº. 7 de 8 de enero.

²¹²⁹ Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de enjuiciamiento criminal, BOE nº. 260 de 17 de septiembre, modificado por la Ley 13/2015... Ob. Cit., art. 681, 682, 520.1, 588ter.1 y 906.

²¹³⁰ Espacios esenciales y accesorios propios de una vivienda tradicional (cocina, aseos, habitaciones, sala-comedor, etc.), que en las comunidades *cohousing* y en las cooperativas de vivienda no se reservan para un uso exclusivo, sino para un uso común de una pluralidad de titulares (uso colectivo). Para un ejemplo *Vid. Infra*.

desplegada por este derecho puede hacerse sobre estos espacios colectivos necesarios para la satisfacción de las necesidades físicas y psicológicas, como del buen desarrollo de la vida personal y familiar que toda vivienda debe procurar (recordemos el nuevo Decreto Ley 50/2020²¹³¹ que introduce los denominados “alojamientos con espacios comunes complementarios”)²¹³². De manera que para efectos de concepción de “domicilio” estos espacios bien podrían ser integrados, según el caso, o bien, en su defecto, la protección devenga de la consideración que se haga de los actos o hechos allí desarrollados como propias de la vida íntima o privada.

En este orden de cosas, el TEDH²¹³³ ha derivado del derecho aquí evocado una protección frente a las injerencias que perturben no sólo el espacio físico del domicilio como tal, sino también de su disfrute pacífico y el normal desenvolvimiento de la vida personal y familiar que tiene naturalmente ocasión en ese espacio, el cual sea directamente causadas por el Estado o cuando la responsabilidad de este derive de la falta de una adecuada regulación de la actividad perturbadora del sector privado (obligación positiva). Siguiendo la línea marcada por el TEDH²¹³⁴, entre las injerencias que perturben el disfrute pacífico de la vivienda, no es controvertido entender incluidas las actividades de vecinos²¹³⁵, en este caso de los miembros de las comunidades *cohousing* o de las cooperativas de vivienda que integran este modelo, cuya molestia vayan más allá de las dificultades ordinarias de la convivencia entre vecinos. El umbral mínimo de gravedad requerido por el TEDH²¹³⁶ es relativo y depende, entre otros factores, de la intensidad, la duración y los efectos físicos y psicológicos de la molestia en particular.

En vista a lo anterior, debemos tomar en consideración los aspectos particulares de las iniciativas de vivienda colaborativa catalogadas dentro del modelo *cohousing*. Concretamente, la intensa interacción social de los miembros en la vida doméstica es una cuestión que se traza a través de la colectivización de espacios, servicios y actividades de la vida diaria en el contexto de la vivienda. De manera que las intrusiones más o menos intensas, según cada proyecto y las circunstancias del caso en particular, pero ciertamente con mayor predisposición a producirse en este tipo de comunidades ya que las relaciones entre los miembros van a un nivel más allá que las presentadas normalmente en los modelos de vivienda estándar (por ejemplo, las viviendas sujetas al régimen de PH), sólo (al margen de los otros dos supuestos justificativos: resolución judicial o delito flagrante) podrían estar justificadas previo consentimiento de cada miembro y en los términos que este disponga (sin

Capítulo III, caso L3 (supuesto b), de la casuística teórica.

²¹³¹ Decreto Ley 50/2020... Ob. Cit., arts. 18bis y disposición transitoria décima apartado 4.

²¹³² Vid. *Supra*. Capítulo I, acápite 4.6.6. y 4.6.7.

²¹³³ STEDH, *Apanasewicz c. Polonia*... Ob. Cit., párr. 93. De igual forma, STEDH, de 18 de octubre de 2011, *Martínez Martínez c. España*, nº. 21532/08, párr. 42, 45.

²¹³⁴ STEDH, *Affaire Apanasewicz c. Polonia*... Ob. Cit., párr. 96. De igual forma, STEDH, *Martínez Martínez c. España*... Ob. Cit., párr. 46 y 47.

²¹³⁵ A pesar de que empleemos el calificativo de “vecinos” para referirnos a los miembros de las comunidades *cohousing* y de las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso, debemos precisar que, según el grado de interacción social y de proximidad exigido entre estos, el ámbito de las relaciones puede llegar exceder el que es habitual en las relaciones vecinales estándar; incluso, llegando a aproximarse a las que se forjan entre convivientes. Para un ejemplo Vid. *Infra*. Capítulo III, caso L3 (supuesto b), de la casuística teórica.

²¹³⁶ STEDH, de 3 de mayo de 2015, *Affaire Apanasewicz c. Polonia*, nº. 6854/07, párr. 98.

sobrepasar los límites establecidos por él)²¹³⁷. El consentimiento es, pues, clave para justificar la injerencia y su validez supone, entre otras, poner al miembro al tanto de los riesgos, molestias y todas las implicaciones que pueda conllevar su aceptación (consentimiento informado), con miras a que este se otorgue de forma libre²¹³⁸. Con todo, el consentimiento prestado por el miembro puede ser revocable en cualquier momento y frente a cualquier persona, dada la índole particular del derecho a la intimidad que le concede a la persona la facultad para acotar el ámbito de intimidad personal y familiar que quiere reservar, el poder jurídico de exclusión de terceros y el control sobre ese ámbito propio²¹³⁹.

El derecho a la intimidad o a la vida privada y familiar no cabe entenderse renunciado por el hecho de ser miembro de una comunidad de vivienda colaborativa²¹⁴⁰. Será cada miembro quien deberá establecer los límites de su esfera protegida por este derecho, y, reiteramos, podrá cancelar de manera libre y en cualquier momento el ámbito de intimidad por él compartido con los otros miembros, últimos quienes en todo caso deberán respetar su decisión. Esta es una exigencia que entendemos básica para que el derecho de intimidad continúe desplegando su papel instrumental al servicio del libre desarrollo de la personalidad, de la existencia, individualidad e identidad de la persona, y como consecuencia directa de su carácter irrenunciable e indisponible por parte de los poderes públicos (sin perjuicio de la necesaria intervención legislativa para su desarrollo y el cumplimiento del deber positivo de protección)²¹⁴¹, privados y los particulares; aunque no pueda considerarse absolutamente ilimitable.

En lo que concierne a las políticas públicas que fomenten la vivienda social a través de las comunidades *cohousing* o las cooperativas de vivienda en cesión de uso que integran prácticas de vida colectiva, resulta como cuestión problemática los supuestos en que las personas beneficiarias de tales políticas se vean forzadas a participar en dinámicas de alta interacción social y/o compartir espacios esenciales de la vivienda mediante su colectivización; como la única alternativa viable para solventar sus necesidades de vivienda y a pesar de que carezcan de una real voluntad para ello. Resulta fácil estar dispuesto (o al menos decir estar dispuesto) a donar horas de trabajo en actividades cooperativas, a compartir los espacios (especialmente en caso de que haya una colectivización significativa), a ceder intimidad personal, etc., cuando realmente se necesita un lugar asequible para vivir, aún cuando no se tenga (o se tenga, pero en una menor proporción) interés real en la vida colectiva. Ello plantea, por un lado, un problema de justicia social, porque la naturaleza voluntaria de la afiliación se enfrenta a la necesidad económica, encontrándose la persona beneficiaria atrapada en este modelo de vivienda ante la falta de una alternativa asequible (particularmente perjudicial para aquellas personas con deficientes habilidades sociales y de resolución de conflicto, con ciertas manifestaciones de enfermedades mentales y, en general, con cualquier otra característica que sea un obstáculo para integrarse en estos modelos); y, por el otro, una dificultad para el buen funcionamiento de la cooperativa, porque tal persona no resulta ser un “buen miembro cooperativo” (su participación no sea como la que espera la cooperativa), lo que puede convertirse en una seria dificultad con el transcurrir del tiempo

²¹³⁷ Art. 18.2 CE. De igual forma, Ley 1/1982... Ob. Cit., art. 2.2. Asimismo, STC, nº. 173/2011... Ob. Cit., FJ. 2.

²¹³⁸ Arts. 1262 y 1265 del CC. De igual forma, Ley 1/1982... Ob. Cit., art. 2.2.

²¹³⁹ Ley 1/1982... Ob. Cit., art. 2.3. De igual forma, STC, nº. 173/2011... Ob. Cit., FJ. 2.

²¹⁴⁰ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, caso L3 (supuesto b), de la casuística teórica.

²¹⁴¹ STC, sala 1ª, de 18 de mayo, nº. 15/1982, Rec. 205/1981, FJ. 8.

(riesgo de desajuste entre el tipo de personas y las necesidades de un diseño de organización eficaz)²¹⁴².

En relación con la primera cuestión, es innegable que la necesidad de vivienda converja no sólo en la decisión de ingresar a la comunidad, sino también en la prestación del consentimiento (no tan “libre”) por parte del beneficiario de vivienda subsidiada en estos proyectos, como instrumento que valide las intrusiones en su vida privada y familiar²¹⁴³. En este sentido, en el marco de las políticas públicas de vivienda y urbanismo, donde el Estado tiene un amplio margen de apreciación (sin obedecer a su voluntad arbitraria, sino que debe perseguir un interés general y justificarse bajo los criterios de necesidad y proporcionalidad)²¹⁴⁴, se podría discutir, entonces, si se tendría que considerar otro tipo de alternativas habitacionales menos restrictivas al derecho fundamental de intimidad (o respeto de la vida privada) de las personas destinatarias de las políticas y con necesidades de vivienda adecuada (criterio de necesidad)²¹⁴⁵; o, en últimas, asumir el carácter potestativo y revocable de la participación en las dinámicas de la vida cotidiana propias de la cosmovisión *cohousing*, sin hacer depender de ello (del cumplimiento de las actividades de la vida colectiva) el ejercicio del derecho a vivienda adecuada. Esto es, sin el riesgo de expulsión (criterio de proporcionalidad)²¹⁴⁶ que afecta en mayor medida a las personas destinatarias de las ayudas

²¹⁴² Al respecto *Vid.* BEN-NER, A; y ELLMAN, M. (2013). “The contributions of behavioural economics to understanding and advancing the sustainability of worker cooperatives”, *Journal of Entrepreneurial and Organizational Diversity*, Vol. 2, n.º. 1, págs. 75-100.

²¹⁴³ Al respecto *Vid.* SUNSTEIN, C. R. (1986). “Legal interference with private preferences”, *University of Chicago Law Review*, Vol. 53, n.º. 4, pág. 1146 y ss.

²¹⁴⁴ En este sentido, el TJUE y el TEDH aún reconociendo la amplia discrecionalidad de los Estados en el ámbito del bienestar y la seguridad sociales, ponen el énfasis en que los objetivos de las políticas sociales deben responder a un “interés general” y que los medios previstos para lograr dichos objetivos sean “adecuados” y “necesarios”. Al respecto *Vid.* STJUE, *The Queen, a instancia de The Incorporated Trustees of National Council for Ageing c. Secretary of State for Business, Enterprise and Regulatory Reform...* Ob. Cit., párr 46; STJUE, *Abercrombie & Fitch Italia Srl c. Antonino Bordonaro...* Ob. Cit.; STEDH, *Burden c. Reino Unido...* Ob. Cit., párr. 60; y STEDH, *J.D. y A c. Reino Unido...* Ob. Cit., párr. 88. En este mismo sentido se han pronunciado el Comité EDS y el Comité DESC. Al respecto *Vid.* Decisión del Comité EDS, sobre Recl., n.º. 31/2005, *European Roma Rights Center (ERRC) c. Bulgaria...* Ob. Cit., párr. 35. De igual forma, Comité DESC, *Observación General n.º. 4...* Ob. Cit., párr. 11. También, Comité DESC, *Observación General n.º. 3...* Ob. Cit., párr. 9, 10 y 12.

²¹⁴⁵ Recuértese que la licitud de las injerencias en la vida privada y familiar es evaluada por el TEDH a partir de los criterios de legitimidad legal, necesidad y proporcionalidad de la medida. La necesidad de la medida se estudia con relación al fin legítimo que persiga la restricción del derecho y que básicamente se concretan en: la seguridad nacional, seguridad pública, el bienestar económico del país, la defensa del orden y la prevención del delito, la protección de la salud o de la moral, o la protección de los derechos y las libertades de los demás (art. 8.2 CEDH). Pues bien, aunque el Estado tenga un amplio margen de apreciación para valorar la existencia de un problema de interés público que justifique la medida restrictiva (por ejemplo, la eliminación de la injusticia social en el sector de la vivienda como una cuestión comprendida en la noción del interés público (STEDH, *James c. Reino Unido...* Ob. Cit., párr. 45), la amplitud de este margen se reduce cuanto más esté en juego la faceta particularmente importante de la existencia o identidad de la persona (STEDH, de 26 de marzo de 1985, *X y Y c. Países Bajos*, n.º. 8978/80, párr. 24 y 27). Con todo, admitida la legitimidad de la finalidad de la medida restrictiva, esta, según el TEDH, no será justificada si no es “necesaria en una sociedad democrática” lo que no se entiende a menos que, entre otras cosas, sea proporcional (STEDH, de 22 de octubre de 1985, *Dudgeon c. Reino Unido*, n.º. 7525/76, párr. 51-53).

²¹⁴⁶ Recuértese que la licitud de las injerencias en la vida privada y familiar es evaluada por el TEDH a partir de los criterios de legitimidad legal, necesidad y proporcionalidad de la medida. Para determinar la proporcionalidad de una medida, se debe evaluar las opciones legislativas que las sustentan, la calidad de la revisión parlamentaria y judicial de la necesidad de la medida, las garantías procesales de que disponga el

públicas de vivienda, en tanto colectivos vulnerables (teniendo por base que son estos los que deben gozar de la atención prioritaria de las políticas públicas). Lo anterior no se opone a que las comunidades aducidas adopten medidas internas destinadas a apoyar y promover una mayor interacción social, por ejemplo, permitiendo a los miembros sufragar las expensas comunes a través del trabajo comunitario, propiciando oportunidades para el intercambio social mediante actividades recreativas, etc.

Por lo demás, si se admite a la inversa, es decir, que la cooperativa financiada por el Estado puede hacer cumplir (exigir), sobre los miembros subsidiados que no están interesados en la vida colectiva (pero, aún así, hayan sido admitidos), la participación (concretamente aquella participación que alcanza el ámbito material del derecho de intimidad, por ejemplo, compartir comidas, cocinar para el colectivo, cuidar y asistir a los miembros, compartir los espacios de la vivienda, etc.)²¹⁴⁷, podría entenderse que el Estado (representado en las administraciones públicas al desplegar este tipo de políticas) estaría decidiendo "... cuáles son los lindes de [sus] vida[s] privada[s]"²¹⁴⁸; esfera que le es vedada, pero que es ámbito sobre el cual se extienden las dinámicas de la vida cotidiana propias de la cosmovisión *cohousing*. También, en este escenario, el Estado estaría propiciando situaciones en las que las familias deban compartir su hogar con personas ajenas, y al respecto el TEDH²¹⁴⁹ ha sido claro en sostener que en estos supuestos el Estado deba establecer una reglamentación rigurosa y las garantías procesales necesarias que permitan a todas las partes interesadas proteger sus intereses y derechos; en otras palabras, un foro significativo en el que las personas pudiesen oponerse a la convivencia sobre la base de que dicha convivencia crea consecuencias desproporcionadas para sus derechos garantizados en el art. 8 CEDH. Cuestión a la que la legislación cooperativa no parece responder con suficiencia al no regular la naturaleza del derecho de "uso", los derechos y las obligaciones de los miembros y otros aspectos imprescindibles para proteger sus intereses y otorgarles seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

Por lo que se refiere a las relaciones jurídicas-privadas entre particulares donde media la autonomía privada²¹⁵⁰, en efecto, la obligatoriedad de los derechos fundamentales, entre ellos el derecho a la intimidad y el respeto a la vida privada y familiar, es extensiva, ya sea directa (efecto inmediato y directo de la Constitución)²¹⁵¹ o indirectamente (mandato de protección como obligación positiva del Estado cuyo incumplimiento se genera bien por omisión legislativa o bien por defectuosa transposición del legislador)²¹⁵². En este mismo

individuo, entre otros aspectos más (STEDH, de 23 de marzo de 2017, *A-MV c. Finlandia*, nº. 53251/13, párrs. 82-84).

²¹⁴⁷ Para ejemplos concretos *Vid. Infra*. Capítulo III, casos L2, L3 y L7 (supuesto c), de la casuística teórica.

²¹⁴⁸ STC, nº. 115/2000... Ob. Cit., FJ. 4.

²¹⁴⁹ STEDH, de 13 de octubre de 2016, *Smirnova c. Ucrania*, nº. 1870/05, párr. 94.

²¹⁵⁰ Arts. 33, 35 y 38 CE; y arts. 6.2 y 1255 CC (problemas de límites a la irrenunciabilidad y a la disponibilidad de los derechos).

²¹⁵¹ Sobre la aplicabilidad inmediata y directa de la Constitución *Vid. PRIETO SANCHÍS, L. (2010). "Neoconstitucionalismos: un catálogo de problemas y argumentos". Anales De La Cátedra Francisco Suárez, Vol. 44 pág. 467 y ss. De igual forma, PRIETO SANCHÍS, L. (2008). "Principia iuris: una teoría del Derecho no (neo)constitucionalista para el Estado constitucional". Doxa, nº. 31, pág. 335 y ss.*

²¹⁵² STEDH, *Bărbulescu c. Rumanía*... Ob. Cit., párr. 108-111. De igual forma, STEDH, de 24 de abril de 2018, *Lozovyye c. Rusia*, nº. 4587/09, párr. 36. Asimismo, arts. 1, 9.2 y 53.1 CE. Por su parte, el TC español ha negado formalmente la eficacia directa entre particulares de los derechos fundamentales, pero ha logrado los mismos efectos con su reconocimiento bajo la premisa de imputar la infracción del derecho no al particular, sino al juez

orden y dirección, aunque es constitucionalmente admisible limitar los derechos propios por contrato (libertad contractual)²¹⁵³, no es menos cierto que los supuestos de cláusulas contractuales que restrinjan o supriman derechos fundamentales (por ejemplo, mediante estatutos) tienen su límite en la ley, la moral y el orden público²¹⁵⁴, pues en ningún caso la autonomía privada es absoluta, de modo que su ejercicio pueda amparar la lesión de derechos, sino debe procurar el respeto y equilibrio entre ellos²¹⁵⁵. Así pues:

1. El orden público se refiere a los principios y valores fundamentales del ordenamiento jurídico tendientes a defender la forma de ser de una determinada sociedad y, por tanto, su organización política, sus instituciones públicas, el sistema económico, la familia, etc.²¹⁵⁶. Siendo la dignidad humana el fundamento último del ordenamiento jurídico y el *prius* lógico y ontológico de los valores fundadores (libertad, igualdad, solidaridad, seguridad, etc.)²¹⁵⁷, su reconocimiento exige respetar los derechos y entre ellos, con mayor intensidad, aquellos de rango fundamental como es el caso del derecho a la intimidad y el respeto de la vida privada que, por ser de carácter personalísimo, posee las características de ser irrenunciable, indisponible e inalienable. Ahora bien, la autonomía privada se ampara a su vez en otro derecho de carácter fundamental como es el de libertad (autodeterminación y autonomía negocial), lo que entraña, a su turno, la problemática de determinar los límites del ejercicio de este derecho en atención a los otros derechos fundamentales del afectado²¹⁵⁸. Cobra especial importancia en este punto la adaptación legislativa que module y equilibre estos derechos, así como también evite el abuso de ellos (art. 7.2 CC), de forma clara, sirviendo de apoyo a la aplicación judicial del derecho. En caso contrario, habría déficit de protección imputable al legislador, por lo que sería necesario recurrir a la cuestión de constitucionalidad²¹⁵⁹.

2. La ley: para el caso que nos ocupa, debemos subrayar que ha sido el legislador mediante la Ley Orgánica 1/1982²¹⁶⁰ (ley especial que prima sobre la ley general del art. 6.3 CC), quien ha matizado este tipo de obligaciones contractuales mediante la

que no reparó la infracción. Así pues, se imputa la deficiente tutela o protección a los poderes públicos (entre ellos a los jueces). Por ejemplo, STC, de 22 de junio, nº. 55/1983. Se entiende que los particulares deben gozar de algún tipo de protección en el ejercicio de sus derechos fundamentales frente a su no reconocimiento por parte de otros particulares para garantizar la “vigencia social” de estos. En principio, la determinación de dicha “vigencia social” le corresponde al legislador; no obstante, en la actualidad el activismo judicial ha venido cumpliendo un papel protagónico en esta función.

²¹⁵³ Art. 6.2 CC. Al respecto *Vid.* ALFARO AGUILA, J. (1993). “Autonomía privada y los derechos... Ob. Cit., pág. 57-122.

²¹⁵⁴ Art. 6.2 y 1255 CC.

²¹⁵⁵ GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ, I. (1999). “Criterios de eficacia de los Derechos fundamentales en las relaciones entre particulares”, *Teoría y Realidad Constitucional (UNED)*, nº. 3, pág. 197.

²¹⁵⁶ NAVARRO VALLS, R. (1972). *Divorcio: orden público y matrimonio canónico*, Madrid: Montecorvo, pág. 78. De igual forma, ÁLVAREZ, S. (2013). “¿Orden público europeo versus orden público internacional de cada Estado?”, en N. BOUZA i VIDAL; C. GARCÍA i SEGURA; A. RODRIGO HERNÁNDEZ; y P. PAREJA ALCARAZ (coord.), *La gobernanza del interés público global*, Madrid: TECNOS, pág. 150. Asimismo, DE CASTRO, F. (1982). “Notas sobre las limitaciones intrínsecas de la autonomía de la voluntad”, *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 35, nº. 4, pág. 1029.

²¹⁵⁷ *Vid. Supra.* Capítulo II, acápite 1.3.3. De igual forma, MARÍN CASTÁN, M^a. L. (2007). “La dignidad humana... Ob. Cit., pág. 3.

²¹⁵⁸ MARTÍNEZ PUJALTE, A. (1997). *La garantía del contenido esencial de los derechos fundamentales*, Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, pág. 53 y 78-83.

²¹⁵⁹ ALFARO AGUILA, J. (1993). “Autonomía privada... Ob. Cit., pág. 99.

²¹⁶⁰ Ley Orgánica 1/1982... Ob. Cit., art. 2.3.

revocabilidad del consentimiento del titular del derecho al honor, la intimidad y la propia imagen, en cualquier momento (art. 2.3)²¹⁶¹.

Conforme a las consideraciones anteriores, es cuestionable, desde la perspectiva del orden público y la Ley, las exigencias cooperativas al miembro de permitir el acceso ajeno a su esfera íntima o privada mediante, a modo ilustrativo, la participación personal en las tareas y actividades domésticas de forma colectiva²¹⁶², la prestación personal de apoyo y cuidado a los miembros²¹⁶³, el mantenimiento de una actitud sociable²¹⁶⁴ o la modificación de aspectos de la propia personalidad²¹⁶⁵, la intromisión en el modo de entablar y mantener las relaciones interpersonales²¹⁶⁶, etc. En estas situaciones, resulta inviable la posibilidad de que la comunidad pueda exigir que el Estado fuerce al miembro al cumplimiento *in natura* de la conducta requerida²¹⁶⁷ (art. 1098 CC: *nemo ad factum praecise cogi potest*), así como desproporcional con la protección de sus intereses el derivar (del incumplimiento) consecuencias severas como la expulsión de la vivienda, habiendo otras alternativas disponibles menos lesivas a sus intereses (que deben ser analizadas bajo los supuestos fácticos de cada caso en concreto).

Otro rasgo que podría aparejar una lesión potencial del derecho a la vida íntima y privada y al disfrute pacífico del hogar es lo que atañe a los conflictos y las fricciones entre los miembros, resultantes de la alta interacción impuesta y la colectivización de los espacios y las tareas del hogar, situación que se agrava cuando hay disparidad de opiniones, creencias, estilos de vida y diferentes reservas de la esfera íntima²¹⁶⁸. En un escenario de alta conflictividad y/o vida colectiva agobiante, es del todo factible que el estrés que ello pueda provocar para sus miembros perturbe el disfrute tranquilo de la propia vivienda y el buen desarrollo de la vida privada y familiar, más allá de lo que la normal convivencia obliga a tolerar o por encima de la medida de las molestias normales del vecindario, e incluso, llegado el caso, pueda ocasionar la marcha de uno o algunos de los miembros. Así, por ejemplo, la sobre-colectivización puede convertir los espacios en lugares de confrontación con el/los otro(s)²¹⁶⁹; y la sociabilidad obligada, en oposición a la creación de oportunidades para que esta se desarrolle voluntariamente, puede convertirse en una sobrecarga²¹⁷⁰ que hierre al suponer que todos los individuos deben construir con todos las mismas categorías de

²¹⁶¹ ALFARO AGUILA, J. (1993). “Autonomía privada... Ob. Cit., pág. 105. De igual forma, LANZADERA ARENCIBIA, E. (2017). *La eficacia del derecho a la intimidad en el entorno digital y su protección*, tesis doctoral, dirigida por GONZÁLEZ LÓPEZ, J.; y ECHEVERRÍA SOLOZÁBAL, J., Departamento de Derecho Público y Filosofía Jurídica, Universidad Autónoma de Madrid, Madrid, pág. 182.

²¹⁶² Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, caso L3 (supuestos a y b), de la casuística teórica.

²¹⁶³ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, caso L2, de la casuística teórica.

²¹⁶⁴ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, caso L7 (supuestos b y c), de la casuística teórica.

²¹⁶⁵ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, caso L1 (supuestos a y b), de la casuística teórica.

²¹⁶⁶ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, caso L8 (supuestos a y b), de la casuística teórica.

²¹⁶⁷ Conducta de hacer, dejar de hacer, de no hacer o tolerar una conducta ajena.

²¹⁶⁸ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 4.6.6. Así pues, cuando se aborda la dinámica social y la vida dentro del sistema de convivencia propio del *cohousing*, es evidente advertir un alto nivel de susceptibilidad por parte de estas comunidades en exponerse a controversias complejas como, por ejemplo, el sobrecargo de tareas y compromisos diarios de apoyo y cuidado; la falta de voluntariedad, motivación o tiempo para participar en la vida comunitaria; diferentes niveles de conexión social deseados, variables en el tiempo; el deseo por obtener rendimientos económicos de la vivienda (alquiler, venta, derechos de herencia, etc.); y muchas otras más.

²¹⁶⁹ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, caso L3 (supuesto b), de la casuística teórica.

²¹⁷⁰ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, C2RLT, de la casuística real, y casos L3 (supuesto a) y L7 (supuesto b y c), de la casuística teórica.

relaciones interpersonales²¹⁷¹, lo que está en clara contravención con el derecho a una “vida social privada” que ha derivado el TEDH²¹⁷² del art. 8 CEDH, el cual protege al individuo de injerencias externas que perturben el desarrollo de su personalidad en sus relaciones con los demás²¹⁷³.

A la par, podemos considerar el alcance de la dimensión simbólica de la vivienda (“*factor X*”)²¹⁷⁴ en el esquema de las iniciativas de vivienda antedichas, habida cuenta de su transcendencia a la hora de reclamarse la protección desplegada por el art. 8 CEDH frente al TEDH. La dimensión simbólica protege el vínculo afectivo que se crea entre la persona y su familia con la vivienda que habita, vale decir, vivienda en términos de “hogar”, de cuya acepción emerge la exigencia de que, a través de esta, no sólo se satisfaga las necesidades físicas de sus habitantes (protección, refugio, etc.), sino también aquellas más epistemológicas o psicológicas: identificación, control, pertenencia, personalización, imagen social, libertad de acción, etc.²¹⁷⁵. Significa entonces que la vivienda como derecho humano debe, además, posibilitar la expresión de la identidad personal y social de sus moradores; es decir, sus propios deseos, valores, sentimientos, percepciones y la atribución de otros significados que se le quiera dar a los espacios domésticos, como a los aspectos conductuales que se quieran desarrollar en estos²¹⁷⁶. La cuestión que aquí nos surge es hasta qué punto la sobre-colectivización de los espacios, servicios y tareas domésticas en las comunidades estudiadas se superpone a la necesidad del habitar íntimo y familiar, a la proyección individual (identificación del ambiente con el “yo”) y al sentimiento de posesión y control sobre la apariencia y el uso de los espacios (espacio entendido como “territorio propio”), que toda vivienda debería propiciar con miras a posibilitar no sólo el derecho a vivienda adecuada, sino de igual forma al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad de quienes las habitan.

Por lo demás, conviene señalar en torno a la identidad social de la vivienda, que integra la dimensión simbólica de esta, la consideración que el TEDH²¹⁷⁷ hace respecto de la identidad étnica, en particular el derecho de los miembros de una minoría nacional a mantener su identidad y a llevar una vida privada y familiar de acuerdo con su tradición, como parte del derecho del artículo 8 CEDH y con la consecuente obligación de los Estados de facilitar, y no obstaculizar desproporcionadamente, los estilos de vida tradicionales de las minorías. Luego, entonces, entendemos que las comunidades colaborativas no pueden imponer sobre el conjunto de sus miembros un único estilo de vida y sistema de valores que obstaculice los diversos modos de vivir de los grupos minoritarios, lo que repercute directamente en la calidad de la vida privada de ellos, como en el respeto de sus derechos de libertad ideológica y el derecho de libre autoidentificación cultural²¹⁷⁸. En ello debe ser garante el Estado: del

²¹⁷¹ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, caso L8 (supuesto a), de la casuística teórica.

²¹⁷² STEDH, *Bărbulescu c. Rumania*... Ob. Cit., párr. 71. Asimismo, STEDH, *Evers c. Alemania*... Ob. Cit., párr. 54. De igual forma, STEDH, *Denisov c. Ucrania*... Ob. Cit., párr. 96. Al respecto *Vid. European Court of Human Rights (2020)*. “Guide on article 8... Ob. Cit.

²¹⁷³ STEDH, *Couderc y Hachette Filipacchi Associés c. Francia*... Ob. Cit., párr. 83.

²¹⁷⁴ *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.1.

²¹⁷⁵ *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.1.

²¹⁷⁶ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 4.6.5.

²¹⁷⁷ STEDH, *Chapman c. Reino Unido*... Ob. Cit., 73. De igual forma, STEDH, del 16 de mayo de 2019, *TASEV c. Macedonia del norte*, nº. 9825/13, párr. 32-33.

²¹⁷⁸ Para un ejemplo sobre la adecuación cultural de la vivienda *Vid. Infra*. Capítulo III, casos I2 (supuesto b) y I4 (en el supuesto de discriminación), de la casuística teórica.

legislador, mediante regulación legal de las relaciones suscitadas en las singulares comunidades; y del juez, en el desarrollo de los litigios.

2.2.2. En la etapa posterior de la estancia

A partir de los anteriores planteamientos hechos, damos por sentado que el derecho a la intimidad y el respeto a la vida privada y familiar en el marco de la vivienda protege el vínculo afectivo que sobre esta recae y por el cual la vivienda se constituye como el “hogar” de la persona y su familia, siendo irrelevante para su protección la existencia o no de un derecho o interés sobre el bien inmueble²¹⁷⁹; de allí que el TEDH insista en diferenciar el alcance de este derecho con el brindado por el derecho a la propiedad²¹⁸⁰. Empero, habida cuenta de que el derecho al respeto del hogar sufre su máxima transgresión en los supuestos de pérdida de la vivienda²¹⁸¹, entendemos particularmente relevante la necesidad de fortalecer el título que recaiga sobre esta (seguridad jurídica) como una garantía básica e instrumental para el derecho contemplado en el art. 8 CEDH.

De este modo, y en coherencia con la exigencia propia del derecho a vivienda adecuada²¹⁸², resulta imperioso que las cooperativas de vivienda en cesión de uso, como formato legal usualmente utilizado por las iniciativas de vivienda colaborativa en España, ofrezcan a sus miembros la debida estabilidad y seguridad jurídica en la tenencia, que corresponde precisamente una obligación positiva a cargo del Estado de cumplimiento inmediato²¹⁸³.

Pues bien, aún cuando las cooperativas de vivienda en cesión de uso tienen plena cabida en la legislación estatal y autonómica²¹⁸⁴, compartimos la crítica que la doctrina hace ante la ausencia de un marco específico en la normativa vigente para articular este modelo de vivienda²¹⁸⁵. En efecto, la naturaleza jurídica y el alcance del derecho de “uso” depende de los estatutos que rigen estas cooperativas: requisitos para el acceso (art. 13 de la Ley 27/1999 y art. 16.1e de la Ley 12/2015), los supuestos de baja voluntaria y justificada de los socios (art. 17 de la Ley 27/1999 y arts. 16.1e y 31.4 de la Ley 12/2015), las obligaciones económicas (art. 15.2e de la Ley 27/1999 y arts. 16.1g, 71.1 y 71.3 de la Ley 12/2015), etc. Consecuentemente, al no estar legal o reglamentariamente definida la naturaleza jurídica de este derecho de “uso” (si se trata de un derecho de usufructo, uso, habitación, o un derecho *sui generis*)²¹⁸⁶, la posición jurídica de los socios (derechos y obligaciones), sujeta a la autonomía privada, puede presentar inconvenientes como la desnaturalización de las reglas de Derecho civil, la recalificación del derecho por vía judicial y la asunción por parte de los socios de riesgos no deseados; lo que repercute directamente a la seguridad jurídica de la tenencia²¹⁸⁷.

En atención a lo anterior, en el contexto interno de la cooperativa de vivienda en

²¹⁷⁹ STEDH, 20 de abril de 2004, *Surugiu c. Rumania*, nº. 48995/99, párr. 63.

²¹⁸⁰ STEDH, 15 de noviembre de 2007, *Khamidov c. Rusia*, nº. 72118/01, párr. 128.

²¹⁸¹ STEDH, *Ivanova y Cherkezov c. Bulgaria*... Ob. Cit., párr. 49-62.

²¹⁸² *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.2.1.

²¹⁸³ *Vid. Supra*. Capítulo II, acápites 2.2.1 y 2.2.2.

²¹⁸⁴ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.

²¹⁸⁵ SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., pág. 3. DE igual forma, VIOLA CASTRANADO, M. (2018). “Cohousing: ¿utopía... Ob. Cit., pág. 413 y ss.

²¹⁸⁶ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.3.1.

²¹⁸⁷ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.3.3.3.

cesión de uso es factible que se generen situaciones no compatibles con del derecho al respeto de la vida privada y familiar, y que de nuevo suscite una colisión de este derecho con el de libertad negocial. Precisamente, la no sujeción de los deberes estatutarios (arts. 15.1 y 18 de la Ley 27/1999) o la pérdida de los requisitos exigidos en los estatutos para ser socio (art. 17.5 de la Ley 27/1999 y arts. 32.1 de la Ley 12/2015) pueden ocasionar la baja obligatoria o la expulsión del socio, según el caso, y su consecuente imposibilidad de continuar con el “uso” de la vivienda. A la luz del art. 8 CEDH, encontraríamos discutible en cuanto a la proporcionalidad, a modo ilustrativo: hacer depender del cumplimiento de las actividades colectivas de la vida diaria el ejercicio del derecho a la vivienda²¹⁸⁸; la necesidad que le advenga a un adulto mayor de convivir con su nieto, como resultado de la pérdida de la patria potestad por parte de sus padres y en una comunidad *senior cohousing* que no admita niños; el derecho que le sobrevenga a un socio sobre otra vivienda a raíz de una herencia y en el escenario de cooperativas que decidan la admisión de los socios teniendo en cuenta si ya tiene una vivienda en propiedad.

Como estas situaciones podrían presentarse otras tantas, y aún cuando son recurribles por vía judicial (art. 17.6 y 18.3c de la Ley 27/1999 y arts. 32.4, 36.2d, 52.1,3 y 61.1 de la ley 12/2015), ello no subsana la obligación del legislador que es el primer poder obligado por intervenir a través de un marco legal que otorgue la suficiente seguridad jurídica de la tenencia; en particular determinando la naturaleza jurídica del derecho de “uso” en este modelo de vivienda y equilibrando los intereses legítimos involucrados, esto es, delimitando los límites de la autonomía privada en relación con el derecho a vivienda adecuada y el respeto de la vida privada y familiar (vinculación positiva de los poderes públicos y deber positivo de protección). De hecho, la intervención del resto de los poderes públicos se halla condicionada en muchos casos a la previa intervención del legislador (art. 103 CE), por lo que la eficacia de los derechos aquí analizados depende de la obligación de aquel de introducir las garantías primarias (anticipantes a la vía judicial), además de las secundarias, que evite fallas del principio de legalidad y de plenitud, con la consecuente inaplicación de las normas constitucionales²¹⁸⁹.

3. Libertad

3.1. El libre desarrollo de la personalidad

El ser humano es el único de los seres naturales con rasgos intelectuales y morales que le permite actuar por elección y decisión propia (autodeterminación). Esta libre elección o libertad es un atributo ontológico del ser humano que no puede tener cualquier contenido, sino sólo aquello que efectivamente conduzca al desarrollo de la personalidad moral que el ser humano se propone²¹⁹⁰. Con todo, el significado del libre desarrollo de la personalidad en el ámbito jurídico es un tema complejo, porque no opera en un campo específico, ni ampara

²¹⁸⁸ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, casos L2, L3 (supuestos a y b) y L7 (supuesto c), de la casuística teórica.

²¹⁸⁹ Art. 53.1 CE. Al respecto *Vid.* FERRAJOLI, L (2014). *La democracia a través de los derechos...* Ob. Cit., págs. 56 y ss. También, BASTIDA FREIJEDO, F. (2004). *Teoría general de los derechos fundamentales en la Constitución española de 1978*, Madrid: Tecnos, pág. 182 y ss.

²¹⁹⁰ MARTÍNEZ VÁZQUEZ, L. (2010). *El principio de libre desarrollo de la personalidad en el ámbito privado*. Pamplona: Aranzadi, pág. 20.

una conducta determinada²¹⁹¹. Muestra de ello son los problemas relacionados con el aborto, la reproducción artificial, el diagnóstico prenatal, la enfermedad y el fin voluntario de la vida (eutanasia), etc.

El libre desarrollo de la personalidad ha sido planteado a nivel internacional desde dos perspectivas, una atiende a su carácter de derecho subjetivo (por ejemplo, el art. 2.1 LFD²¹⁹²) y la otra a su consideración como principio objetivo (por ejemplo, el art. 10.1 CE)²¹⁹³. Desde la proyección de derecho subjetivo, el libre desarrollo de la personalidad implica un derecho de libertad general que viene a estructurar la base de los derechos de libertad de carácter específico, referidos a ámbitos de protección concretos, tales como el derecho a la libertad ideológica, de expresión u opinión²¹⁹⁴. Este planteamiento considera el libre desarrollo de la personalidad como un derecho fundamental que no es lo suficientemente concreto, por lo que su protección se extiende a una serie de derechos que no encuentran protección bajo los postulados de las normas específicas que establecen los derechos fundamentales individuales; en otras palabras, es el resultado de la aplicación concreta para supuestos específicos no contemplados²¹⁹⁵. Lo anterior no dista en mucho, en lo que respecta a la imposibilidad de la construcción dogmática de su contenido de forma *a priori* a la intervención limitativa del poder público²¹⁹⁶, con la aplicación del libre desarrollo de la personalidad como principio, ya que como regla de interpretación general requiere para su aplicabilidad una actuación posterior del poder público a partir de la cual se vaya a determinar la compatibilidad con el “orden constitucional”. No obstante, las diferencias entre constituirse como derecho subjetivo o como principio si que tienen importancia en la existencia de acciones directas para su protección jurídica²¹⁹⁷.

Desde esta perspectiva, el TC de Alemania, organismo que ha desarrollado con mayor alcance este precepto, ha reconocido el derecho de libre desarrollo a la personalidad como parte integrante de la esfera privada de las personas, es decir, un ámbito inafectable de libertad humana que es privada a la influencia del poder público, aunque limitado al orden constitucional²¹⁹⁸. La estructura básica de este derecho también es analizada como parte de la idea de individualidad y autoconciencia; esto es, el hecho de que una persona pueda disponer sobre sí misma (ámbito autónomo) y pueda determinar responsablemente su destino (configuración de su vida privada donde desarrolla su individualidad)²¹⁹⁹. En principio, dicho

²¹⁹¹ LACALLE NORIEGA, M. (2013). *La persona como sujeto de Derecho*, Madrid: Dykinson, pág. 53.

²¹⁹² Ley Fundamental de la República Federal Alemana de 1949, art. 2: “1) Toda persona tiene derecho al libre desarrollo de su personalidad, siempre que no vulnere los derechos de los demás ni atente contra el orden constitucional o la moral. 2) Toda persona tendrá derecho a la vida y a la integridad física. la libertad de la persona es inviolable. Estos derechos sólo podrán verse afectados en virtud de una ley”.

²¹⁹³ GAVARA DE CARA, J. (2011). *La proyección interna de la dimensión objetiva de los derechos fundamentales: el art. 10.1 CE*, Barcelona: JM Bosh Editor, pág. 138.

²¹⁹⁴ *Ibidem*, pág. 135 y 136.

²¹⁹⁵ *Ibidem*, pág. 138.

²¹⁹⁶ Lo que quiere decir que el libre desarrollo de la personalidad como una libertad general se construye a partir de una ausencia de contenido concreto, por lo que no ofrece una medida material para juzgar la admisión de límites a su contenido, careciendo de concretos supuestos de hecho. SCHMIDT, W citado en *Ibidem*, pág. 140.

²¹⁹⁷ *Ibidem*, pág. 138-139.

²¹⁹⁸ BVerfGE 6, 32 (41). Al respecto *Vid.* GAVARA DE CARA, J. (2011). *La proyección interna...* Ob. Cit., pág. 143 y ss.

²¹⁹⁹ BVerfGE 35, 202 (220). Al respecto *Vid.* *Ibidem*, pág. 146.

ámbito íntimo no podría restringirse por el poder público ya que estaría compuesta por aquellos comportamientos que no tienen relación directa con terceras personas o con la sociedad (doctrina que en el contexto español se ha vinculado a la determinación del contenido constitucional del derecho a la intimidad, como ya lo vimos). En consecuencia, según el TC de Alemania²²⁰⁰, el principio de libre desarrollo de la personalidad permite el examen de constitucionalidad de la actividad estatal en sus intervenciones en la libertad de acción general, y un cierto grado de protección para nuevos problemas que tuviesen relación directa con esta libertad en general, que no encuentran tutela en los derechos de libertad especiales (lagunas jurídicas).

Por su parte, la Constitución de España en sus art. 1.1 y 10.1 regula el libre desarrollo de la personalidad como principio (por tanto, no alcanza la reserva establecida en el art. 53.1 CE), que autoriza a los ciudadanos a llevar a cabo todas aquellas actividades que la ley no prohíba o cuyo ejercicio no subordine a requisitos o condiciones determinadas²²⁰¹; implicando, entonces, el reconocimiento de la autonomía del individuo para elegir, entre varias opciones vitales, su propio proyecto vital (así como elegir cambiarlo cuantas veces quiera, e incluso no tener ninguno)²²⁰² y determinar sus relaciones personales²²⁰³. En todo caso, de acuerdo con el TC español²²⁰⁴, se trata de un principio cuyos efectos o consecuencias se vinculan a derechos específicos (derecho a la intimidad, al honor, a la propia imagen, a la libertad ideológica, a la libertad de expresión, etc.) o bien a posibles lagunas de protección en el contenido de los derechos fundamentales, más no consagra una construcción dogmática propia.

Sintetizando ideas, el libre desarrollo de la personalidad está íntimamente vinculado al concepto de voluntad individual y responsabilidad personal, de manera que cuando un sujeto tiene autonomía para decidir qué es lo que quiere para sí mismo y se da el contexto social para alcanzarlo (cumplimiento de las exigencias que impone el reconocimiento a los demás de la titularidad de ese mismo derecho) es dable deducir que tiene plena libertad para escoger, en su propósito de alcanzar los objetivos trazados por él, entre las diferentes opciones ofrecidas en un grupo social. De no tener esta autonomía, por estar condicionada a una intervención externa (al margen de los condicionamientos generados por el contexto sociocultural)²²⁰⁵, la libertad se encontraría constreñida y limitada, no pudiéndose hablar del ejercicio del libre desarrollo de la personalidad²²⁰⁶.

En este punto y con base al interés que delinea el objeto de la presente investigación, el evocado principio de libre desarrollo de la personalidad encuentra su proyección inmediata en la libertad ideológica y la libertad de expresión. A continuación, estudiaremos brevemente

²²⁰⁰ BVerfGE 42, 20 (27). De igual forma, BVerfGE 6, 32.

²²⁰¹ STC, sala 1ª, de 11 de junio, nº. 93/1992, Rec. 1645/1988, FJ. 8.

²²⁰² LACALLE NORIEGA, M. (2013). *La persona como sujeto...* Ob. Cit., pág. 53.

²²⁰³ STC, sala plena, de 28 de octubre, nº. 139/2008, Rec. 640/2005, FJ. 5.

²²⁰⁴ STC, sala plena, de 4 de julio, nº. 150/1991, Cuest. Inconst. 1407/1989 187/190, 188/1990 y otras (acumulados), FJ. 4. De igual forma, *Vid.* GAVARA DE CARA, J. (2011). *La proyección interna...* Ob. Cit., pág. 155 y 156.

²²⁰⁵ ARA PINILLA, I. (2007). "El significado de la solidaridad como valor fundante de los derechos humanos", en A. CAMPUZANO (ed.), *Dimensiones jurídicas de la globalización*, Madrid: Dykinson, pág. 69.

²²⁰⁶ SANTANA, E. (2014). "Las claves interpretativas del libre desarrollo de la personalidad", *CEFD*, nº. 29, pág. 107.

el marco jurídico de ambos derechos específicos de libertad.

3.2. Marco jurídico del derecho de libertad ideológica

El derecho a la libertad de pensamiento, conciencia y religión, que está consagrado en una serie de instrumentos nacionales e internacionales (art. 18 de la *Declaración Universal de derechos*, art. 18 del PIDCP, art. 9 del CEDH, art. 10 y 14 de la CDFUE, art. 12 y 13 de la CADH, etc.), como base de una sociedad democrática que materializa, entre otros, el valor del pluralismo y la laicidad, a grandes rasgos implica: a) la libertad de tener o no creencias religiosas (abarcando toda gama de religiones principales y antiguas, independientemente de que el Estado las reconozca oficialmente como “religiones”)²²⁰⁷ y de practicar o no una religión (protege tanto ateos, agnósticos, escépticos y creyentes)²²⁰⁸. b) La libertad de adoptar convicciones personales o colectivas que alcancen cierto nivel de coherencia, seriedad, cohesión e importancia²²⁰⁹ (a modo ilustrativo, el pacifismo, la oposición a los principios militares, el veganismo y la oposición a la manipulación de productos de origen animal o probados en animales, la oposición al aborto, las opiniones sobre la medicina alternativa, las convicciones sobre el matrimonio, el apego al secularismo, etc.)²²¹⁰.

Siguiendo la doctrina del TEDH²²¹¹ y del Comité DH²²¹², tanto la libertad religiosa como la libertad de creencias no religiosas (siempre que alcancen cierto nivel de coherencia, seriedad, cohesión e importancia) invisten una doble vertiente que incluye: primero, la facultad de tener creencias, así como la facultad de cambiarlas por otras; y, segundo, la facultad de manifestar o no²²¹³ esas creencias, a solas y en privado o en compañía y en público (incluyendo manifestaciones como: libertad de cultos, libertad de enseñanza y formación religiosa, libertad de asociación, etc.)²²¹⁴. En cuanto a la primera vertiente, la de tener y cambiar las creencias, este derecho se torna absoluto e incondicional, de suerte que el Estado no puede interferir en él, determinando lo que una persona cree y/o tomando medidas coercitivas para hacerle cambiar sus creencias²²¹⁵. En lo que concierne a la segunda vertiente,

²²⁰⁷ Tales como: Alevismo, Budismo, las diferentes denominaciones cristianas, las diversas formas de hinduismo, las diversas formas del islam, el judaísmo, sijismo, taoísmo, las religiones nuevas (auismo del mandarín, movimiento osho, la iglesia de unificación del reverendo Sun Myung Moon, el mormonismo, etc.). Al respecto *Vid.* European Court of Human Rights (2021). *Guide on article 9 of the European Convention on Human Rights*, Bruselas: Consejo de Europa. pág. 9 y 10.

²²⁰⁸ STEDH, de 25 de mayo de 1993, *Kokkinakis c. Grecia*, nº. 14307/88, párr. 31. De igual modo, ONU: Comité DH, *Observación General n.º 22 sobre la libertad de pensamiento, de conciencia y religión (art. 18)*, párr. 2, de 30 de julio de 1993, recuperado de <https://wri-irg.org/en/story/1993/general-comment-22-article-18?language=es>. Consultado el 24 de julio de 2021.

²²⁰⁹ STEDH, 15 de enero de 2013, *Eweida y otros c. El Reino Unido*, nº. 48420/10, 59842/10, 51671/10 y 36516/10, párr. 81.

²²¹⁰ Varias convicciones filosóficas coherentes y sinceras. Al respecto *Vid.* European Court of Human Rights (2021). *Guide on article 9...* Ob. Cit., pág. 9. De igual forma, ONU: Comité DH, *Observación General n.º 22...* Ob. Cit., párr. 1.

²²¹¹ STEDH, 12 de abril de 2007, *Ivanova c. Bulgaria*, nº. 52435/99, párr. 79.

²²¹² ONU: Comité DH, *Observación General n.º 22...* Ob. Cit.

²²¹³ No se puede exigir a las personas que revelen su afiliación o creencias religiosas, como tampoco se les puede obligar a adoptar una conducta de la que se pueda inferir que mantiene o no tales creencias. Al respecto *Vid.* STEDH, de 21 de febrero de 2008, *Alexandridis c. Grecia*, nº. 19516/06, párr. 38.

²²¹⁴ ONU: Comité DH, *Observación General n.º 22...* Ob. Cit., párr. 4. De igual forma, Ley Orgánica 7/1980, de 5 de julio, de libertad religiosa, arts. 2.1b, 2.2, 2.1d y 6.1, BOE nº. 177 de 24 de julio.

²²¹⁵ STEDH, *Alexandridis c. Grecia...* Ob. Cit., párr. 38. De igual modo, ONU: Comité DH, *Observación General n.º 22...* Ob. Cit., párrs. 3 y 5.

la facultad de manifestar las creencias, este derecho no es absoluto ya que las manifestaciones de las creencias de una persona o un grupo de personas, religiosas o no, pueden afectar las de otras (a modo ilustrativo, las manifestaciones no pueden constituir propaganda en favor de la guerra, la apología al odio, la hostilidad o la violencia, etc.)²²¹⁶. Consecuentemente, el derecho a manifestar puede tener límites que, en todo caso, deben estar prescritos por la ley y ser necesarios en una sociedad democrática en la búsqueda de uno o más de los objetivos legítimos establecidos en el art. 9.2 del CEDH (también expresos en el art. 18.3 PIDCP)²²¹⁷. Ahora bien, de acuerdo con el TEDH²²¹⁸, no todo acto que esté inspirado, motivado o influenciado de alguna manera por determinada creencia constituye una “manifestación” de la misma. Así, por ejemplo, los actos u omisiones que directamente no expresen la creencia o que esté conectado lejanamente a un precepto de fe queda fuera de la protección del derecho a la libertad de pensamiento, conciencia y religión. Por tanto, este derecho sólo ampara los actos íntimamente ligados a la religión o a la creencia genuina (sincera, auténtica, verdadera)²²¹⁹; aún cuando este vínculo estrecho y directo se determina sobre los hechos de cada caso en concreto.

En los términos del art. 9.2 del CEDH y art. 18.3 del PIDCP, los fines legítimos que pueden justificar una injerencia en la manifestación de la religión o creencias de una persona o un grupo de personas son: la seguridad pública, la protección del orden público, la salud y la moral, y la protección de los derechos y las libertades de los demás; siendo esta enumeración exhaustiva y restrictiva²²²⁰. A diferencia del art. 10 CEDH (derecho de libertad de expresión), como seguidamente lo veremos, no se incluye dentro de los fines legítimos la necesidad de proteger la “seguridad nacional”²²²¹ ni el de “mantener la autoridad y la imparcialidad del poder judicial”²²²². Posteriormente, fundamentada la necesidad social urgente de la medida restrictiva con base en alguno de los fines legítimos (razonamiento relevante y suficiente, basado en una valoración aceptable de los hechos)²²²³, la tarea es determinar si esta medida, además, es proporcional (la inexistencia de otro medio para lograr el mismo fin que pueda ser menos gravoso con el derecho en cuestión)²²²⁴.

En el ordenamiento constitucional español, el derecho a la libertad ideológica y religiosa se encuentra consagrado en el art. 16 CE como un derecho fundamental, que de acuerdo con el TC²²²⁵, en coherencia con el TEDH y el Comité DH, tiene una doble dimensión, la interna o la esfera íntima de las creencias, esto es, la facultad de adoptar una

²²¹⁶ ONU: Comité DH, *Observación General n.º 22...* Ob. Cit., párr. 7.

²²¹⁷ STEDH, *Eweida y otros c. Reino Unido...* Ob. Cit., párr. 80. De igual forma, STEDH, *Ivanova c. Bulgaria...* Ob. Cit., párr. 79.

²²¹⁸ STEDH, *Eweida y otros c. Reino Unido...* Ob. Cit., párr. 82. De igual forma, ONU: Comité DH, *Observación General n.º 22...* Ob. Cit., párr. 4.

²²¹⁹ Sobre la exigencia de algún nivel de fundamentación de una creencia genuina *Vid.* STEDH, 13 de abril de 2006, *Kosteski c. la ex República Yugoslava de Macedonia*, n.º 55170/00, párr. 39.

²²²⁰ ONU: Comité DH, *Observación General n.º 22...* Ob. Cit., párr. 8.

²²²¹ *Ibidem.* De igual forma, STEDH, 12 de febrero de 2009, *Nolan y K. c. Rusia*, n.º 2512/04, párr. 73.

²²²² STEDH, 5 de diciembre de 2017, *Hamidović c. Bosnia y Herzegovina*, n.º 57792/15, párr. 35.

²²²³ STEDH, 24 de mayo de 2016, *Association de solidarité avec les témoins de Jéhovah y otros c. Turquía*, n.º 36915/10 y 8606/13, párr. 98.

²²²⁴ STEDH, 12 de junio de 2014, *Centro Bíblico de la República de Chuvashia c. Rusia*, n.º 33203/08, párr. 58. De igual forma, ONU: Comité DH, *Observación General n.º 22...* Ob. Cit., párr. 8.

²²²⁵ STC, sala plena, de 13 de mayo, n.º 24/1982, Rec. 68/1982, FJ. 1. Asimismo, ATC, sala 1ª, de 21 de febrero, n.º 180/1986, Rec. 189/1984, FJ. 2. De igual forma, STC, n.º 120/1990.... Ob. Cit., FJ. 10. También, STC, sala plena, de 15 de febrero, n.º 46/2001, Rec. 3083/1996, FJ. 2 y 4.

determinada religión o posición intelectual ante la vida y a representar o enjuiciar la realidad según las mismas; y la externa o la de las manifestaciones externas de dichas convicciones, bien de palabra, oral o escrita, o bien de obra, actitudes y conductas. A esto, habría que añadir el aspecto negativo que tiene tanto la dimensión interna y externa, consistente en la facultad de la persona de no hacer públicas sus posturas ideológicas y religiosas (art. 16.2 CE), y, asimismo, señalar que la libertad ideológica y religiosa desde un punto de vista objetivo implica para los poderes públicos mantener una neutralidad. Ello significa que el Estado debe omitir cualquier acción de adoctrinamiento político, filosófico o moral, y, con esto, que el ordenamiento jurídico pueda valorar positiva o negativamente las distintas convicciones acogidas por una comunidad (art. 1.1 CE); siempre que sus “manifestaciones” estén dentro de los límites necesarios “para el mantenimiento del orden público protegido por la ley” (art. 16.1 CE)²²²⁶. Esta referencia expuesta, muestra de nuevo la imposibilidad de imponer límites a la dimensión interna de la libertad de creencias, entretanto la cláusula de “orden público” (que está ligada al principio de legalidad y, por tanto, no es una cláusula abierta) fue concretada por la Ley Orgánica 7/1980²²²⁷, estableciéndose como tal la necesidad de proteger los derechos fundamentales y las libertades públicas de los demás, así como la salvaguardia de la seguridad, de la salud y la moralidad pública (art. 3).

En relación con la titularidad del presente derecho, la Constitución española al disponer “... los individuos y las comunidades...”, en su art. 16.1, está incluyendo las personas físicas, nacionales y extranjeras, y jurídicas, e incluso grupos de individuos que carezcan de personalidad jurídica independiente. Por su parte, los menores también son titulares de este derecho, siempre que tengan plena capacidad para desarrollar de forma plena y efectiva el ejercicio del mismo, pues en su defecto, sólo sus padres o tutores legales pueden llevar a cabo su ejercicio (derecho de los padres a decidir sobre la formación moral de los hijos en observancia del interés superior del niño [art. 27.3 CE])²²²⁸.

Especial connotación tiene la objeción de conciencia como dimensión de la libertad ideológica (aunque reconocido por el TC²²²⁹ algunas veces como un derecho constitucional autónomo, pero no fundamental), que faculta a las personas a negarse a realizar una conducta jurídicamente exigible por resultar su cumplimiento contrario a las propias convicciones²²³⁰. Entre los ámbitos donde se ha debatido la aplicabilidad del derecho a la objeción de conciencia, podemos citar: en el servicio militar (art. 30.2 CE)²²³¹, en el ámbito sanitario (transfusión de sangre, práctica o participación en la interrupción del embarazo, disensiones farmacéuticas, etc.)²²³², en el ámbito educativo (sobre la polémica asignatura de Educación

²²²⁶ Al respecto *Vid.* STC, sala 1ª, 15 de febrero, nº. 20/1990, Rec. 1503/1987, FJ. 3. De igual forma, STC, sala 1ª, 11 de noviembre, nº. 214/1991, Rec. 101/1990, FJ 8.

²²²⁷ Ley Orgánica 7/1980... Ob. Cit., art. 3.

²²²⁸ STC, sala 2ª, de 29 de mayo, nº. 141/2000, Rec. 4233/1996, FJ. 5.

²²²⁹ La jurisprudencia española se debate entre la consideración del derecho de objeción de conciencia como concreción del derecho fundamental a la libertad religiosa e ideológica, o como derecho autónomo ejercitable cuando una norma o una decisión judicial lo autorice. Sobre el reconocimiento de la objeción de conciencia como derecho autónomo *Vid.* STC, sala plena, de 27 de octubre, nº. 160/1987, Rec. 263/1985, FJ. 4. Sobre el reconocimiento de la objeción de conciencia como concreción del art. 16 CE *Vid.* STC, sala plena, de 11 de abril, nº. 53/1985, Rec. 800/1983, FJ. 14.

²²³⁰ NAVARRO VALLS, R.; y MARTÍNEZ TORRÓN, J. (1997). *Las objeciones de conciencia en el Derecho español y comparado*, Madrid: McGraw-Hill, pág. 12

²²³¹ Al respecto *Vid.* STC, sala 1ª, de 23 de abril, nº. 15/1982, Rec. 205/1981, FJ. 6 y 7.

²²³² Al respecto *Vid.* STC, nº. 53/1985... Ob. Cit., FJ. 14 (objeción de conciencia médica con relación al aborto).

Ciudadana)²²³³, entre los más relevantes.

Hasta aquí, podríamos decir que este tipo de derecho protege la libre (sin intromisiones) conformación ética del individuo y la correspondencia de su actuar con las prescripciones de su conciencia moral (ya sea esta de índole religiosa o no), lo que resulta en el fortalecimiento de su actuación autónoma, mediante la posibilidad de elección de sus planes de vida (autonomía de su vida individual) y la determinación del marco público en el que se desarrollarán (autonomía de su vida social)²²³⁴.

3.3. Marco jurídico del derecho de libertad de expresión

El derecho de libertad de expresión, que está consagrado en una serie de instrumentos nacionales e internacionales (art. 19 de la *Declaración universal de derechos*, art. 19 del PIDCP, art. 10 del CEDH, art. 11 de la CDFUE, art. 13 de la CADH, etc.), se erige como instrumento que permite el intercambio libre de ideas y, como tal, es condición misma de una sociedad democrática en tanto constituye una herramienta básica de participación en el debate público (medio por el que se formulan e intercambian opiniones) que salvaguarda los valores del pluralismo y la tolerancia²²³⁵.

Importa destacar, en línea con el TEDH (al interpretar el art. 10 del CEDH) y el Comité DH (al interpretar el art. 19 del PIDCP), que el derecho de la libertad de expresión comprende: a) primero, la libertad de opinar sobre cualquier asunto, abarcando aquellos de índole político, científico, histórico, moral, religioso, asuntos propios y públicos, y de cualquier otro carácter²²³⁶; y el derecho de cambiar de opinión²²³⁷. El alcance del derecho de expresión llega incluso a expresiones cuyo contenido pueden considerarse ofensivo²²³⁸, extravagante, inaceptable, perturbador, escandaloso, inusual o extraño; aunque sujeto a un

Asimismo, STC, sala plena, de 18 de julio, n.º. 154/2002, Rec. 3468/1997, FJ. 15 (objeción de conciencia de los padres con relación a la transfusión de sangre a su hijo por razones religiosas). De igual forma, STC, sala plena, de 25 de junio, n.º. 145/2015, Rec. 412/2012, FJ. 5 (objeción de conciencia farmacéutica con relación a la disposición de ciertos medicamentos).

²²³³ Al respecto *Vid.* STS, sala plena de lo contencioso administrativo, sección 1ª, de 11 de febrero, n.º. 342/2009, Rec. 905/2008, FJ. 9 y 10. Para el TS, a parte de la asignatura de religión, será preciso analizar hasta qué punto la asignatura obligatoria en cuestión puede afectar opiniones morales esencialmente personales. En últimas, el TS considera que la asignatura de Educación Ciudadana abarca temas ajenos a la religión o a la moral en sentido propio y no reconoce el derecho a la objeción sobre dicha materia. Sin embargo, admite que los padres puedan impugnar cualquiera de los elementos que conforman la materia, en la medida en que los programas, materiales didácticos o cualquier otro (concreciones del proyecto educativo que desarrollen esa asignatura) sobrepase el límite del adoctrinamiento o proselitismo establecido como garantía del derecho de los padres del art. 27.2 CE. Por su parte, el TC no ha abarcado de fondo el asunto, inadmitiendo demandas por cuestiones procesales (STC, sala 1ª, de 24 de febrero, n.º. 28/2014, Rec. 9192/2009; STC, sala 2ª, de 24 de marzo, n.º. 41/2014, Rec. 4915/2010; y STC, sala 1ª, de 3 de junio, n.º. 57/2014, Rec. 4916/2010).

²²³⁴ BARRANCO, Mª. C.; y GARRIDO, Mª. I. (2011). *Libertad ideológica y objeción de conciencia*, Madrid: Dykinson, pág. 38.

²²³⁵ ONU: Comité DH, *Observación General n.º. 34, sobre la libertad de opinión y libertad de expresión (art. 19)*, de 11 a 29 de julio de 2011, párr. 2, recuperado de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2012/8507.pdf>. Consultado el 19 de julio de 2021. Asimismo, STEDH, de 7 de diciembre de 1976, *Handyside c. Reino Unido*, n.º. 5493/72, párr. 49.

²²³⁶ ONU: Comité DH, *Observación General n.º. 34...* Ob. Cit., párr. 9. De igual forma, STEDH, 20 de noviembre de 1989, *Markt Intern Verlag GmbH y Klaus Beermann c. Alemania*, n.º. 10572/83, párr. 26

²²³⁷ En cualquier momento y por cualquier motivo. ONU: Comité DH, *Observación General n.º. 34...* Ob. Cit., párr. 9.

²²³⁸ ONU: Comité DH, *Observación General n.º. 34...* Ob. Cit., párr. 11.

régimen muy limitado de excepciones, expresas y puntualmente definidas en el Derecho internacional, mediante prohibiciones concretas y específicas (discurso de odio, incitación al genocidio, incitación a la violencia, pornografía infantil, propaganda de la guerra o incitación al terrorismo)²²³⁹. La amplitud del alcance de la protección desplegada por este derecho se explica por "... la obligación primaria de neutralidad del Estado ante los contenidos, y como consecuencia, por la necesidad de garantizar que, en principio, no existan personas, grupos, ideas o medios de expresión excluidos a priori del debate público"²²⁴⁰. b) Segundo, la libertad de expresar ideas en todas sus manifestaciones, por lo que no es un derecho limitado a los comunicadores sociales, sino que abarca además las expresiones artísticas, culturales, sociales, religiosas, políticas o de cualquier otra forma de expresión; así como cualquier medio de difusión: oral, escrito, lenguaje de signos, imágenes, televisión, internet, formas de conducta, vestimenta, etc.²²⁴¹. c) Tercero, el derecho a buscar, recibir y difundir información e ideas acerca de cuestiones de interés público²²⁴², dentro del cual se puede integrar el derecho del público en general a que los medios de comunicación les proporcione dicha información imparcial y veraz, así como una diversidad de opiniones y comentarios (diversidad de perspectivas), lo que comporta la existencia de medios de comunicación libres, independientes y responsables²²⁴³.

En este último aspecto, de especial importancia señalar la marcada interdependencia entre este derecho con el derecho a la libertad ideológica. Ello es así debido al hecho de que las personas elaboran sus planteamientos ideológicos a partir de la información y de la formación que reciben, y, de igual forma, estructuran e interpretan los datos a partir de las convicciones que detentan. De allí que la libertad ideológica requiera un pluralismo en nuestra educación y en la información que recibimos, o más concretamente en la perspectiva de la realidad (acontecimientos y hechos); de lo contrario, el derecho a la libertad ideológica sería ilusorio (pensamiento único o fin de las ideologías)²²⁴⁴.

El derecho a la libertad de expresión, no obstante, tampoco asume un carácter

²²³⁹ Al respecto *Vid.* BOTERO, C.; GUZMÁN, F.; JARAMILLO, S.; y GÓMEZ, S. (2017). *El derecho a la libertad de expresión*, Bogotá: Centro de estudios de Derecho, Justicia y Sociedad, págs. 59, 71 y ss.

²²⁴⁰ OEA: CIDH, "Informe de la Relatoría especial para la libertad de expresión. Marco jurídico interamericano sobre la libertad de expresión", párr. 30, recuperado de http://www.oas.org/es/cidh/expresion/docs/cd/sistema_interamericano_de_derechos_humanos/index_MJIAS.html. Consultado el 22 de julio de 2021.

²²⁴¹ ONU: Comité DH, *Observación General n.º 34...* Ob. Cit., párr. 12. De igual forma, STEDH, *markt intern Verlag GmbH y Klaus Beermann c. Alemania...* Ob. Cit., párr. 26. Respecto de las formas de conducta *Vid.* STEDH, 13 de febrero de 2020, *Ibrahimov y Mammadov c. Azerbaiyán*, n.º. 63571/16, párr. 166-167. Sobre la vestimenta *Vid.* Decisión de la Comisión EDH, de 3 de marzo de 1986, *Stevens c. el Reino Unido*, n.º. 11674/85.

²²⁴² La violación del derecho a la libertad de expresión por la denegación en el acceso a la información debe evaluarse según: el propósito de la solicitud de la información, la naturaleza de la información solicitada, el papel del solicitante y la disponibilidad de la información. Al respecto *Vid.* STEDH, 8 de noviembre de 2016, *Magyar Helsinki Bizottság c. Hungría*, n.º. 28030/11, párr. 157.

²²⁴³ ONU: Comité DH, *Observación General n.º 34...* Ob. Cit., párrs. 18-20 y 39. De igual forma, STEDH, 20 de mayo de 1999, *Bladet Tromsø y Stensaas c. Noruega*, n.º. 21980/93, párrs. 59, 62 y 65. Al respecto *Vid.* European Court of Human Rights (2020). "Guide on article 10 of the European Convention on Human Rights", págs. 56-58, recuperado de https://www.echr.coe.int/documents/guide_art_10_eng.pdf. Consultado el 20 de julio de 2021.

²²⁴⁴ ORTEGA GUTIÉRREZ, D. (2003) "El triple carácter del derecho a la información", *Revista Parlamentaria de la Asamblea de Madrid*, n.º. 8, pág. 317-318.

absoluto y tiene sus límites²²⁴⁵ en la protección de otros derechos ajenos y la protección de otros bienes jurídicos de mayor interés, tales como: la seguridad nacional, la seguridad territorial, la seguridad pública, el orden y la prevención del delito, la salud y la moral pública y la autoridad y imparcialidad del poder judicial. Para tal fin, tanto el TEDH²²⁴⁶ como el Comité DH²²⁴⁷ indican que las restricciones del derecho a la libertad de expresión sólo podrán ser admisibles si están fijadas por la ley, aducen cualquiera de los motivos anteriormente indicados (finalidad legítima), y, además, cumplen los criterios de necesidad (la existencia de una necesidad social urgente mediante un razonamiento pertinente y suficiente) y proporcionalidad (no haber otros medios para lograr el mismo fin que interfiera con menos gravedad en el derecho en cuestión). Precisamente uno de los derechos que más colisiona con el derecho a la libertad de expresión son los derechos al honor, la imagen y la vida privada, en cuyo caso el TEDH²²⁴⁸ analiza una lista no exhaustiva de criterios como: la contribución a un debate de interés público; el grado de notoriedad de la persona afectada; el tema del informe de noticias; la conducta previa del interesado; el contenido, la forma y consecuencia de la publicación; el método con el que se obtuvo la información y la veracidad de esta; y las circunstancias particulares del caso.

En el contexto español, el derecho a la libertad de expresión está consagrado en el art. 20.1a de la CE y, según el TC²²⁴⁹, se trata de un derecho autónomo e independiente del derecho a la información del art. 20.1d de la CE, a pesar de que ambos derechos estén estrechamente interrelacionados. A partir de esta tesis dualista acogida por el TC, el derecho a la libertad de expresión tiene por objeto la expresión de pensamientos, ideas y opiniones, incluidas las creencias y los juicios de valor (terreno de lo subjetivo y lo ideológico); y el derecho a la información, a comunicar y recibir libremente información sobre hechos noticiables (terreno de lo objetivo)²²⁵⁰. También la individualidad de ambos derechos se halla algunas veces en referencia a sus titulares, debido a que mientras el titular del derecho a la libertad de expresión es cualquier persona, el titular del derecho a la información es, en principio, también toda persona; sin embargo, las personas que profesionalmente se dedican a la información (periodistas, redactores, corresponsales, etc.) pueden disfrutar de un tratamiento distinto y privilegiado a la hora de investigar y difundir (por ejemplo, la cláusula de conciencia y el secreto profesional)²²⁵¹, lo que en últimas beneficia a todo el público en general²²⁵². Otro elemento diferenciador, de acuerdo con el TC²²⁵³, son las condiciones exigidas para su legítimo ejercicio; en tanto lo especial para el derecho de libertad de

²²⁴⁵ ONU: Asamblea General, *PIDCP*... Ob. Cit., art. 19.3; y Consejo de Europa, *CEDH*... Ob. Cit., art. 10.2.

²²⁴⁶ European Court of Human Rights (2020). "Guide on article 10... Ob. Cit., págs. 20-25.

²²⁴⁷ ONU: Comité DH, *Observación General n.º 34*... Ob. Cit., párr. 22, 33, y 34.

²²⁴⁸ STEDH, de 7 de febrero de 2012, *Von Hannover c. Alemania*, n.º. 40660/08, párr. 109-113.

²²⁴⁹ STC, sala 1ª, de 8 de junio, n.º. 107/1988, Rec. 57/1987, FJ. 2. De igual forma, STC, sala 1ª, 21 de enero, n.º. 6/1988, Rec. 1221/1986, FJ. 5.

²²⁵⁰ STC, n.º. 107/1988... Ob. Cit., FJ.2. De igual forma, STC, sala 2ª, de 22 de mayo, n.º. 76/1995, Rec. 2681/1991, FJ. 2.

²²⁵¹ Ley Orgánica 2/1997, de 19 de junio, reguladora de la cláusula de conciencia de los profesionales de la información, BOE n.º. 147 de 20 de junio.

²²⁵² STC, sala 1ª, de 27 de octubre, n.º. 165/1987, Rec. 441/1986, FJ. 10. De igual forma, GONZÁLEZ-TREVIJANO, P. (2019). *Libertad de expresión. Una perspectiva de Derecho privado*, Bruselas: Servicios de Estudios del Parlamento Europeo, pág. 29.

²²⁵³ STC, sala 2ª, de 22 de mayo, n.º. 78/1995, Rec. 3694/1993, FJ. 2.

expresión es que no se utilicen expresiones injuriosas o vejatorias²²⁵⁴, mientras lo decisivo en el campo del derecho a la información es que, además, la noticia sea veraz y relevante para la formación de la opinión pública. Finalmente, el campo de acción del derecho a la libertad de expresión es más amplio que el del derecho a la información²²⁵⁵.

Respecto al juicio de ponderación entre los bienes jurídicos amparados en el art. 18 y el art. 20 de la CE, la jurisdicción constitucional²²⁵⁶ en atención con el derecho de honor atiende a ciertos criterios, tales como: el tipo de libertad ejercida (libertad de expresión o libertad a la información); el interés público existente (dimensión política o pública)²²⁵⁷; la condición pública o privada del ofendido²²⁵⁸, siendo insuficiente el *animus iniuriandi* tradicionalmente utilizado por la jurisprudencia penal de los delitos contra el honor; y las circunstancias concurrentes en cada caso. Frente al derecho a la imagen, el TC²²⁵⁹ se acoge a la tesis de la prevalencia del derecho a la información cuando se trata de personas que disfrutan de un cargo público, en un acto público y en un lugar público.

El derecho a la libertad de expresión y el derecho a la información encuentran su desarrollo normativo en general en:

- Ley Orgánica 2/1984²²⁶⁰, sobre el derecho de rectificación del afectado, por una información difundida inexacta y perjudicial, a que se rectifique.
- Ley Orgánica de 2/1997²²⁶¹, que regula la cláusula de conciencia de los profesionales que se dedican a la información (derecho a rescindir la relación jurídica con la empresa, junto al derecho a indemnización, cuando “hay cambio sustancial de orientación informativa” o “la empresa traslade a otro medio del mismo grupo que por su género o línea suponga una ruptura patente con la orientación profesional del informador”) y en cumplimiento del mandato del art. 20.1d de la CE.
- Decreto Legislativo 1/1966²²⁶², cuyo art. 2 consagra el derecho de propiedad intelectual (derecho a la producción y creación literaria, artística, científica y técnica -art. 20.1b CE-), el cual también encuentra desarrollo en la Ley 24/2015²²⁶³ de patentes, Ley 17/2001²²⁶⁴ de marcas, y Ley 20/2003²²⁶⁵ de protección jurídica del diseño industrial.

²²⁵⁴ “... aquellas que, dadas las concretas circunstancias del caso, y al margen de su veracidad o inveracidad, sean ofensivas u oprobiosas y resulten impertinentes para expresar las opiniones o informaciones de que se trate”. STC, sala 1ª, de 11 de abril, nº. 41/2011, Rec. 4223/2006, FJ. 5d.

²²⁵⁵ STC, nº. 107/1988... Ob. Cit., FJ. 2.

²²⁵⁶ *Ibidem*. De igual forma, STC, nº. 76/1995... Ob. Cit., FJ. 5.

²²⁵⁷ La dimensión política o pública de algunos derechos fundamentales, que contribuye a brindarles una posición prevalente frente a otros, es denominada por la doctrina como dimensión institucional. STC, sala 2ª, de 12 de febrero, nº. 19/1996, Rec. 3327/1993, FJ. 3 y 4.

²²⁵⁸ STC, sala 1ª, de 27 de abril, nº. 23/2010, Rec. 4239/2006, FJ. 5.

²²⁵⁹ STC, sala 1ª, de 16 de abril, nº. 72/2007, Rec. 2142/2003, FJ. 5.

²²⁶⁰ Ley Orgánica 2/1984, de 26 de marzo, reguladora del derecho a la rectificación, BOE nº. 74 de 27 de marzo.

²²⁶¹ Ley Orgánica 2/1997... Ob. Cit.

²²⁶² Decreto Legislativo 1/1966, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de propiedad intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia, BOE nº. 97 de 22 de abril.

²²⁶³ Ley 24/2015, de 24 de julio, de patentes, BOE nº. 177 de 25 de julio.

²²⁶⁴ Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de marcas, BOE nº. 294 de 8 de diciembre.

²²⁶⁵ Ley 20/2003, de 7 de julio, de protección jurídica del diseño industrial, BOE nº. 162 de 8 de julio.

- Ley 55/2007²²⁶⁶, del cine.
- Ley 6/2001²²⁶⁷, en relación con el derecho a la libertad de cátedra (art. 20.1c CE).
- Ley 14/1966²²⁶⁸, de prensa e imprenta, en cuyo art. 3 prohíbe la censura previa y la consulta obligatoria.
- Ley 17/2006²²⁶⁹, de radio y televisión de titularidad estatal (control parlamentario -art. 20.3- y servicio esencial -art. 128.2 CE-).
- Ley 7/2010²²⁷⁰, que busca dar cumplimiento a la Directiva 2007/65/CE²²⁷¹ de servicios de comunicación audiovisual.
- Ley 9/2014²²⁷², que incorpora la Directiva 2009/136/CE²²⁷³ y la Directiva 2009/140/CE²²⁷⁴.
- Ley Orgánica 10/1995²²⁷⁵, arts. 542, arts. 270-277 (delitos relativos a la propiedad intelectual e industrial), art. 538 (prohibición de la censura previa), arts. 197-204 (delitos contra la intimidad, el derecho a la propia imagen y la inviolabilidad del domicilio), arts. 205-216 (delitos contra el honor), arts. 30 y 120.2 (responsabilidad penal de los profesionales de la información), y art. 559 (incitación a la comisión de delitos de alteración al orden público).
- Ley Orgánica 1/1982²²⁷⁶, cuyo art. 7 regula 8 supuestos en los que se estima que hay una intromisión ilegítima al disfrute de los derechos del art. 18 CE.
- Real Decreto de 14 de septiembre de 1882²²⁷⁷, cuyo art. 816.1 establece el secuestro de las publicaciones por parte del juez o tribunal.

²²⁶⁶ Ley 55/2007, de 28 de diciembre, del cine, BOE nº. 213 de 29 de diciembre.

²²⁶⁷ Ley 6/2001, de 21 de diciembre, de universidades, arts. 2.3 y 33.2, BOE nº. 307 de 24 de diciembre.

²²⁶⁸ Ley 14/1966, de 18 de marzo, de prensa e imprenta, BOE nº. 67 de 19 de marzo.

²²⁶⁹ Ley 17/2006, de 5 de junio, de la radio y televisión de titularidad estatal, arts. 2.1 y 39.2, BOE nº. 134 de 6 de junio.

²²⁷⁰ Ley 7/2010, de 31 de marzo, general de la comunicación audiovisual, BOE nº. 79 de 1 de abril.

²²⁷¹ UE: Parlamento Europeo y Consejo, *Directiva 2007/65/CE, relativa al ejercicio de actividades de radiodifusión televisiva*, de 11 de diciembre de 2007, DOUE nº. L 332/27 de 18 de diciembre.

²²⁷² Ley 9/2014, de 9 de mayo, general de telecomunicaciones, BOE nº. 114 de 10 de mayo.

²²⁷³ UE: Parlamento Europeo y Consejo, *Directiva 2009/136/CE por la que se modifican la Directiva 2002/22/CE relativa al servicio universal y los derechos de los usuarios en relación con las redes y los servicios de comunicaciones electrónicas, la Directiva 2002/58/CE relativa al tratamiento de los datos personales y a la protección de la intimidad en el sector de las comunicaciones electrónicas y el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 sobre la cooperación en materia de protección de los consumidores*, de 25 de noviembre, DOUE nº. L 337/11 de 18 de diciembre.

²²⁷⁴ UE: Parlamento Europeo y Consejo, *Directiva 2009/140/CE, por la que se modifican la Directiva 2002/21/CE relativa a un marco regulador común de las redes y los servicios de comunicaciones electrónicas, la Directiva 2002/19/CE relativa al acceso a las redes de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, y a su interconexión, y la Directiva 2002/20/CE relativa a la autorización de redes y servicios de comunicaciones electrónicas*, de 25 de noviembre, DOUE nº. L 337/11 de 18 de diciembre.

²²⁷⁵ Ley Orgánica 10/1995... Ob. Cit.

²²⁷⁶ Ley Orgánica 1/1982... Ob. Cit.

²²⁷⁷ Real Decreto de 14 de septiembre de 1882... Ob. Cit.

- Etc.

3.4. La libertad en la vivienda colaborativa

3.4.1. En el acceso

Como ya hemos tenido oportunidad de mencionar²²⁷⁸, las condiciones de membresía o los criterios de selección de miembros en las comunidades *cohousing* y en las cooperativas de vivienda en cesión de uso pueden entrañar importantes barreras de entrada de carácter económico, social, cultural y de otra índole que limiten el acceso a parte importante de la población. Lo anterior con el riesgo potencial de caer en prácticas discriminatorias (riesgo que en relación comparativa con el régimen de PH no es perceptible, primero, porque al propietario vendedor le preocupa menos las características personales del comprador o el impacto que tendría en la comunidad de vecinos, siempre que el comprado cumpla con todos los criterios financieros para la compra; y, segundo, porque la comunidad de vecinos no tiene poder de decisión sobre a quién el propietario vende o arrienda el inmueble)²²⁷⁹ que afecten a terceros aspirantes a socios, cuando sus incorporaciones son rechazadas o se dan preferencias a unas solicitudes frente a otras por parte de la comunidad y con base a criterios más subjetivos (concretamente los de pertenencia al grupo y los que se basan en estigmatizaciones) que objetivos²²⁸⁰; precisamente porque los aspectos personales para ingresar y permanecer en estas iniciativas son sumamente considerados y a los socios se les puede exigir determinadas actitudes o comportamientos para asegurar el éxito en el funcionamiento de la entidad. Pero, además, en el escenario de las comunidades fomentadas desde las administraciones territoriales y financiadas con recursos públicos, verbigracia, para la promoción de vivienda social, se puedan presentar situaciones en las que las personas y sus familias, para acceder a una vivienda y en ausencia de alternativas, se vean forzadas a ingresar en estas comunidades²²⁸¹ y a tolerar dinámicas ideológicas que no estén conformes a las propias.

En estos supuestos es discutible la concurrencia del principio de “puerta abierta” o “adhesión voluntaria y abierta”, básico para el régimen cooperativo (art. 1.1 de la Ley 27/1999 y arts. 1.1, 1.2 y 159.3 de la Ley 12/2015), pues éste sólo puede ser dable cuando: primero, existe voluntad, en términos de libre elección que significa que el que ingresa a la cooperativa lo hace porque quiere y permanecerá en la estructura social mientras sea su voluntad (salvo que concurren causales de baja obligatoria o disciplinaria por expulsión); y, segundo, lejos de prácticas discriminatorias, que quiere decir que toda persona que cumpla

²²⁷⁸ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 4.6.1, 4.6.3, 4.6.4, 5.3.3.1, 5.3.3.2. De igual forma, Capítulo III, acápite 1.2.1. Para ver ejemplos concretos *Vid. Infra*. Capítulo III, C1IA, C2IA, de la casuística real; y casos I2, I3, I5 (supuesto b), I6 (supuesto a), de la casuística teórica. Para otros ejemplos *Vid. The Guardian* (2022). “All kinds of discrimination: inside New York housing Co-ops... Ob. Cit.

²²⁷⁹ Al respecto *Vid. TARNOPOLSKY, W.; y PENTNEY, W. (2004). Discrimination and the law, Toronto: Thomson and Carswell, Vol. III, págs. 13-25.*

²²⁸⁰ VARGAS VASSEROT, C. (2015). “El principio cooperativo de puertas abiertas (adhesión voluntaria y abierta). Tópico o realidad en la legislación y en la práctica societarias”, *CIRIEC*, nº. 27, pág. 5. Entendiendo como requisitos objetivos aquellos que están directamente justificados en relación con el objeto social y que son exigidos con carácter general (a todos los solicitantes), sin suponer ningún tipo de discriminación arbitraria; es decir, aquella desprovista de sustentación racional.

²²⁸¹ Para un ejemplo *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.3.2.2.

los requisitos objetivos²²⁸² para ser socio puede, si así lo desea, ser miembro de la sociedad²²⁸³. De suerte que así se plasme en la Declaración de la Alianza Cooperativa Internacional, sobre Identidad Cooperativa²²⁸⁴:

“Las cooperativas son organizaciones voluntarias, abiertas a todas las personas **capaces de utilizar sus servicios y dispuestas a aceptar las responsabilidades de ser socio, sin discriminación social, político, religioso, racial o de sexo**” (el énfasis en negrita es nuestro).

Asimismo, la legislación española acoge este principio en el art. 1 de la Ley 27/1999²²⁸⁵, tras señalar que la cooperativa es una sociedad constituida por personas que se asocian en régimen de “libre adhesión y baja voluntaria”, y manifestando que su funcionamiento se hará “conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional”. En el ámbito autonómico también encontramos la recepción del evocado principio, bien mediante remisión expresa de la aplicación de los principios de la alianza cooperativa²²⁸⁶ o bien directamente formulado en su propio articulado (este es el caso de la legislación cooperativa de Cataluña, art. 1.1 de la Ley 12/2015)²²⁸⁷.

Teniendo por base, según se ha citado, que la adhesión a una cooperativa está al alcance de todas las personas que, primero, “puedan utilizar sus servicios” y, segundo, “estén dispuestas a asumir las responsabilidades de ser socio”. Podría deducirse que dos son, inicialmente, los condicionantes del principio de “puerta abierta”. Sobre la exigencia de una suficiente “capacidad para obrar” por parte de los socios, como condición *sine qua non* para poder celebrar contrato con la cooperativa (y comprendiendo que las personas con discapacidad tienen capacidad jurídica)²²⁸⁸, no tenemos reparo alguno, pues es una exigencia

²²⁸² Entendiendo como requisitos objetivos aquellos que están directamente justificados en relación con el objeto social y que son exigidos con carácter general (a todos los solicitantes), sin suponer ningún tipo de discriminación arbitraria; es decir, aquella desprovista de sustentación racional.

²²⁸³ VARGAS VASSEROT, C. (2015). “El principio cooperativo... Ob. Cit., pág. 4.

²²⁸⁴ Alianza Cooperativa Internacional. (1995). “Declaración de Manchester... Ob. Cit., pág. 74.

²²⁸⁵ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 1.

²²⁸⁶ Ley 11/2019 de Cooperativas del País Vasco... Ob. Cit., art. 1.2; Ley 5/1998 de Cooperativas de Galicia... Ob. Cit., art. 1.4; Ley 4/1999 de Cooperativas de la Comunidad de Madrid... Ob. Cit., art. 1.2; Ley 2/1998 de Sociedades Cooperativas de Extremadura... Ob. Cit., art. 2.3; Ley 4/2001 de Cooperativas de la Rioja... Ob. Cit., art. 1.2; Ley 4/2002 de Cooperativas de Castilla y León... Ob. Cit. art. 1.1; Ley 11/2010 de Cooperativas de Castilla-La Mancha... Ob. Cit., art. 2.2; Ley Foral 14/2006 de Cooperativas de Navarra... Ob. Cit., art. 1; Ley 6/2013 de Cooperativas de Cantabria... Ob. Cit., art. 2.2; Ley 8/2006 de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia... Ob. Cit., art. 2.3; Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 2/2014... Ob. Cit., art. 2.2; y Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto Legislativo 2/2015... Ob. Cit., art. 3.1.

²²⁸⁷ Ley 1/2003 de Cooperativas de las Islas Baleares... Ob. Cit., Art. 3. y Ley 14/2011 de Sociedades Cooperativas Andaluzas... Ob. Cit., art. 4.

²²⁸⁸ Ley 8/2021, de 2 de junio, por lo que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, BOE nº. 132 de 3 de junio. Con esta normativa se establece que una persona con discapacidad goza de capacidad jurídica en igualdad de condiciones que el resto de las personas; entendiéndose por “capacidad” aquella que se refiere tanto a la titularidad de derechos, como al ejercicio de los mismo (se elimina la posibilidad de incapacitar y la tutela deja de ser mecanismo de protección; ahora, en caso de ser necesario, se nombra un curador que tiene la función de asistir a la persona con discapacidad, y sólo en situaciones excepcionales la función de representarla). Se introduce medidas de apoyo (informales, como la guarda de hecho; voluntarias, como la autoguarda; y judiciales, como la curatela y defensor judicial) para promover la independencia en la toma de decisiones por parte de las personas con discapacidad, desde el respeto de su voluntad, deseos y preferencias; y se establecen salvaguardias necesarias

fácilmente comprensible para la asunción de obligaciones y la celebración de contratos prevista en el ordenamiento jurídico. Además de la capacidad, los aspirantes a socios deben estar dispuestos a asumir las responsabilidades de dicha condición, en general las descritas en el art. 15.2 de la Ley 27/1999 y art. 41.1 de la Ley 12/2015; de las que resalta la obligación de participar de la “actividad cooperativizada”²²⁸⁹ que se concreta con las aportaciones mínimas al capital social y las obligaciones económicas que correspondan para la promoción y gestión de las viviendas²²⁹⁰. Pero, de igual forma, como tercer condicionante al principio de “puerta abierta” aparece el cumplimiento de los requisitos estatutariamente establecidos para adquirir la condición de socio²²⁹¹. Esta última autonomía o tipicidad estatutaria, en términos tan indefinidos como permisivos de la Ley estatal²²⁹², puede abrir más o menos el principio de “puerta abierta” según cada cooperativa²²⁹³. Si se analiza el término previsto en algunas leyes autonómicas, es patente la preocupación de que los requisitos para la admisión se vinculen a circunstancias o hechos no subjetivos, sino de carácter objetivo²²⁹⁴. De allí que la posibilidad para establecer circunstancias o hechos de naturaleza subjetiva (basados en supuestas necesidades, disgustos, gustos personales, sensibilidad o conveniencia de la cooperativa), concretamente aquellos desprovistos de justificación racional suficiente²²⁹⁵, como requisito para ser socio acaba por introducir posibles causas arbitrarias, injustas e ilícitas de inadmisión de los aspirantes a socios²²⁹⁶. La obligación, entonces, de incorporar **requisitos objetivos**²²⁹⁷ para ser socio y la exigencia de **justas causas de rechazo** del solicitante (derivadas de la actividad u objeto social, de las imposibilidades técnicas, de las circunstancias económicas y sociales de la entidad, de alguna disposición legal, etc.)²²⁹⁸, y

en caso de que se precisen con el fin de garantizar sus derechos. Arts. 249, 250, 251, 263-266, 268, 269, 271-274, 282, 295-298 CC.

²²⁸⁹ La “actividad cooperativizada” es definida como la actividad que la cooperativa desarrolla con sus socios (Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 2a). Así, por ejemplo, en las cooperativas de vivienda puede ser: la promoción y/o gestión de viviendas, la rehabilitación de viviendas, el suministro de servicios o edificaciones complementarias, etc. (Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 89.1; Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 122).

²²⁹⁰ Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 13.5 y 15.2b y e. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 2a.

²²⁹¹ *Ibidem*, arts. 11.j y 12.2.

²²⁹² MARTÍNEZ SEGOVIA, F. (2006). “La posición del socio: el ingreso originario”, en J. PULGAR EZQUERRA; y C. VARGAS VASSEROT, (coord.), *Cooperativas agrarias y sociedades agrarias de transformación*, Madrid: Dykinson, pág. 373.

²²⁹³ *Ibidem*.

²²⁹⁴ Ley 12/2015 de Cooperativas de Cataluña... Ob. Cit., art. 29.1. Asimismo, Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto Legislativo 2/2015... Ob. Cit., art. 10.2f. También, Ley 14/2011 de Sociedades Cooperativas Andaluzas... Ob. Cit., art. 18.1. Análogamente, Ley 4/1999 de Cooperativas de la Comunidad de Madrid... Ob. Cit., art. 11.d. De igual forma, Ley Foral 14/2006 de Cooperativas de Navarra... Ob. Cit., art. 13.1i.

²²⁹⁵ No toda denegación a la membresía, por parte de la cooperativa, que esté basada en justificaciones subjetivas es inadmisibles, sino sólo aquella desprovista de una motivación suficientemente racional o, incluso, teniéndola, esta sólo sirva de pretexto para discriminar. Para ver un ejemplo de denegación basada en factores subjetivos, pero admisible, *Vid. Infra*. Capítulo III, caso I5 (supuesto a), de la casuística teórica. Para ver un ejemplo de denegación basada, en apariencia, en factores objetivos, pero inadmisibles, *Vid. Infra*. Capítulo III, caso I3 (supuesto b), de la casuística teórica.

²²⁹⁶ MARTÍNEZ SEGOVIA, F. (2006). “La posición del socio... Ob. Cit., pág. 374.

²²⁹⁷ Entendiendo como requisitos objetivos aquellos que están directamente justificados en relación con el objeto social y que son exigidos con carácter general (a todos los solicitantes), sin suponer ningún tipo de discriminación arbitraria; es decir, aquella desprovista de sustentación racional.

²²⁹⁸ Así lo estipula la Ley 12/2015 de Cooperativas de Cataluña... Ob. Cit., art. 29.4. Asimismo, la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto Legislativo 2/2015... Ob. Cit., art. 20.1. También, la Ley 14/2011 de Sociedades Cooperativas Andaluzas... Ob. Cit., art. 18.4. De igual forma, Ley

no la mera exigencia de “motivación” que estipula la Ley estatal en su art. 13.1²²⁹⁹ (término indefinido y permisivo, al exigir simplemente que el acuerdo denegatorio sea motivado)²³⁰⁰, constituiría los dos instrumentos básicos de tutela del aspirante²³⁰¹.

Ejemplos que inhiben el principio de “puerta abierta”, ya sea estatutariamente o de hecho, son aquellos impedimentos al ingreso de la cooperativa con base a la ausencia de habilidades comunicativas y/o de integración social²³⁰², la carencia de capacidades técnicas para la prestación de los servicios asociados a la cooperativa²³⁰³, la concurrencia de atributos personales que no compaginen con los gustos de los directivos (miembros del Consejo Rector, como órgano administrativo encargado de resolver las solicitudes de admisión) basados en estigmas y perjuicios²³⁰⁴, etc. (nótese en toda ellas el carácter subjetivo). En esta perspectiva, la cooperativa estaría en decadencia en cuanto a su representatividad como actores sociales que contribuyen a la sostenibilidad del entorno²³⁰⁵, correspondiéndole al Estado el deber de intervenir (mediante normas de Derecho privado) en orden a promover la igualdad efectiva, proteger a las personas frente a las discriminaciones contrarias a la dignidad humana en el acceso a la vivienda y combatir los patrones de segregación residencial; como fines de orden público. En sentido contrario, cabría hablar de violación, bien por un déficit de protección legislativa (exigencia de los arts. 9.2, 10 y 53.1 CE)²³⁰⁶ o

11/2010 de Cooperativas de Castilla-La Mancha... Ob. Cit., art. 26.1. Con todo, consideramos que una cláusula de razones o causas justas de rechazo debe ser de carácter abierto (no taxativo), en tanto no existe un conjunto finito de factores objetivos que se puedan seleccionar (tipificar), salvo con fines ilustrativos.

²²⁹⁹ Análogamente la Ley 8/2006 de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia... Ob. Cit., art. 23.1; la Ley 4/2002 de Cooperativas de Castilla y León... Ob. Cit., art. 19.3; y la Ley 11/2019 de Cooperativas del País Vasco... Ob. Cit., art. 20.3.

²³⁰⁰ MARTÍNEZ SEGOVIA, F. (2006). “La posición del socio... Ob. Cit., pág. 373.

²³⁰¹ DUQUE DOMÍNGUEZ, J. F. (1986). “La libre adhesión y el principio de puertas abiertas en las sociedades cooperativas”, en AA.VV, *II Congreso Mundial Vasco de Cooperativismo*, Bilbao: Universidad de Deusto, pág. 209. De igual forma, PAZ CANALEJO, N. (1990). *Ley general de cooperativas*, Madrid: ENDERSA, pág. 45. También, PANIAGUA ZURERA, M. (2005). *La sociedad cooperativa. Las sociedades mutuas de seguros y las mutualidades de provisión social*, Madrid: Marcial Pons, pág. 172. Asimismo, MARTÍNEZ SEGOVIA, F. (2006). “La posición del socio... Ob. Cit., pág. 379.

²³⁰² Para un ejemplo, *Vid. Infra*. Capítulo III, casos L7 (supuesto c) y I7 (en lo que atañe a la carencia de destreza para entablar y conservar relaciones interpersonales para las personas con diversidad funcional psíquica y metal), de la casuística teórica.

²³⁰³ Para un ejemplo, *Vid. Infra*. Capítulo III, C1IA, de la casuística real; caso I6 (supuesto a), de la casuística teórica.

²³⁰⁴ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 13.1. Para un ejemplo, *Vid. Infra*. Capítulo III, C2IA, de la casuística real; casos I2 e I3 (supuesto a y b), de la casuística teórica. Para otros ejemplos *Vid.* VIDAL FOLCH. L. (2019). “Cooperative islands in capital waters... Ob. Cit., págs. 157-178.

²³⁰⁵ SOUZA MIRANDA, J. (2009). *De la cooperación al cooperativismo: análisis de los valores y principios cooperativos como instrumentos de regeneración de entornos debilitados*, tesis doctoral, dirigida por SOLER GADEA, E., Departamento de Derecho, Universidad de Deusto, Vizcaya, pág. 316.

²³⁰⁶ No existe en la Ley 27/1999... Ob. Cit., así como tampoco en la Ley 12/2015... Ob. Cit., norma alguna que prohíba la discriminación en la admisión de socios. Sobre la no vinculación del principio de igualdad (sin que medie norma legal que la prohíba) en las relaciones entre particulares *Vid.* STC, sala 2ª, de 8 de junio, nº. 108/1989, Rec. 1031/1987, FJ. 1. Sobre vulneración del derecho a la igualdad por déficit en la protección estatal *Vid.* ALFARO AGUILA, J. (1993). “Autonomía privada y los derechos... Ob. Cit., págs. 97, 99, 107, 108, 114. En el Derecho comparado es notorio los esfuerzos de los legisladores en plasmar la prohibición de discriminaciones arbitrarias en el acceso a la vivienda (y en las condiciones del ejercicio del derecho que recae sobre esta), incluyendo a las viviendas gestionadas por cooperativas. Por ejemplo, En Estados Unidos, *The Fair Housing Act -FHA- [42 U.S.C. §§ 3601-19]*, prohíbe la discriminación en la venta, alquiler y financiación de viviendas y en otras transacciones relacionadas con la vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo

bien por la promoción mediante ventajas públicas (subvenciones, cesión de terrenos, etc.) de estos proyectos de vivienda que admitan discriminaciones arbitrarias²³⁰⁷.

(incluido identidad de género y orientación sexual), estado familiar, origen nacional y discapacidad. También requiere que todos los programas federales relacionados con la vivienda y el desarrollo urbano se administren de manera que promuevan afirmativamente la vivienda justa. *The Section 508 of The Rehabilitation Act of 1973* [29 U.S.C. § 794d], prohíbe la discriminación basada en la discapacidad en cualquier programa o actividad que reciba asistencia financiera federal. *The Section 109 of Title I of the Housing and Community Development Act of 1974* [42 U.S.C. § 5309], prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, origen nacional, sexo (incluida la identidad de género y la orientación sexual) y religión en cualquier programa o actividad financiado en su totalidad o en parte bajo el Título I de la Ley. *The Americans with Disabilities Act of 1990 -ADA-* [42 U.S.C. §§ 12131 – 12165], cuyo Título II prohíbe la discriminación basada en la discapacidad en los programas y actividades proporcionados o puestos a disposición por entidades públicas (El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos -HUD- hace cumplir el Título II con respecto a los programas y actividades relacionados con la vivienda de las entidades públicas, incluida la vivienda pública, la asistencia para la vivienda y las referidas a vivienda). El Título III prohíbe la discriminación basada en la discapacidad en los bienes, servicios, instalaciones, privilegios, ventajas y alojamientos públicos, arrendados u operados por entidades privadas (el Departamento de Justicia hace cumplir el Título III, ya que ciertos beneficiarios de la HUD y entidades privadas que operan programas de vivienda y desarrollo comunitario están cubiertos por ADA). En Canadá, *The Canadian Human Rights Act* [R.S.C. 1985, c. H-6, Part I, Section 5-6] prohíbe la discriminación en la provisión de bienes, servicios, instalaciones o alojamiento habitualmente disponibles para el público en general, así como en la provisión de locales comerciales y alojamiento residencial, por motivos de raza, origen nacional o étnico, color, religión, edad, sexo, orientación sexual, identidad o expresión de género, estado civil, estado familiar, características genéticas, discapacidad o condena por un delito. *The Canada Cooperative Act* (S.C. 1998 c. 1, Part. I, Section 7.1a), prohíbe la discriminación en la afiliación cooperativa. Asimismo, cada provincia tiene su Código de derechos humanos, entre los cuales se destaca *The Ontario Human Rights Code* [R.S.O. 1990, Part. I, Section 2] prohíbe la discriminación en el ámbito de la vivienda, por motivos de raza, ascendencia, lugar de origen, color, origen étnico, ciudadanía, credo, sexo, orientación sexual, identidad de género, género expresión, edad, estado civil, situación familiar, discapacidad o la percepción de asistencia pública. *The Accessibility for Ontarians with Disabilities Act 2005* [S.O. 2005 c. 11, Part III, 6(3)] que establece estándares de accesibilidad que vincula a personas y organizaciones que proporcionen bienes, servicios o instalaciones; ofrezcan alojamiento; empleen a personas; y posean u ocupen edificios, estructuras y locales. En Suecia, *Bostadsrättslag* [1991:614, 2 Kap., 2-3§] (Ley de cooperativas de vivienda), establece que no tendrán efectos las condiciones de afiliación relacionadas con una determinada ciudadanía, renta o riqueza y, en general, cualquiera condición que sea irracional (injusta) contra aquellos que deseen ingresar a la asociación. *Diskrimineringslag* [2008:567, 2 Kap., 12 §(1)] (Ley de Discriminación) prohíbe la discriminación de quienes, fue del ámbito de la vida privada y familiar, proporcionen bienes, servicios o vivienda al público. En Reino Unido, *Equality Act 2010* [Part. 3], protege a las personas de discriminaciones en razón a la edad, discapacidad, género, profesión, religión o creencias, sexo y orientación sexual. Aunque la normativa vincula a las autoridades públicas, el deber de no discriminación cubija a las organizaciones no públicas que ejercen una función pública. Ello cubriría a las asociaciones de vivienda y otros organismos privados que lleven a cabo funciones públicas en nombre de una autoridad local, por ejemplo, cuando la autoridad haya subcontratado sus funciones de gestión de vivienda social a una empresa privada (England and Wales Court of Appeal [Civil Division] Decision, *London & Quadrant Housing Trust v. Weaver, R.*, [2009] EWCA Civ 587; y *Popular Housing v. Donoghue* [2010] EWCA Civ 595).

²³⁰⁷ Partiendo del hecho de que las actividades privadas se ven estimuladas o desincentivadas por los poderes públicos, existe una obligación del Estado de imponer a los particulares que reciben ventajas públicas el deber de no discriminar en el disfrute de tales ventajas. Al respecto *Vid. Ibidem*, pág. 120. En Estados Unidos existe la doctrina “State Action”, según la cual (partiendo de la jurisprudencia de la Corte Suprema que interpreta que la Decimocuarta Enmienda está limitada a la discriminación ejercida sólo por parte del Estado y no por partes privadas) hay responsabilidad del Estado, bajo la Decimocuarta Enmienda, por discriminaciones efectuadas por particulares cuando estos reciben asistencia y beneficios (significativos) gubernamentales (ya sean estatales o federales). Al respecto *Vid. United States District Court for the Middle District of Pennsylvania, Moose Lodge v. IRVIS*, 407 US 163, 179-80 (1972). De igual forma, *United States District Court for the Northern District of Mississippi, Norwood v. Harrison*, 413 US 455 (1973).

En lo que concierne a la libertad de religión, el TEDH²³⁰⁸ viene interpretando este derecho a la luz del art. 11 CEDH que salvaguarda la vida asociativa frente a las injerencias estatales, siendo esta una forma de manifestar la propia religión en comunidad con otros. En esta perspectiva, el alto tribunal otorga plena autonomía de las comunidades religiosas, incluso en determinar las normas doctrinales de comportamiento en la vida privada de sus seguidores y en exigirles a estos su acatamiento²³⁰⁹, siempre que sea producto de la decisión libre e independiente del creyente²³¹⁰. En particular, indica el TEDH²³¹¹ que no es tarea del Estado actuar como árbitro entre las organizaciones religiosas y los disidentes que existan o puedan surgir dentro de estas, por lo que debe aceptar el derecho de dichas comunidades a reaccionar, según sus propias reglas, ante cualquier movimiento disidente que represente una amenaza a su cohesión, imagen o unidad. En consecuencia, siguiendo la doctrina de los organismos de supervisión del CEDH²³¹², los Estados no están obligados a exigir a las comunidades religiosas que están bajo su jurisdicción que garanticen la libertad de religión y expresión de los seguidores y ministros de la religión en cuestión. En caso de desacuerdo doctrinal u organizativo entre una comunidad religiosa y uno de sus miembros la libertad de religión de este último se ejerce mediante su libertad de abandonar la comunidad en cuestión²³¹³. Bajo estos términos, en respeto de su autonomía interna, las comunidades religiosas están facultadas, entre otras cosas, para regular las pautas de pertenencia de su organización, esto es, las reglas de acceso y perdurabilidad en su comunidad.

Ahora, lo arriba mencionado no quiere decir que la intervención estatal quede completamente inhibida en relación con las elecciones que las personas puedan tomar en cumplimiento de las normas religiosas de comportamiento en su ámbito de autonomía. Así por ejemplo, el Estado puede intervenir en las prácticas de matrimonios polígamos o de menores²³¹⁴, o si estas se imponen a los creyentes por la fuerza o coacción en contra de su voluntad²³¹⁵, y, en general, cuando haya una necesidad apremiante destinada a proteger un fin legítimo en los términos del art. 9.2 CEDH (la seguridad pública, la protección del orden público, la salud y la moral, y la protección de los derechos y las libertades de los demás); siempre en cumplimiento de las exigencias derivadas del criterio de proporcionalidad de la intervención estatal.

Habiéndose dicho lo anterior y para entrar en materia del cumplimiento del principio de “puerta abierta”, y su matización cuando median requisitos prioritariamente de carácter subjetivo para adquirir la condición de socio, en las comunidades colaborativas aquí tratadas, conviene señalar ciertos puntos:

1. Las iniciativas de vivienda colaborativas en sus modalidades *cohousing* y cooperativas de vivienda en cesión de uso, en términos generales, no son genuinamente Iglesias, Confesiones, comunidades religiosas o federaciones de las mismas en los

²³⁰⁸ STEDH, 26 de octubre de 2010, *Hassan y Chaush c. Bulgaria*, n.º. 30985/96, párr. 62-91.

²³⁰⁹ STEDH, 10 de junio de 2010, *Testigos de Jehová de Moscú y otros c. Rusia*, n.º. 302/02, párr. 118 y 119.

²³¹⁰ *Ibidem*, párr. 111.

²³¹¹ STEDH, de 9 de julio de 2013, *Sindicatul “Păstorul cel Bun” c. Rumania*, n.º. 2330/09, párr. 165. De igual forma, TEDH, 12 de junio de 2014, *Fernández Martínez c. España*, n.º. 56030/07, párr. 128.

²³¹² Decisión de la Comisión EDH, 8 de marzo de 1976, *X. c. Dinamarca*, n.º. 7374/76. De igual forma, STEDH, 15 de septiembre de 2009, *Affaire Mirolubovs Et Autres c. Letonia*, n.º. 798/05, párr. 80.

²³¹³ *Ibidem*.

²³¹⁴ Decisión de la Comisión EDH, 7 de julio de 1986, *Khan c. Reino Unido*, n.º. 11579/85.

²³¹⁵ STEDH, *Testigos de Jehová de Moscú y otros c. Rusia...* Ob. Cit., párr. 119.

términos de la Ley Orgánica 7/1980²³¹⁶, de libertad religiosa, que en su art. 3.2 expresamente excluye de su ámbito de aplicación: "... entidades relacionadas con el estudio y experimentación de los fenómenos psíquicos o parapsicológicos o la difusión de valores humanísticos o espirituales u otros fines análogos ajenos a los religiosos". En efecto, las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda en cesión de uso no tienen, comúnmente, por objeto o finalidad la religión, sino la "co-producción"²³¹⁷ y gestión posterior de viviendas²³¹⁸, y aún cuando entrañan conceptos filosóficos e ideológicos, e incluso morales, estos no se centra en la divinidad, en la veneración y el temor hacia un dios y en la práctica de cultos; como aspectos privativos del *homo religiosus*²³¹⁹.

En consecuencia, estas iniciativas colaborativas no gozan de la amplia autonomía otorgada a las organizaciones religiosas, tanto en lo que respecta a su organización como al sistema doctrinal, que les permitiría limitar el acceso de personas mediante cláusulas que busquen salvaguardar su identidad religiosa, su carácter propio y el debido respeto de sus creencias²³²⁰; y conllevaría, entre otras, la prohibición del Estado de obligarlas a admitir en su seno a nuevos miembro o a excluir a los presentes²³²¹. Es en las organizaciones religiosas, de acuerdo al TC²³²² y en línea con el TEDH²³²³, donde el margen de control del Estado sobre las decisiones de las autoridades religiosas es muy estrecho (derecho a no intervención estatal)²³²⁴.

Así y todo, no podríamos eliminar toda posibilidad de otorgar tal autonomía al contemplarse situaciones, como por ejemplo, en la que el formato legal de cooperativa de vivienda sea utilizado por una Iglesia, Confesión, comunidad religiosa o federación de las mismas, para gestionar viviendas y destinarlas a personas de la misma religión y sin fines lucrativos (no comerciales)²³²⁵; esto es, bajo un propósito filantrópico o de

²³¹⁶ Ley Orgánica 7/1980... Ob. Cit., art. 3.2.

²³¹⁷ CZISCHKE, D. (2018). "Collaborative housing... Ob. Cit., págs. 60 y ss. Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 1.3.

²³¹⁸ A partir del trabajo de campo, al menos en España no hallamos ninguna cooperativa que, adoptando las prácticas del *cohousing*, promoviera finalidades propiamente religiosas. Al respecto *Vid. Infra*. Capítulo III, acápite 4 y "Tabla de contacto con comunidades y miembros" de los anexos.

²³¹⁹ Al respecto *Vid.* RUDOLF OTTO (1996). *Lo santo. Sobre lo racional e irracional en la idea de Dios*, Madrid: Alianza, pág. 13-46.

²³²⁰ Ley Orgánica 7/1980... Ob. Cit., art. 6.1. De igual forma, en el ámbito de la UE: Consejo de la UE, *Directiva 2000/78/CE relativa al establecimiento de un marco general para la igualdad de trato en el empleo y la ocupación...* Ob. Cit., art. 4.2.

²³²¹ STEDH, 14 de junio de 2007, *Sviato-Mykhailivska Parafiya c. Ucrania*, nº. 77703/01, párr. 146. Al respecto *Vid.* SANTIAGO, A.; y NAVARRO, J.A. (2013). "La autonomía de las organizaciones religiosas en el Estado Constitucional de Derecho en dos recientes fallos jurisprudenciales", *Ars Iuris Salmanticensis*, Vol. 1, pág. 76.

²³²² STC, sala plena, 14 de febrero, nº. 38/2007, Cuest. Incons. 4831/2002, FJ. 5. De igual forma, STC, sala 2ª, 4 de junio, nº. 128/2007, Rec. 1656/2001, FJ. 10.

²³²³ STEDH, *Sviato-Mykhailivska Parafiya c. Ucrania...* Ob. Cit., párr. 146. De igual forma, en el ámbito de la UE *Vid.* FRA y Consejo de Europa. (2018). *Manual de legislación europea contra la discriminación...* Ob. Cit., pág. 115 y 116.

²³²⁴ Para un ejemplo, *Vid. Infra*. Capítulo III, caso I2 (supuesto a), de la casuística teórica.

²³²⁵ Esta excepción es contemplada en *The Fair Housing Act...* Ob. Cit., sección 3607[a]. Un aspecto relevante para mencionar es la posibilidad de las organizaciones basadas en la fe de participar en programas de servicios sociales financiados por el Gobierno Federal de la misma manera que cualquier otra organización privada, siempre que cumpla con los requisitos exigidos para ser elegibles. Entre las condiciones se encuentran: el no poder discriminar a los beneficiarios en función de su religión o creencias, el no poder exigir a los beneficiarios

acción social. Asimismo es imprescindible considerar el ámbito de “vida privada y familiar” en el que un grupo de personas, que pretendan llevar una vida colectiva fraternal (por ejemplo, compartiendo total o parcialmente las áreas de la edificación destinada a vivienda) y bajo preceptos religiosos, se nieguen a permitir el ingreso y la estancia en su vivienda colectiva a personas de diferente religión o aquellas que no compatibilicen con sus propios lineamientos morales²³²⁶. Se reflejan, entonces, otros derechos fundamentales, como son el de intimidad y libertad religiosa²³²⁷, que otorgarían un ámbito admisible para discriminar.

2. No siendo preciso atribuirles como regla general (y, por tanto, sin descartar excepciones según las circunstancias concretas del caso de que se trate) la autonomía interna de la que gozan las comunidades religiosas, la intervención estatal en las comunidades *cohousing* y en las cooperativas de vivienda en cesión de uso puede justificarse sobre la base de la lucha contra la discriminación, el desarrollo espacial, la implementación de la política urbanística y la justicia social en el ámbito de la vivienda; cuya materia corresponde al objeto legítimo de proteger el orden público en el sentido del art. 11 CEDH (límites)²³²⁸. Concretamente, la nueva Agenda Urbana de la ONU²³²⁹ propugna el desarrollo urbano sostenible, donde uno de los aspectos claves es la sostenibilidad social que implica el desarrollo de ciudades inclusivas y cohesionadas²³³⁰. Esto, desde luego, no puede entenderse sino a partir de políticas que garanticen el acceso a la vivienda en pie de igualdad y corrijan las problemáticas de exclusión social en el ámbito urbano. Por consiguiente, los requisitos subjetivos y arbitrarios (basados en características protegidas y carentes de justificación con relación al objeto social de las cooperativas de viviendas)²³³¹ exigidos, bien mediante estipulaciones estatutarias o bien

su asistencia o participación en actividades explícitamente religiosas (participación voluntaria), etc. Las organizaciones que ofrecen actividades respaldadas por asistencia financiera federal directa, así como actividades explícitamente religiosas financiadas con fondos privados (incluidas las actividades que implican un contenido religioso manifiesto, como la adoración, la instrucción religiosa o el proselitismo) deben separar, en tiempo o lugar, estas actividades explícitamente religiosas financiadas con fondos privados de cualquier programa o actividad respaldada con asistencia financiera federal directa. Al respecto *Vid.* HUD. (2015). “Participación equitativa de organizaciones religiosas en los programas de HUD: Implementación de E.O. 13559”, recuperado de <https://www.hud.gov/sites/documents/16-01SDN.PDF>. Consultado el 22 de abril de 2022.

²³²⁶ Al respecto *Vid. Infra*. Capítulo III, caso I2 (supuesto a), de la casuística teórica.

²³²⁷ Para un ejemplo, *Vid.* STS, sección 1, sala de lo civil, de 23 de diciembre, nº. 925/2021, Rec. 1446/2021, FJ. 6.2, 6.3 y 6.4.

²³²⁸ Respecto al grado de intervención del Estado sobre las asociaciones en ejercicio de su derecho fundamental del art. 22 CE, El TC y TS distinguen entre las “asociaciones puramente privadas” y las “asociaciones privadas que ostentan una posición dominante”; reservando a las segundas mayor control por parte del Estado sobre las normas estatutarias y las decisiones de los órganos sociales sobre expulsión o no admisión de socios. Lo anterior dado a la posición dominante en el campo económico, cultural, social o profesional de este tipo de asociaciones y el “perjuicio significativo” que la norma estatutaria o la decisión de los órganos sociales puede producir al particular. Al respecto *Vid.* *Ibidem*, FJ. 6.1(5). El TC, en STC, sala 2ª, 21 de marzo, nº. 96/1994, Rec. 482/1992, FJ. 2.a, 2.b, 2.c y 3, reconoce a las cooperativas de vivienda el carácter de “asociaciones privadas que ostentan una posición dominante”.

²³²⁹ ONU: Asamblea general, *Agenda 2030...* Ob. Cit., objetivo 11.

²³³⁰ Al respecto *Vid.* DAVIDSON, M. (2010). “Social sustainability... Ob. Cit., págs. 872-880.

²³³¹ No toda denegación a la membresía, por parte de la cooperativa, que esté basada en justificaciones subjetivas es inadmisibles, sino sólo aquella desprovista de una motivación suficientemente racional o, incluso, teniéndola, esta sólo sirva de pretexto para discriminar. Para ver un ejemplo de denegación basada en factores subjetivos, pero admisible. *Vid. Infra*. Capítulo III, caso I5 (supuesto a), de la casuística teórica. Para ver un ejemplo de

a través de la práctica cooperativa, por parte de las iniciativas colaborativas pueden convertirlas en comunidades con poblaciones homogéneas y cerradas, lo que a su vez puede degenerar o agravar los procesos de segregación residencial²³³²; en incongruencia con los objetivos de la Agenda Urbana 2030.

A lo anterior, habría que añadir el mandato de no discriminación que constituye un límite, tanto para el sector público como en el privado, en el ámbito del acceso a bienes y el suministro de servicios disponibles al público en general (incluida la vivienda), así como en el ámbito de la edificación y la vivienda (Directiva 2000/43/CE, Directiva 2004/113/CE, Ley 62/2003, Ley Orgánica 3/2007, Real Decreto Legislativo 1/2013, Ley 15/2022)²³³³. En lo que concierne a la discriminación con motivo a la ideología, aunque la regulación de la UE (y hasta hace poco la estatal) ofrezca una protección exclusivamente por motivos raciales o étnicos y de sexo, luego inicialmente en Cataluña (con la Ley 19/2020, de igualdad de trato y no discriminación) y recientemente en España (con la Ley 15/2022, integral para la igualdad de trato) se extiende el alcance a otros motivos de protección, entre ellos el ideológico y religioso (arts. 1.3f, 1.3g, 14.3, 43.5t de la Ley 19/2020 y arts. 2.1, 17, 20.2, 47.3a, 47.3b, 47.4a y 47.4b de la Ley 15/2022)²³³⁴. Aunado a lo anterior, recientemente el Parlamento Europeo ha impulsado la aprobación de lo que, hasta el momento es Propuesta de Directiva del Consejo por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre personas independiente de su religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual; la cual, en caso de aprobarse, extendería a los ámbitos distintos del empleo un marco general de protección contra la discriminación por los motivos señalados, que incluiría el ideológico²³³⁵.

Para terminar, en lo que atañe a la segunda vertiente del principio, esto es, la “libre adhesión”, la voluntariedad no debe obedecer a una presión exterior que afecte el derecho de la persona a decidir al respecto, como tampoco debe existir una imposición de hecho o de Derecho que obligue a cualquier persona a asociarse a las cooperativas y a permanecer en estas contra su deseo²³³⁶. No es óbice, pues, señalar que es perceptible un vicio del consentimiento (art. 1265 CC) en relación con personas, quienes, por determinadas circunstancias, téngase por caso la necesidad básica de acceder a una vivienda donde refugiarse, deban ceder en sus preferencias: a) en cuanto a la tenencia de la vivienda (usualmente de propiedad privada)²³³⁷, b) respecto a la estructura física o los elementos de

denegación basada, en apariencia, en factores objetivos, pero inadmisibles, *Vid. Infra*. Capítulo III, caso I3 (supuesto b), de la casuística teórica.

²³³² *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 4.6.1 y 5.3.3.2.

²³³³ *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 1.2.1.

²³³⁴ Ley 19/2020... *Ob. Cit.*; Ley 15/2022... *Ob. Cit.*

²³³⁵ Al respecto *Vid.* MARTÍNEZ HERBOSA, I. (2020). “Una primera aproximación a la propuesta de Directiva del Consejo por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre las personas independientemente de su religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual”, *Unión Europea Aranzadi*, nº. 5.

²³³⁶ VARGAS VASSEROT, C. (2015). “El principio cooperativo... *Ob. Cit.*, pág. 12 y 13. Como ejemplos, las experiencias de la Unión Soviética y de Venezuela, donde el Estado utilizó a las cooperativas para desarrollar proyectos políticos incompatibles con los principios de neutralidad política *Vid.* CRACOGNA, D. (2013). “Las cooperativas y su dimensión social”, *Pensar en Derecho*, nº. 3, pág. 226. Asimismo, BASTIDAS DELGADO, O. (2012). “Venezuela, el mayor cementerio de cooperativas del mundo”, *Revista Cooperativismo*, pág. 36-37.

²³³⁷ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápites 3.1.2.4 y 3.1.2.5. Sobre la ausencia de alternativas de tenencia a la propiedad privada y la poca promoción de las tenencias intermedias *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis...* *Ob. Cit.*, pág. 548 y ss. Sobre la negativa percepción social de la vivienda en alquiler *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2015). “La eficacia de la Ley 4/2013... *Ob. Cit.*, pág. 209.

“confort” del inmueble (sacrificando espacios de uso exclusivo a favor de los de uso común, aspecto estrechamente vinculado con la habitabilidad de la vivienda)²³³⁸ y c) tolerando dinámicas internas que pueden llegar a imponer un modo concreto de habitar la vivienda (límites a la libre disposición del uso de los espacios y la instauración de pautas conductuales de la vida doméstica de naturaleza eminentemente colectiva [aspecto ideológico])²³³⁹. Esta situación de vicio del consentimiento es especialmente agrave cuando quien la promueve es el Estado a partir del ejercicio de una presión inadecuada sobre las personas necesitadas que no pueden acceder al mercado privado de vivienda, cuando el fomento de la vivienda social se hace a través de comunidades *cohousing*, sin garantías de igualdad y transparencia en su acceso y del pleno ejercicio de los derechos de intimidad, libertad ideológica y libertad de expresión de los futuros miembros. Incluso, ello podría propiciar situaciones de precarización de la vivienda para los colectivos vulnerables (tal es el caso del Decreto 50/2020)²³⁴⁰.

3.4.2. En el transcurso de la estancia

Las dinámicas internas impulsadas concretamente por las comunidades *cohousing* cuando entrañan la imposición de roles y tareas domésticas²³⁴¹ o de prácticas reivindicativas²³⁴² (indefinidos en el tiempo), así como la excesiva colectivización de los espacios de la vivienda y de los usos que se hagan de ellos²³⁴³, con vista a forjar el ideal de un entorno doméstico más social y práctico (entre otros propósitos), puede constreñir la libertad de los miembros que no sean partidarios de dichas prácticas; bien porque nunca se haya compartido las ideas sobre las cuales se sustentan (téngase por caso el haber accedido a una vivienda social a través de este tipo de comunidades y ante la imposibilidad de acceder al mercado privado) o bien porque la percepción inicial (por ejemplo, por agotamiento o agobio de la vida colectiva)²³⁴⁴ o las necesidades habitacionales (verbigracia, por circunstancias sobrevenidas que imposibilite la participación que se esperaba)²³⁴⁵ haya cambiado en el transcurso de la estancia.

Bajo este escenario, la facultad, entonces, de cuestionar las ideas que sustentan la visión *cohousing*²³⁴⁶ y, en consecuencia, modificar las prácticas que las materializan²³⁴⁷ en

²³³⁸ *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 4.6.5. y 4.6.7.

²³³⁹ *Ibidem.*

²³⁴⁰ *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 4.6.7.

²³⁴¹ Para un ejemplo, *Vid. Infra.* Capítulo III, casos L2, L3 (supuestos a y b) y L6, de la casuística teórica.

²³⁴² Para un ejemplo, *Vid. Infra.* Capítulo III, caso L1 (supuesto a y b), de la casuística teórica.

²³⁴³ *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 4.6.5. Para un ejemplo, *Vid. Infra.* Capítulo III, caso L3 (supuesto b), de la casuística teórica.

²³⁴⁴ WILLIAMS, J. (2005). “Designing neighbourhoods... Ob. Cit., pág. 211. *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 4.6.6. Para un ejemplo, *Vid. Infra.* Capítulo III, C2RLT, de la casuística real; y casos L2, L3 (supuesto a) y L7, de la casuística teórica.

²³⁴⁵ Para un ejemplo, *Vid. Infra.* Capítulo III, caso L3 (supuesto a), de la casuística teórica. Otros ejemplos podrían derivarse del deterioro del estado de salud de los miembros que reduzca considerablemente o haga imposible su participación en las tareas y los roles inicialmente asumidos dentro de la comunidad.

²³⁴⁶ Proyección de la libertad ideológica, en cuanto a la facultad de tener y cambiar las creencias y convicciones, así como también es proyección de la libertad de opinión. Para un ejemplo, *Vid. Infra.* Capítulo III, caso L6, de la casuística teórica.

²³⁴⁷ Proyección de la libertad ideológica, en cuanto a la facultad de manifestar las creencias y convicciones y la de actuar conforme a las prescripciones de la propia conciencia moral, así como también es proyección de la libertad de expresión. Para un ejemplo, *Vid. Infra.* Capítulo III, casos L1 y L6, de la casuística teórica.

un espacio tan íntimo como el del hogar²³⁴⁸, no debería ser sujeta a obstaculización por la comunidad; ya sea por vía estatutaria (exigiendo, mediante sanción, el cumplimiento de pautas conductuales más allá de las que exige la sana convivencia)²³⁴⁹ o a través de actos que puedan inducir en el miembro disidente un sentimiento fuerte de intromisión en su vida privada o incluso de persecución y acoso (art. 172 CP)²³⁵⁰. A diferencia de las comunidades religiosas donde la libertad del miembro disidente simplemente se ejerce mediante su libertad de abandonar la comunidad en cuestión²³⁵¹, en una comunidad de este tipo la aplicación análoga de tal interpretación repercutiría adversamente en la seguridad jurídica de la vivienda, cuyo elemento es esencial para el ejercicio del derecho a vivienda adecuada (y su protección constituye una obligación de inmediato cumplimiento por parte del Estado)²³⁵², y el derecho de respeto de la vida privada y familiar, lo que conllevaría a una carga desproporcional para el socio disidente. Ello es así porque:

1. El miembro disidente se ve obligado a iniciar la búsqueda de una vivienda lo que en sí mismo es un arduo proceso desde el punto de vista de los recursos económicos (problemas de inasequibilidad en el mercado de vivienda)²³⁵³, humanos y de tiempo que se requieren.

2. Tratándose de cooperativas, el reembolso de lo aportado por el miembro está supeditado al ingreso de un nuevo miembro que lo reemplace en sus obligaciones, o, en su defecto, la cooperativa cuenta con un término de hasta 5 años para efectuar el desembolso²³⁵⁴. Por añadidura, la cuantía de este reembolso puede estar sujeta a las deducciones (de hasta el 50% del total) que da lugar cuando la baja es calificada como no justificada y aquellas imputables a título de pérdidas²³⁵⁵. Lo anterior, dificulta el acceso a una nueva vivienda; situación que se hace más crítica al tratarse de comunidades *cohousing* a través de las cuales se ofrezcan vivienda social, pues hablamos de personas y/o familias con baja capacidad económica, en un contexto donde: la vivienda social es escasa²³⁵⁶, el mercado de alquiler es inasequible²³⁵⁷ y el crédito hipotecario un privilegio²³⁵⁸.

²³⁴⁸ Ámbito de protección del derecho a la intimidad.

²³⁴⁹ Excluyendo de estas pautas aquellas exclusivamente indispensables para mantener una normal convivencia entre vecinos (relativa a los olores, ruidos, cuidado de los espacios de uso común, etc.). Para un ejemplo, *Vid. Infra*. Capítulo III, casos L1, L6 (supuesto a), L7 (supuesto c) y L8 (supuesto a y b), de la casuística teórica.

²³⁵⁰ Para un ejemplo, *Vid. Infra*. Capítulo III, casos L7 (supuesto b) y L8 (supuesto a y b), de la casuística teórica.

²³⁵¹ Decisión de la Comisión Europea de Derechos Humanos, *X. c. Dinamarca...* Ob. Cit. De igual forma, STEDH, *Affaire Mirolubovs Et Autres c. Letonia...* Ob. Cit., párr. 80.

²³⁵² *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.2.2.

²³⁵³ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 3.1 y 3.1.2.5.

²³⁵⁴ Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 51.5 y 89.5.

²³⁵⁵ *Ibidem*, arts. 17.3, 51.2, 51.3, 59.3 y 89.5. *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 1.2.3.

²³⁵⁶ Al respecto *Vid.* Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda urbana (2020). “Observatorio de vivienda y suelo. Boletín especial vivienda social 2020”, pág. 31 y ss., recuperado de <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW072>. Consultado el 13 de agosto de 2021.

²³⁵⁷ *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 3.1.2.5.

²³⁵⁸ La Ley 5/2019... Ob. Cit., endurece los requisitos para la concesión de créditos, entre ellos el de aportar un tercio del precio del inmueble. Al respecto *Vid.* MENÉNDEZ PUJADAS, A. (2020). “Encuesta sobre préstamo bancario en España: enero 2020”, *Artículos Analíticos. Boletín económico del Banco de España 1/2020*, pág. 10.

3. Se desconoce el elemento simbólico de la vivienda (art. 8 CEDH); esto es, la conexión emocional que la persona, y su familia en caso tal, forja con la vivienda de tal manera que esta adquiere la concepción de “hogar”²³⁵⁹. La privación o, si se quiere, la injerencia en el disfrute del hogar por parte del miembro disidente, en particular obligándolo a marchar de la comunidad, puede ser objetable bajo los criterios de finalidad legítima (art. 8.2 CEDH: “... seguridad nacional, seguridad pública, el bienestar económico del país, la defensa del orden y la prevención del delito, la protección de la salud o de la moral, o la protección de los derechos y las libertades de los demás”) de necesidad y proporcionalidad; que deben evaluarse según las circunstancias concretas de cada caso en particular. En este propósito factores como: el ámbito de reserva de intimidad de que se trate (cuanta más incidencia tenga sobre el desarrollo de la personalidad del miembro y su familia, mayor es la reserva de intimidad del miembro y su facultad de disponer de esta, por ejemplo, a través de la facultad de revocar el consentimiento inicialmente dado)²³⁶⁰; el tratarse o no de una materia sobre las que se otorgó competencia a la cooperativa (mediante la aceptación de los términos de la escritura de constitución de la cooperativa, los estatutos y el Reglamento Interno [autonomía privada asociativa como derecho en conflicto])²³⁶¹; la razonabilidad de la medida que exige la participación en la vida colectiva²³⁶²; la valoración de la proporcionalidad de la medida de expulsión disciplinaria (tanto en la tipificación estatutaria de la falta disciplinaria como en la subsunción de la conducta tipificada)²³⁶³; la existencia de medidas alternativas igualmente eficaces en el cumplimiento del propósito de la medida o política interna de que se trate; el impacto y la afectación de la no participación (o de la participación en menor proporción) en la materialización de los intereses comunitarios a los que responde la comunidad (justificados a partir del objeto social); la mediación de justas causas de no participación o (de una participación en menor proporción); etc.

Así pues, la libertad del miembro disidente en su ámbito de la vida privada y en el disfrute pacífico de su vivienda es susceptible de ser transgredida, cuando las actividades de

²³⁵⁹ *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.1.

²³⁶⁰ Factor previsto en la Ley (Ley Orgánica 1/1982... Ob. Cit., arts. 1.3 y 2.3) que viene a matizar y limitar la autonomía privada.

²³⁶¹ Al respecto *Vid.* ALFARO ÁGUILA, J. (2016). “La naturaleza jurídica de los acuerdos sociales”, *Almacén de Derecho*, recuperado de <https://almacenederecho.org/la-naturaleza-juridica-los-acuerdos-sociales>, consultado el 17 de febrero de 2022. De igual forma, GIRÓN, T. J. (1976). *Derecho de sociedades*, Tomo 1, Madrid, pág. 310.

²³⁶² El criterio de razonabilidad incluye el criterio de moralidad, carga excesiva, tareas hiperexigentes o heroicas, etc. Al respecto *Vid.* WENAR, L. (2007). “Responsibility and severe poverty”, en T. POGGE (ed.), *Freedom from poverty as a human right*, Oxford: OUP, págs. 255-274. Asimismo, MURPHY, L. (2003). “The demands of beneficence”, *Philosophy and Public Affairs*, Vol. 22, n.º. 4, pág. 272. De igual forma, SINGER, P. (1972). “Famine, affluence and morality”, *Philosophy and Public Affairs*, Vol. 1, n.º. 3, págs. 229-243. También, MONTERO, J. (2014). “¿Justicia, asistencia o caridad? ¿Qué deberes tenemos hacia los pobres del mundo?”, *Andamios*, Vol. 11, n.º. 25, págs. 86-92. Por otra parte, GARZÓN VALDÉS, E. (1986). “Los deberes positivos... Ob. Cit., págs. 17-33.

²³⁶³ Sobre el principio de proporcionalidad *Vid.* Art. 323-7.2 CCC. De igual forma, SAP Barcelona, sección 15ª, de 30 de marzo de 2005, n.º. 137/2005, Rec. 350/2003, FJ. 3. También, STEDH, 1 de abril de 2017, *Lovrić c. Croacia*, n.º. 38458/11, párr. 54 y 72, donde el TEDH establece que la expulsión de una asociación podría constituir una violación de la libertad de asociación del miembro en cuestión si infringe las reglas de los estatutos, cuando las reglas fuesen irrazonables o arbitrarias, o, incluso, la expulsión conlleve una dificultad excepcional para el individuo.

la vida diaria, que no es más que “un conjunto de prácticas más o menos integrado que un individuo adopta no solo porque satisfacen necesidades utilitarias, sino porque dan forma material... a la identidad del yo”²³⁶⁴, sean disconformes con las ideas planteadas por la comunidad y medien como causas de exclusión (pérdida de la vivienda), o sean objeto de reproche y sanción social a tal punto que cohíba el libre desarrollo de la personalidad del miembro (autonomía personal), o, en últimas, ocasione su marcha no voluntaria.

Aquí, el principio de elección en las prácticas hechas rutinas, las cuales están abiertas al cambio en concordancia con la naturaleza móvil de la identidad del “yo” (en permanente construcción y reconstrucción), está expuesto a quedar intensamente supeditado en función de las prácticas colectivas. Cada una de estas decisiones (de menor y mayor amplitud y consecuencias): ¿qué comer?²³⁶⁵ ¿con quién verse al finalizar el trabajo?²³⁶⁶ ¿cómo relacionarse con los vecinos?²³⁶⁷ ¿cómo comportarse en determinado ámbito? y, en general, decisiones sobre los asuntos que en primer término al individuo incumbe (núcleo esencial del derecho de libre desarrollo de la personalidad)²³⁶⁸, son referentes no sólo a cómo actuar, sino a quién ser²³⁶⁹. De allí que la planificación de la vida a través de la selección de acciones (dentro de una vasta serie de opciones), así como la gestión del tiempo personal de vida²³⁷⁰, en la medida en que es “el intento de construir un relato o narrativa bibliográfica del yo”²³⁷¹ (y siempre dentro del marco de la legalidad), ha de ser lo más libre posible (salvando las influencias determinadas por las circunstancias socioculturales).

Por último, otro aspecto relevante para la operatividad de la libertad en la vivienda es la personalización del espacio que repercute en la satisfacción y autoestima de la persona²³⁷². Varios estudios enfatizan la importancia de la modificación y transformación de los espacios como medio de expresión de la identidad de las personas ocupantes²³⁷³. Esto quiere decir que

²³⁶⁴ GONZÁLEZ, S.; CAVIERES, H.; DÍAZ, C.; y VALDEBENITO, M. (2005). “Revisión del constructo de identidad en la psicología cultural”, *Revista de Psicología de la Universidad de Chile*, Vol. XIV, nº. 2, pág. 21.

²³⁶⁵ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, C1IT, de la casuística real. Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 1.2.2.

²³⁶⁶ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, C2RLT, de la casuística real; y caso L7 (supuesto a, b y c), de la casuística teórica.

²³⁶⁷ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, casos L2, L3 (supuesto a y b), L7 (supuesto a, b y c), de la casuística teórica. A pesar de que empleemos el calificativo de “vecinos” para referirnos a los miembros de las comunidades *cohousing* y de las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso, debemos precisar que, según el grado de interacción social y de proximidad exigido entre estos, el ámbito de las relaciones puede llegar exceder el que es habitual en las relaciones vecinales estándar; incluso, llegando a aproximarse a las que se forjan entre convivientes. Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, caso L3 (supuesto b), de la casuística teórica.

²³⁶⁸ Para un ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, casos L1 (supuesto a y b), L6 y L8 (supuesto a), de la casuística teórica.

²³⁶⁹ GONZÁLEZ, S.; CAVIERES, H.; DÍAZ, C.; y VALDEBENITO, M. (2005). “Revisión del constructo de identidad... Ob. Cit., pág. 21.

²³⁷⁰ GIDDENS, A. (1994). *Modernidad e identidad del yo*, Barcelona: Península, pág. 53 y ss.

²³⁷¹ GONZÁLEZ, S.; CAVIERES, H.; DÍAZ, C.; y VALDEBENITO, M. (2005). “Revisión del constructo de identidad... Ob. Cit., pág. 22.

²³⁷² PÉREZ LÓPEZ, R. (2011). *La vivienda como símbolo de identidad personal y social*, tesis doctoral, dirigida por M. AMÉRIGO y J. I. ARAGONÉS, Facultad de Humanidades, Universidad Castilla-La Mancha, Castilla-La Mancha, pág. 59 y 60.

²³⁷³ KAISER, F.; y FUHRER, U. (1996). “Dwelling: speaking of an unnoticed universal language”, *New Ideas in Psychology*, Vol. 14, págs. 225-236. BELK, R. W. (1988). “Possessions and the extended”, *Journal of Consumer Research*, Vol. 15 págs. 139-168. CSIKSZENTMIHALYI, M.; y ROCHBERG-HALTON, E.

la vivienda, tanto en sus espacios como en las acciones que se llevan a cabo en ellos, está impregnada de significación, transmitiéndose con ella mensajes a los demás (estatus, identidad personal y social, poder, gustos, actitudes, valores, ideales, etc.)²³⁷⁴. Podríamos inferir, en consecuencia, que esta forma de expresar la identidad del ocupante podría encontrarse limitada, en mayor o menor grado según el nivel de (sobre)colectivización de los espacios y los usos que se hagan de ellos (estos últimos por la homogenización de la experiencia del habitar) en las comunidades *cohousing*; pudiéndose afectar, además de los derechos de libertad, el elemento simbólico al que debe atender el derecho a vivienda adecuada (la vivienda como territorio, como identidad y como unidad cultural)²³⁷⁵.

4. Casuística real

4.1. Descripción

Después de haber hecho un análisis más conceptual de la operatividad de los derechos humanos en las modalidades de vivienda objeto de investigación, consideramos adecuado remitir el diagnóstico cualitativo a través de la inmersión en la realidad de las comunidades que en España se atribuyen el título de vivienda colaborativa, para, posteriormente, observar si se puede extrapolar alguna de las consideraciones problemáticas planteadas previamente en materia de los derechos de igualdad, respeto de la vida privada y familiar y los derechos de libertad.

El trabajo de campo realizado para efectuar el análisis de la operatividad de los derechos humanos en la vivienda colaborativa se llevó a cabo en el período comprendido desde el 25 de mayo hasta el 6 de septiembre del año 2021. La extensión del trabajo de campo, que en principio se estimó de un mes, fue resultado de la dificultad de encontrar respuestas positivas a las solicitudes de participación en la investigación doctoral por parte de las comunidades invitadas.

La población objetivo estuvo conformada por 14 comunidades que, a la fecha en que se efectuó el trabajo de campo, se encontraban en funcionamiento según las páginas oficiales de Cohousing Spain²³⁷⁶ y eCOHOUSING²³⁷⁷, y a las que se les hizo la invitación en varias oportunidades mediante correo electrónico y por vía telefónica. De estas 14, sólo fue posible acceder a 3 comunidades, constituyendo estas el muestreo de la presente investigación práctica²³⁷⁸.

El instrumento de recolección de datos consistió en una entrevista estructurada²³⁷⁹ a

(1981). *The meaning of the things, domestic symbols and the self*, Nueva York: Cambridge University Press, págs. 121 y ss. DITTMAR, H. (1992). *The social psychology of material possessions: to have is to be*, Nueva York: Harvester Wheatsheaf and St Martin's Press. PRENTICE, D. A. (1987). "Psychological correspondence of possessions, attitudes and values", *Journal of Personality and Social Psychology*, Vol. 53, págs. 993-1003.

²³⁷⁴ APPLEYARD, D. (1979). "The environment as a social symbol", *Journal of the American Planning Association*, Vol. 45, pág. 143-153. Para un ejemplo sobre la identidad cultural de la vivienda *Vid. Infra*. Capítulo III, caso I2 (supuesto b), de la casuística teórica.

²³⁷⁵ *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.1.

²³⁷⁶ Se puede acceder a través del siguiente enlace <https://cohousingspain.org/mapa-directorio-cohousing/>

²³⁷⁷ Se puede acceder a través del siguiente enlace <http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/>

²³⁷⁸ Al respecto *Vid. Infra*. Anexos "Tabla de contacto con comunidades y miembros".

²³⁷⁹ Al respecto *Vid. Infra*. Anexos "Guion de entrevista para la investigación de campo".

partir de la preparación de un cuestionario de preguntas, cuyas temáticas se organizaron atendiendo a la temporalidad del tema cuestionado en: a) la etapa previa al ingreso de la comunidad, donde se valoraron los aspectos motivacionales, de selección de miembros y financiación. b) El transcurso de la vida comunitaria, donde se valoraron aspectos relacionados con los objetivos, la gobernanza y la convivencia de la comunidad. c) La etapa posterior a la vida comunitaria, donde se valoraron aspectos concernientes a la marcha voluntaria y forzosa de los miembros.

La información obtenida de las entrevistas grabadas se sistematizó mediante su transcripción fidedigna, a partir de la cual se codificó (destacando los contenidos de cada una de ellas) y se extrajeron los hechos, circunstancias y datos relevantes para los objetivos de la investigación. Finalmente, se aborda en cada una de las comunidades el estudio de hechos problemáticos, detectados y extraídos de quienes respondieron como entrevistados, clasificándolos según el derecho afectado (el derecho de igualdad con la abreviatura “I”, el derecho de respeto a la vida privada y familiar con la abreviatura “R”, y los derechos de libertad con la abreviatura “L”) y de acuerdo con las secuencias de las tres fases temporales (en el acceso con la abreviatura “A”, en el transcurso con la abreviatura “T”, y en la etapa posterior con la abreviatura “P”) seguidas tanto para la estructura del capítulo III, como para la composición del cuestionario.

Es importante señalar que no se han indicado los nombres de las comunidades y personas entrevistadas, para mantener la privacidad y permitir el anonimato que le asegurase a los entrevistados una mínima garantía de libertad y confiabilidad, a la hora de responder a las preguntas; así como resguardar la imagen social de las comunidades a las que pertenecen. Se distingue, entonces, por número de comunidad (“C1”, “C2” y “C3”) y número de entrevistados (“nº. 1”, “nº. 2”, “nº. 3” y “nº. 4”), designado según el orden en que se efectuaron las entrevistas.

4.2. Comunidad nº. 1, entrevistados nº. 1 y 3

La comunidad nº. 1 está constituida como una cooperativa de vivienda, cuya tenencia de los inmuebles es de propiedad privada de los miembros, que apela a la modalidad *senior cohousing*. Esta comunidad está compuesta por 16 viviendas, de la primera fase y actualmente en funcionamiento; y 6 viviendas más, aún en fase de construcción para la fecha de la entrevista. La parcela sobre la cual se sitúa cuenta con más de 10.000 m² donde cada miembro habita una vivienda de 60 m² que se compone de un salón comedor, un dormitorio doble, un baño adaptado, una habitación individual y un trastero (todas las viviendas son iguales en diseño)²³⁸⁰.

A continuación, analizaremos aspectos que encontramos relevantes para la materia de nuestra investigación.

4.2.1. Comunidad nº. 1, igualdad en el acceso (C1IA)

Pese a no haber podido tener acceso a los estatutos²³⁸¹, de las entrevistas con los

²³⁸⁰ Entrevistado nº. 1. (7 de junio de 2021). *Entrevista con entrevistado nº. 1 de la Comunidad nº. 1*, [grabación], anexos de tesis doctoral, tiempo: 00:43:09.

²³⁸¹ El entrevistado nº. 1 aduce que la comunidad nº. 2 no cuenta con estatutos porque están en un periodo de transición al régimen de propiedad horizontal.

entrevistados nº. 1 y nº. 3 se pudo extraer como criterios de selección de miembros: la solvencia económica para sufragar los costes de la promoción, una edad superior a 50 años y la no dependencia en materia de salud²³⁸².

En torno al requisito de suficiente capacidad económica, en la primera promoción de viviendas fue el criterio casi exclusivo a partir del cual se eligieron a los miembros. Ello fue así gracias, en mucho, al contexto socioeconómico acaecido con el estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2008, en cuyo escenario, de caída de la demanda de la vivienda, no había muchos candidatos a ser miembros de los cuales se pudiese seguir un proceso de selección como tal.

Entrevistado nº. 1: *“Veníamos de una... o estábamos inmersos en una burbuja económica en la cual, como usted sabe, pues no había muchos candidatos. Económicamente el país o, digamos, el mundo pasaba por una crisis, por lo cual esto también correspondía en la [nombre de la comunidad nº. 1] y no había suficientes socios para poder terminar las 16 viviendas. Cuando entramos nosotros, aún quedaban, digamos, dos viviendas para poder terminar todo el proyecto. Por tanto, no, no era una selección, sino casi, casi una obligación para poder hacer frente económicamente al proyecto. ¿Me he explicado?”*²³⁸³

En lo que concierne a los requisitos de edad y la ausencia de dependencia en materia de salud, el entrevistado nº. 1 expone lo siguiente:

*“... ¿Por qué las dos cosas?, para que tengan posibilidad de integrarse. O sea, no como una residencia que tienes todos los servicios, sino que para hacer este... esta comunidad debes participar. Si tienes, digamos, una eh... si eres dependiente difícilmente podrás colaborar, ¿sí? Y ¿50 años por qué?, para que la... la integración pueda ser paulatinamente, ¿sí?, y, por tanto, el duelo de tener que dejar todas las cosas que tienes de otra vivencia en otro lugar sea, digamos, menos costoso”*²³⁸⁴.

Paralelamente, el entrevistado nº. 1 destaca como propuesta, a futuro, el hacer un filtro en el proceso de selección en desfavor de las personas en situación de dependencia cuando señala: *“Quizás, quizás hoy, quizás hoy en día haríamos unas... es de propuesta, aún no, no, no está escrito, quizás un pequeño trámite de... de no de salud mental, pero sí quizá de salud de dependencias, digamos así, de dependencias. ¿Me explico? Para el bien, para el bien de la Comunidad, para el bien de la Comunidad”*²³⁸⁵. Asimismo: *“... Entran, entran personas, alguna persona enferma y que de entrada no... no les detectas eh... sus condicionantes y luego, pues, es un hándicap. Yo sé, sé que otras comunidades hacen este filtro sanitario o médico porque han tenido también problemas reales de convivir”*²³⁸⁶. Lo que nos confirma, una vez más, que estas comunidades, *senior cohousing*, en principio no están pensadas para sustituir las residencias para adultos mayores (atención y cuidado profesional), constituyéndose como una etapa previa a esta, la cual sus miembros quieren extender tanto como les sea posible.

Por su parte, el entrevistado nº. 3, además de los requisitos de edad y de no dependencia, también agrega como condicionantes del acceso el elemento de

²³⁸² *Ibidem*, tiempo: 00:05:31.

²³⁸³ *Ibidem*, tiempo: 00:04:20.

²³⁸⁴ *Ibidem*, tiempo: 00:05:31.

²³⁸⁵ *Ibidem*, tiempo: 00:07:17.

²³⁸⁶ *Ibidem*, tiempo: 00:55:01.

correspondencia con la filosofía *cohousing*²³⁸⁷ y el potencial para aportar a la comunidad, que entendemos que abarca aspectos relacionados con la proactividad, las habilidades y capacidades de las personas, cuando expresa: “... porque precisamente era de las jóvenes y podía aportar energía, o sea, con la energía que tenía en aquel momento, pues podía aportar cosas. Y supongo que... que mientras mi edad resultaba atractiva, también porque, sobre todo, porque podía aportar, podía aportar cosas y... a la comunidad o al... al curso del proyecto, porque en ese momento era un proyecto incipiente”²³⁸⁸. Nótese aquí como una persona de la tercera edad con discapacidad puede llegar a sufrir aquí múltiples barreras en el acceso a la comunidad, por su edad avanzada (situación de vulnerabilidad), su condición de dependencia (situación de vulnerabilidad) y de su “imposibilidad”, según lo entienda el proyecto, de “aportar cosas” a la comunidad.

Habiéndose dicho esto, evidenciamos una limitación en el acceso a la comunidad n.º 1 en condiciones de igualdad resultantes no sólo de la inasequibilidad de la vivienda, concretamente le supuso a cada unidad de convivencia unos 160 mil euros²³⁸⁹, sino a nivel de discriminación por motivos de edad, discapacidad y condiciones particulares de la persona (proactividad, habilidades, destrezas, competencias, etc.). El motivo de discapacidad, hemos visto, es un motivo protegido en el ámbito de la ONU (arts. 4f, 9.1a, 12, 28.1 de la CIDPD)²³⁹⁰, como del ordenamiento jurídico interno (arts. 7.1, 5b, 5d, 22.1, 23.2b, 23.3, 25, 29, 95.3a, 95.3e, 95.3f del Real Decreto Legislativo 1/2013; arts. 45.1, 45.3a y 123.2a Ley 18/2007; arts. 1.3i y 14.3a Ley 19/2020; arts. 2.1, 17.1, 20.2, 47.3a, 47.4a Ley 15/2022)²³⁹¹. El motivo de edad (cuya protección jurídica a nivel de la UE se halla exclusivamente en el ámbito laboral con la Directiva 2000/78/CE, aunque en el ordenamiento interno sí encuentra protección en el ámbito de la vivienda con la Ley 19/2020 y la Ley 15/2022), sin embargo, podría justificarse de manera objetiva y razonable sobre la base de las dificultades de las personas mayores en el mercado de la vivienda (ingresos fijos y limitados, oferta inadecuada, etc.) y la adaptación de medidas de acciones positivas como parte de los esfuerzos para mejorar la situación habitacional del colectivo vulnerable con necesidades particulares respecto a la vivienda (mayores niveles de accesibilidad de la edificación, asistencia y cuidados adaptados para las personas de tal edad y requeridos de personal, necesidades sociales y psicológicas de acompañamiento y apoyo mutuo, etc.)²³⁹²; constituyendo este un interés legítimo encomiable y la aplicación de límites de edad en sí adecuada y necesaria²³⁹³.

²³⁸⁷ Entrevistado n.º 3. (11 de junio de 2021). *Entrevista con entrevistado n.º 3 de la Comunidad n.º 1*, [grabación], anexos de tesis doctoral, tiempo: 00:04:44.

²³⁸⁸ *Ibidem*, tiempo: 00:05:27.

²³⁸⁹ Entrevistado n.º 1... Ob. Cit., tiempo: 00:04:20. De igual forma, Entrevistado n.º 3... Ob. Cit., tiempo: 00:07:01.

²³⁹⁰ ONU: Comité DPD, *CIDPD*... Ob. Cit.

²³⁹¹ Para un mayor análisis al respecto *Vid. Infra*. Capítulo III, caso I6 (supuesto a), de la casuística teórica.

²³⁹² Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 4.4.

²³⁹³ Sobre esta interpretación *Vid.* Sentencia del Tribunal de Apelación de Svea (Suecia), n.º. ÖH 11080-17, RH:2019:13 (a pesar de que en el caso concreto el Tribunal invalidó el rechazo con base a la usencia de respaldo explícito en los estatutos que estipúlese de manera absoluta el requisito de edad mínima, la admisión previa de miembros menores a la edad estipulada y la arbitrariedad de la junta para decidir si se debe otorgar o no membresía a alguien menor). De igual forma, Sentencia del Tribunal de Apelación de Svea (Suecia), n.º. SÖH 228:99. Asimismo, Supreme Court of New Jersey (Estados Unidos), *Taxpayers Ass'n v. Weymouth Township*, 80 N.J. 6, 364 A.2d 1016 (N.J. 1976). En Estados Unidos, *The Fair Housing Act* no prescribe la discriminación por motivos de la edad, pero sí por motivo del estado familiar (familias con niños menores de 18 años, mujeres embarazadas y personas en proceso de obtener la custodia de niños menores de 18 años). Sin embargo, la FHA

Con todo, la justificación objetiva y razonable debe valorarse a la luz de las circunstancias concretas del caso, siendo cuestionable, desde nuestra perspectiva, supuestos tales como, a modo ilustrativo: primero, el tratarse de un miembro/socio a quien le sobreviene la custodia y guarda de un menor (interés superior del niño)²³⁹⁴. Segundo, también es dudosa la suficiente razonabilidad, en cuanto a los límites de un máximo de edad, esto es, las medidas de no admisión en las comunidades *senior cohousing* a adultos mayores por encima de cierta edad; generalmente fundamentado en que los miembros deben poder ayudar en diversas actividades. Al respecto, una persona de 75 años puede ser “más activa” que una de 65 años, según las circunstancias, por lo que el impedimento de una persona de acceder a una vivienda específicamente destinada a personas mayores por el sólo hecho de haber alcanzado una determinada edad es un caso *prima facie* discriminatorio (es un obstáculo ser demasiado joven, como también demasiado mayor)²³⁹⁵. Tercero, la adquisición posterior del carácter de comunidad específicamente destinada a personas mayores, y la consecuente expulsión de miembros con niños a cargo. Cuarto, la atribución del carácter de *senior cohousing*, pero sin contar con las instalaciones y servicios destinados propiamente al colectivo de adultos mayores; siendo estos equiparables a aquellos que se ofrezcan en una comunidad intergeneracional. En consecuencia, no es posible decir con carácter general que la exigencia

(sección 807) contiene una exención limitada de las prohibiciones de discriminación por motivo del estado familiar para viviendas destinadas a personas mayores (viviendas proporcionadas bajo cualquier programa estatal o federal diseñado específicamente para ayudar a las personas mayores, viviendas destinadas y ocupadas únicamente por personas de 62 años o más, y viviendas destinadas y operadas para ser ocupadas por personas de 55 años o mayores), las cuales se rigen por *The Housing for Older Persons Act of 1995*. Respecto a las viviendas destinadas y operadas para ser ocupadas por personas de 55 años o mayores (una de las tres viviendas para mayores) se exige, además, que: el 80% de unidades estén ocupadas por al menos una persona de 55 o más años (pudiendo las comunidades exigir que sea el 100% de las unidades las que tengan al menos una persona de 55 o más años); publicar y seguir políticas que demuestren la intención de la asociación de proporcionar vivienda a personas de 55 o más años; y cumplir con los procedimientos de verificación de edad diseñados para garantizar el cumplimiento de los requisitos para mayores de 55 años. Al respecto *Vid. United States Court of Appeals, Ninth Circuit, Balvage v. Rydewood Improv. and Serv. Ass'n*, 642 F.3d 765 (9th Cir. 2011). Asimismo, en el Estado de California la sección 51.3(a) del Código Civil declara que las personas de la tercera edad necesitan “entornos de vida y servicios especiales”; la sección 51.2(a) establece una excepción a la prohibición contra la discriminación por edad para alojamientos “diseñadas para satisfacer las necesidades físicas y sociales de las personas mayores”; y la sección 51.3(c) expresa que “... cualquier limitación de este tipo [de edad] no será más exclusiva que exigir que una persona que resida en cada unidad de vivienda deba ser una persona de la tercera edad y que cada uno de los demás residentes en la misma unidad de vivienda deba ser un residente permanente calificado...”. Para ser un “residente permanente calificado”, según la sección 51.3b(2) se debe cumplir 2 requisitos: haber residido con la persona de la tercera edad antes de su muerte, hospitalización u otra ausencia prolongada, o la disolución del matrimonio; y tener 45 años o más, o ser cónyuge, cohabitante o persona que brindaba apoyo físico o económico principal a la persona de la tercera edad. También califica como “residente permanente calificado” una persona discapacitada o persona con una enfermedad o lesión incapacitante que es hijo o nieto de la persona mayor o un residente permanente calificado, que necesita vivir con la persona mayor ciudadano o residente permanente calificado debido a la condición de discapacidad, enfermedad o lesión. Con todo, con base a la sección 51.3(b)(3)(B) “el propietario, la junta directiva u otro organismo rector del complejo de viviendas para personas de la tercera edad puede tomar medidas para prohibir o cancelar la ocupación por parte de una persona que sea un residente permanente calificado... sobre la base de pruebas fidedignas y objetivas, que es probable que la persona represente una amenaza importante para la salud o la seguridad de los demás que no puede mejorarse mediante una adaptación razonable”.

²³⁹⁴ Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, BOE nº. 15 de 17 de enero, arts. 2, 11.1.

²³⁹⁵ Este aspecto fue considerado y criticado en el proyecto de Ley del Gobierno 2011/12:159 de Suecia, pág. 42, recuperado de [Regeringens proposition](#). Consultado el 1 de abril de 2022.

de una determinada edad para la adquisición de la condición de socio es admisible.

Sobre los miembros no seleccionados para la segunda promoción, el entrevistado n.º 3 expresa: “... *algunos se pasaban de la edad* [situación a la que hacíamos referencia dentro de los supuestos arriba mencionado], *otras personas que tenían una dependencia y, bueno, nosotros actualmente no tenemos servicios como para poderlo cubrir. Entonces, hemos y... luego gente que venía pues no tanto por la filosofía del proyecto, sino por tener una vivienda en un determinado sitio que les gustaba, que les resultaba asequible; entonces esa no era la idea*”²³⁹⁶. Se observa aquí la ideología como motivo de rechazo (cuya protección jurídica a nivel de la UE se halla exclusivamente en el ámbito laboral con la Directiva 2000/78/CE, aunque en el ordenamiento interno sí encuentra protección en el ámbito de la vivienda con la Ley 19/2020 y la Ley 15/2022), siendo cuestionable discriminar en razón a las convicciones filosóficas que se tengan cuando el proyecto de vivienda es ofrecido al público en general, esto es, la vivienda es puesta en el mercado inmobiliario, y el ámbito de vida privada y familiar es discutible, pues estamos haciendo referencia a 16 unidades de vivienda independientes las unas con las otras (cada una cuentan con un espacio de 60 m² distribuidos en dos habitaciones, comedor salón, cocina, baño y trastero).

4.2.2. Comunidad n.º 1, igualdad en el transcurso de la estancia (CIIT)

Para la fecha de la entrevista, la comunidad n.º.1 no cuenta con un servicio de comedor, aunque los entrevistados n.º. 1 y n.º. 3 sostienen que para la época previa a la pandemia los miembros celebraban una comida al mes²³⁹⁷. Se contempla que la comunidad proporcione este servicio en un futuro próximo (como servicio diario)²³⁹⁸, al culminar con los trabajos de obras y equipamiento de la segunda promoción, pero desde ahora el entrevistado n.º. 1 pronostica lo siguiente:

“... *yo pienso que también tendremos problemas, por ejemplo, en el tema de comida, porque... porque hay personas de eh... régimen vegetariano, otros digamos más... más estándar o de comidas más eh... más animal, más de carne y así, y no vegetal; y aquí podríamos haber un poco de... de problemas. Pero insisto, una de las tareas internas es intentar que estos servicios comunitarios de comidas se alarguen tanto en el tiempo como sea posible, para que las personas estén ocupadas y nos responsabilicemos todos, cada unidad familiar o de convivencia, de las necesidades del hogar*”²³⁹⁹.

En efecto, la alimentación puede llegar a ser uno de los temas más controversiales si no se plantean alternativas en la composición de los menús ofrecidos a favor de los miembros minoritarios, que atiendan sus necesidades nutricionales (situaciones de vulnerabilidad) y sus especiales regímenes alimenticios. En caso contrario, además de suponer para aquellos una situación de desventaja en el acceso a los servicios comunitarios, la socialización a la que induce las comidas colectivas puede verse impactada (bien porque los miembros minoritarios se aíslen en tanto se sientan discriminados por no considerárseles sus necesidades, o bien porque se les reprima en sus preferencias y gustos al requerírseles su participación en las comidas colectivas, incluso en perjuicio de su salud cuando se trate de situaciones de

²³⁹⁶ Entrevistado n.º. 3... Ob. Cit., tiempo: 00:06:26.

²³⁹⁷ Entrevistado n.º. 1... Ob. Cit., tiempo: 00:40:57. De igual forma, Entrevistado n.º. 3... Ob. Cit., tiempo: 00:29:40.

²³⁹⁸ Entrevistado n.º. 3... Ob. Cit., tiempo: 00:30:05.

²³⁹⁹ Entrevistado n.º. 1... Ob. Cit., tiempo: 01:03:40.

vulnerabilidad)²⁴⁰⁰.

4.2.3. Comunidad nº. 1, respeto a la vida privada y familiar y derechos de libertad en el transcurso de la estancia (CIRLT)

A la fecha de la entrevista, la comunidad nº. 1 no tiene en funcionamiento los espacios y las instalaciones comunes (que está previsto que corresponderán a: una sala polivalente de 165 m² donde se sitúa la cocina-comedor, la televisión y un espacio para juegos de mesa; un spa; un gimnasio y una biblioteca)²⁴⁰¹, los cuales se pretenden terminar de sufragar con la entrada de los nuevos socios correspondientes a la segunda fase de la promoción. Como resultado, las actividades colectivas y los servicios con los que actualmente cuentan los miembros son pocos y la interacción social se limita a contadas actividades lúdicas (tales como, el “Tai Chi”²⁴⁰², comidas colectivas una vez al mes y antes de la pandemia²⁴⁰³, baile²⁴⁰⁴, petanca²⁴⁰⁵, juegos de mesa²⁴⁰⁶, entre las destacadas por los entrevistados) de carácter opcional²⁴⁰⁷, siendo sólo el trabajo de mantenimiento (limpieza, jardinería y otros oficios en espacios comunes), de mínimo 4 horas al mes, una actividad obligatoria de todos los miembros, con cargo a pagar el equivalente en caso de incumplimiento (20 euros al mes)²⁴⁰⁸.

Sobre lo aludido, el entrevistado nº. 1 manifiesta lo siguiente: “*Le cuento porque digamos, aunque hace mucho tiempo que estamos conviviendo, pero convivimos a la mitad, me explico. Como que la cooperativa no se ha querido endeudar y la aportación ha sido de cada unidad de convivencia, [que] ha aportado su capital. Eh... digamos en la primera fase, las 16 primeras viviendas han costado la construcción de los espacios comunes, pero que... pero sin cerrarlos ni equiparlos, a la espera de que llegara precisamente la... la segunda fase, que con la aportación de su capital social si pudiéramos terminar de... de hacer ese cierre de comunes. Por tanto, los servicios que tenemos son mínimos y básicos*”²⁴⁰⁹.

De otro lado, el entrevistado nº. 3 añade sobre las actividades: “*... ahora se está programando, precisamente este fin de semana, una jornada de... de encuentro de todas las comisiones para programar las diferentes actividades que ya están... bueno, que se han hecho una serie de propuestas de... de talleres y entonces se va a hacer, digamos, una criba para... para seleccionar lo que realmente interesa y ponerlas en marcha*”²⁴¹⁰.

A partir de las entrevistas y el estado actual de la comunidad nº. 1, no observamos situaciones que comprometan la intimidad personal y familiar de sus miembros, así como de sus libertades a través de la interacción social. Esto se explica en la medida en que:

- Primero, no hay colectivización de los espacios propiamente de la vivienda (si

²⁴⁰⁰ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 1.2.2.

²⁴⁰¹ Entrevistado nº. 1... Ob. Cit., tiempo: 00:44:19- 00:47:05.

²⁴⁰² *Ibidem*, tiempo: 00:53:21. De igual forma, Entrevistado nº. 3... Ob. Cit., tiempo: 00:31:19.

²⁴⁰³ *Ibidem*, tiempo: 00:41:00. De igual forma, Entrevistado nº. 3... Ob. Cit., tiempo: 00:30:05.

²⁴⁰⁴ Entrevistado nº. 1... Ob. Cit., tiempo: 00:51:51.

²⁴⁰⁵ Entrevistado nº. 3... Ob. Cit., tiempo: 00:33:32.

²⁴⁰⁶ *Ibidem*.

²⁴⁰⁷ Entrevistado nº. 1... Ob. Cit., tiempo: 00:53:21.

²⁴⁰⁸ *Ibidem*, tiempo: 00:49:30 y 00:53:37.

²⁴⁰⁹ *Ibidem*, tiempo: 00:39:45.

²⁴¹⁰ Entrevistado nº. 3... Ob. Cit., tiempo: 00:31:19.

se quiere, de la vivienda tradicional) con los que se satisfacen las necesidades físicas y psíquicas de cada unidad de convivencia (todas las viviendas cuentan con un espacio de 60 m² distribuidos en dos habitaciones, comedor salón, cocina, baño y trastero). Precisamente, para efectos de mantener la intimidad personal y familiar de los miembros, se optó por modificar el diseño de la infraestructura de la comunidad inicialmente planeado.

Entrevistado n.º 1: *“Nosotros tenemos una... una parcela bastante amplia, de 16500 metros cuadrados, pero al inicio se hacían la fase 1 y la fase 2 en paralelo, unas delante de las otras, con lo cual las viviendas, digamos, teníamos solamente 12 metros de distancia de una con otra. Por lo tanto, digamos, la privacidad era mínima, ¿sí?, y se optó para poner estas 6 viviendas en los laterales, haciendo, digamos, como una gran C, como una gran U. Llegamos a los extremos de las, de las viviendas de la fase 1, que están todas una al lado de otra, pues en perpendicular 3 viviendas a cada lado...”*²⁴¹¹.

- Segundo, los servicios ofrecidos por la comunidad, a la fecha en que se efectuó la entrevista, son pocos desde la perspectiva *cohousing* (su operatividad está postergada y supeditada a la culminación de la segunda fase de la promoción) y su carácter es, además, opcional, sin que medie sanción alguna, y con cargo a los recursos económicos de cada unidad de convivencia en proporción a su uso²⁴¹².

Entrevistado n.º 1: *“Bueno, insisto otra vez que estamos en el inicio de toda esta etapa, ¿sí? Vamos a ver, van a ver unos... unos gastos, digamos, de mantenimiento que esto los asumirán las 22 viviendas o unidades de convivencia. Otra cosa es que se haga una actividad propia de... ¡yo qué sé!, unas, por ejemplo, como una salida lúdica, ¿sí? ¿Quién la financiará?, los miembros que participen en aquella actividad, evidentemente, ¿no? Pero dentro del espacio, digamos, lo que es la limpieza, lo que es... le tocará a todo el mundo por igual, los servicios mínimos digamos de... de funcionamiento. Los opcionales, pues serán a cargo de quien la[los] use”*²⁴¹³.

- Tercero, en el marco de las actividades domésticas a las que están obligados a efectuar los miembros, de forma directa y colectiva, sólo es perceptible aquella que corresponde al mantenimiento y la limpieza de la finca. Además de suponer un período corto y razonable (4 horas al mes), del que, en términos generales, no se puede inferir una carga desproporcional incompatible con la autonomía personal, la intimidad personal y familiar de los miembros y del disfrute pacífico de sus viviendas y la vida familiar allí desarrollada; estos cuentan, en última instancia, con la alternativa de externalizar dicha actividad mediante el pago de una suma de dinero relativamente económica (20 euros al mes)²⁴¹⁴.

Entrevistado n.º 1: *“Sí, sí, sí, pero a Tai Chi es, digamos, abierta. Va quien quiera, pero, normalmente, normalmente somos unas 20 personas en el Tai Chi, pero no todo el mundo viene. En las comunitarias obligatorias sí que también faltan*

²⁴¹¹ Entrevistado n.º 1... Ob. Cit., tiempo: 01:19:49.

²⁴¹² Por otra parte, los servicios de electricidad, agua y gas los asume cada unidad de convivencia en proporción a su gasto individual. *Ibidem*, tiempo: 00:09:06.

²⁴¹³ *Ibidem*, tiempo: 00:48:36.

²⁴¹⁴ *Ibidem*, tiempo: 00:49:47.

personas, unas porque no están viviendo directamente. Hay 3 viviendas, digamos, que no están viviendo directamente allí, están cerradas, ah... y otra porque no quiere, pero bueno [...] Se les pasa el recibo [consecuencia de no participar]”²⁴¹⁵.

Por su parte, el entrevistado n.º 3 añade: *“Aquí tenemos dos tipos de comisiones, como te he dicho antes, las que denominamos para bienestar de las personas no son obligatorias, son voluntarias, aunque estemos responsabilizados cada uno de una comisión, o sea, una cosa es la responsabilidad, pero no la obligación. Sin embargo, las otras, las de mantenimiento, jardinería y... bueno, árboles y tal, esas como que de algún modo se está cubriendo un trabajo externo, un trabajo que podrían hacerlo... pues sí que estás obligado, porque es una manera de contribuir con la Comunidad. Entonces, en el supuesto de que no lo puedas hacer o no quieras hacerlo, estás obligado a pagar por ese, por ese tiempo que no le dedicas a la Comunidad. Las actividades más lúdicas son completamente voluntarias, pero esas que son las que llamamos de mantenimiento de la finca en general, pues si son obligatorias, porque las haces o las pagas”²⁴¹⁶.*

En temas de conflicto, aunque no es perceptible situaciones que perturben en un grado relevante el disfrute por parte de los miembros de sus viviendas y de la vida familiar allí desarrollada, es importante resaltar la ausencia de métodos alternativos de solución de conflictos en la comunidad y las repercusiones que ha traído para determinados miembros en lo que integración social se refiere. Al respecto el entrevistado n.º 3 precisa:

“A veces, por las tareas de las comisiones, cuando son... pues hay gente que se fija más en que si este hace y el otro no, ¡yo ya estoy harto!, ¡estoy muy quemado! Bueno, eso, es un sector pequeño. En general hay muy buena disposición. Un sector que es más quejica”²⁴¹⁷. En otro punto de la entrevista añade: “Del sentido de, por ejemplo, cuando hemos tenido una... una época que hubo un debate interno del enfoque del proyecto, entonces, había una gente que era muy intolerante, que no aceptaba ningún tipo de modificación y de cambios. Entonces, ni que la mayoría dijeran que era necesario cambiar, ellos no cedían absolutamente nada, era una postura muy, muy cerrada y muy beligerante”²⁴¹⁸. Cuando se le indagó sobre el impacto de estos conflictos, el entrevistado n.º 3 agrega: “Se han quedado... unos se han integrado y se han normalizado, y otros han quedado al margen”²⁴¹⁹. Incluso, en un caso en concreto y durante la etapa de obras conllevó a la marcha de un miembro: “Yo tengo una persona que se fue y que me afectó muchísimo porque no... no entendí ahí... y hubo ahí una parte de incomprensión por parte del... de los órganos de decisión, por decirlo de algún modo, de la cooperativa, que no, no fueron comprensivos con esta persona [...] El motivo es que esta persona exigía una serie de cosas que... que creo que le correspondían, ¿no?, de igualarse en la vivienda o en un espacio exterior igual que la primera fase y ella lo iba planteando con toda normalidad, pero entendieron que era una persona muy exigente, y no es cierto, simplemente era una mujer que

²⁴¹⁵ *Ibidem*, tiempo: 00:53:21.

²⁴¹⁶ Entrevistado n.º 3... Ob. Cit., tiempo: 00:38:08.

²⁴¹⁷ *Ibidem*, tiempo: 00:49:01.

²⁴¹⁸ *Ibidem*, tiempo: 00:44:26.

²⁴¹⁹ *Ibidem*, tiempo: 00:45:02.

*estaba defendiendo sus derechos y además su derecho a hablar y expresarse y no fueron comprensivos. Entonces, ella decidió que si no encontraba comprensión que se iba y así fue*²⁴²⁰.

Por último, debemos añadir la sensación de agobio que expresó el entrevistado nº. 1, quien en razón al cargo directivo que ocupa en la comunidad debe encargarse de las situaciones problemáticas que surgen en esta, especialmente a lo que al trabajo de obras y de trámites administrativos se refiere²⁴²¹. Con todo, el entrevistado nº. 1 acusa a la figura que ostenta como la causante de su estado de estrés y no como tal la convivencia con los otros miembros²⁴²². Esta situación, sin embargo, confirma el hecho que los procesos de autopromoción colectiva que caracterizan a los modelos colaborativos de vivienda pueden llegar a ser bastantes abrumadores porque requiere de los miembros no sólo recursos económicos, sino del mismo modo recursos humanos: de tiempo (donde los retrasos luego repercuten también en los costes)²⁴²³, tolerancia para la toma de decisiones colectivas²⁴²⁴, habilidades técnicas, etc.

Precisamente sobre la tolerancia, el entrevistado nº. 3 indica que “... *ahora estamos intentando introducir, dentro del programa de comisiones y de actividades, introducir un tema relacionado con la gestión de emociones, con la comunicación no violenta, porque, precisamente, para... para facilitar la convivencia, llenarla un poquito y quitar esas, esas cosas que no, que no son agradables cuando se producen*”²⁴²⁵. En consecuencia, describe al grupo: “*A veces reconfortante, a veces agobiante*”²⁴²⁶.

4.2.4. Otros aspectos

De las entrevistas consideramos destacables los siguientes puntos:

a) No existen fondos comunes o cualquier otro tipo de ayuda económica para auxiliar a miembros en situaciones de imposibilidad de pago de los gastos vinculados a la vivienda (morosidad), como tampoco ayudas para facilitar el ingreso de aspirantes a miembros con insuficiente capacidad económica para costear la vivienda en la comunidad (aunque se prevé en un futuro)²⁴²⁷.

b) En general el entrevistado nº. 1 está satisfecho con su elemento privativo (en

²⁴²⁰ *Ibíd*em, tiempo: 00:55:10.

²⁴²¹ Entrevistado nº. 1... *Ob. Cit.*, tiempo: 00:58:34.

²⁴²² *Ibíd*em, tiempo: 00:58:34.

²⁴²³ Cuando se le preguntó al entrevistado nº. 1 sobre los aspectos que generan más conflictos, este aduce al proceso de promoción. Al respecto *Vid. Ibíd*em, tiempo: 01:02:30.

²⁴²⁴ Cuando se le preguntó al entrevistado nº. 1 sobre los aspectos a mejorar en la comunidad nº.1, este aduce a la tolerancia entre los miembros en los procesos deliberativos. Al respecto *Vid. Ibíd*em, tiempo: 01:04:38.

²⁴²⁵ Entrevistado nº. 3... *Ob. Cit.*, tiempo: 00:40:41.

²⁴²⁶ *Ibíd*em, tiempo: 00:45:50.

²⁴²⁷ Entrevistado nº. 1... *Ob. Cit.*, tiempo: 00:15:23 y 00:37:42. De igual forma, Entrevistado nº. 3... *Ob. Cit.*, tiempo: 00:12:42 y 00:26:50.

cuanto a m²²⁴²⁸, materiales de la edificación²⁴²⁹, ruido²⁴³⁰ y los olores²⁴³¹ provenientes de las otras viviendas y las relaciones de vecindad²⁴³²) y sus expectativas a futuro en lo que vivienda se refiere es continuar envejeciendo en la comunidad²⁴³³.

c) El entrevistado n.º 3 está satisfecho con su elemento privativo en lo que concierne a los m²²⁴³⁴, los olores provenientes de las otras viviendas²⁴³⁵ y las relaciones de vecindad²⁴³⁶; sin embargo, se siente inconforme con los materiales de aislamiento acústico y térmico²⁴³⁷. Sus expectativas a futuro en lo que vivienda se refiere es continuar en la comunidad, en tanto le agrada el confort de su vivienda y el contexto rural en el que se sitúa²⁴³⁸.

d) El entrevistado n.º 1 menciona la planeación de la comunidad respecto al tema de efectuar un testamento vital con miras a respetar las decisiones individuales de cada miembro en los supuestos de grave deterioro físico y/o psíquico y su paso a una residencia para adultos mayores²⁴³⁹.

e) La pandemia suscitada por el Covid-19 ha impactado a la comunidad en lo que concierne a la regularidad de las actividades colectivas, pero, por otro lado, también ha ocasionado la integración y permanencia en la comunidad de miembros que vivían parcialmente en esta (algunos días de la semana) a causa del confinamiento que les ha implicado aislarse de sus familiares. En temas de salud, no ha habido ninguna baja en el colectivo (en el momento en que se realizó las entrevistas), por lo que, comparativamente con las residencias estándar para adultos mayores, puede inferirse, a primera vista, un menor impacto de la pandemia²⁴⁴⁰.

f) La concepción que el entrevistado n.º 1 tiene respecto a la ayuda mutua y la solidaridad es de carácter limitado (limitado a facilitar el acceso a los profesionales que ofrezcan servicios adecuados para este colectivo), voluntario y con pleno respeto a la intimidad y libertad de los miembros (no hay obligación por parte de estos en realizar las tareas del hogar y de cuidado personal de unos con los otros)²⁴⁴¹, que se traduce en la facilitación en el acceso de un vademécum de servicios elaborados por la comunidad, con cargo a la cartera económica de cada unidad de convivencia en proporción a su uso, en donde la relación será directa entre el proveedor del servicio y el usuario. La comunidad no administrará los servicios con miras a ahorrar en gastos administrativos²⁴⁴².

²⁴²⁸ Entrevistado n.º 1... Ob. Cit., tiempo: 01:05:08.

²⁴²⁹ *Ibidem*, tiempo: 01:05:24.

²⁴³⁰ El entrevistado n.º 1 aduce estar satisfecho en un 70% debido a la baja calidad de los materiales de aislamiento acústico. *Ibidem*, tiempo: 01:05:42.

²⁴³¹ *Ibidem*, tiempo: 01:06:09.

²⁴³² *Ibidem*, tiempo: 01:06:20.

²⁴³³ *Ibidem*, tiempo: 01:27:02.

²⁴³⁴ Entrevistado n.º 3... Ob. Cit., tiempo: 00:49:53.

²⁴³⁵ *Ibidem*, tiempo: 00:50:19.

²⁴³⁶ *Ibidem*, tiempo: 00:50:25.

²⁴³⁷ *Ibidem*, tiempo: 00:50:30.

²⁴³⁸ *Ibidem*, tiempo: 00:58:08.

²⁴³⁹ Entrevistado n.º 1... Ob. Cit., tiempo: 01:27:50.

²⁴⁴⁰ *Ibidem*, tiempo: 01:08:11. De igual forma, Entrevistado n.º 3... Ob. Cit., tiempo: 00:51:22.

²⁴⁴¹ *Ibidem*, tiempo: 01:31:25 y 01:32:40

²⁴⁴² *Ibidem*, tiempo: 01:33:45.

g) La comunidad nº. 1 esta en una etapa de transición hacia el régimen de PH. Aunque la intención inicial era la de mantener las viviendas en propiedad privada de cada miembro y los espacios comunes en propiedad privada de la cooperativa (como persona jurídica independiente), se arguye su impedimento por parte del Registro de Propiedad, por lo que optaron por acogerse al régimen de PH²⁴⁴³.

4.3. Comunidad nº. 2, entrevistado nº. 2

La comunidad nº. 2 está constituida como una cooperativa de vivienda en cesión de uso de naturaleza privada que apela a la modalidad *cohousing* de carácter intergeneracional, con un enfoque ecológico. Esta comunidad está constituida por tres promociones, de las cuales una, a la fecha de hacer la entrevista, está en funcionamiento y es precisamente de la que procede el entrevistado nº. 2. Dicha promoción se integra por 17 viviendas de entre 61 m² y 83 m², cuyos espacios comunes corresponden a una cocina comunal, un local que se usa para la gestión de consumo²⁴⁴⁴ y para las actividades con los niños, el patio, un cuarto común de lavadoras, un taller de herramientas, el aparcamiento de bicicletas y un cuarto de estanterías para almacenamiento²⁴⁴⁵.

A continuación, analizaremos aspectos que encontramos relevantes para la materia de nuestra investigación.

4.3.1. Comunidad nº. 2, igualdad en el acceso (C2IA)

De los estatutos de la comunidad nº. 2 resultan, entre los requisitos para adquirir la condición de socio, el de suscribir y depositar la cuantía del capital mínimo, estar de acuerdo con el objeto social y el Reglamento Interno; no haber causado expulsión o baja injustificada previamente en otra cooperativa de vivienda; en caso de tener vivienda en propiedad privada, alquilarla a un precio justo y no especulativo; entre las más importantes (art. 7). Asimismo, reposa como obligación la ausencia de motivos de carácter político, religioso, sindical, de raza, sexo o estado civil, en los acuerdos que denieguen la condición de socio a un aspirante a miembro (art. 8.1).

Sobre la obligación de realizar las aportaciones del capital social mínimo exigido, claramente es una cuestión indispensable y básica para la estabilidad económica de la misma comunidad. No obstante, la cuantía que supone la entrada en la presente comunidad (40.000 euros para un piso de 70 m²)²⁴⁴⁶ junto a las mensualidades (entre 600 y 700 euros para un piso de 70 m²)²⁴⁴⁷ puede no resultar asequible para gran parte de la población. Ello, luego, puede reflejarse en la composición homogénea de este tipo de comunidades y en la necesidad una permanente financiación estatal para hacerlas más inclusivas²⁴⁴⁸. Al respecto, el entrevistado nº. 2 reflexiona:

²⁴⁴³ *Ibidem*, tiempo: 00:28:17 y 01:23:23. De igual forma, Entrevistado nº. 3... Ob. Cit., tiempo: 00:21:20.

²⁴⁴⁴ El grupo de consumo es explicado por el entrevistado como un servicio que recolecta semanalmente los pedidos de frutas, verduras y demás que hacen (y pagan) individualmente cada unidad de convivencia, para su posterior distribución. *Vid.* Entrevistado nº. 2. (9 de junio de 2021). *Entrevista con entrevistado nº. 2 de la Comunidad nº. 2*, [grabación], anexos de tesis doctoral, tiempo: 01:15:34.

²⁴⁴⁵ *Ibidem*, tiempo: 01:12:23.

²⁴⁴⁶ *Ibidem*, tiempo: 00:21:17.

²⁴⁴⁷ *Ibidem*.

²⁴⁴⁸ Sobre este aspecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.3.3.1.

“... sí que... sí que es importante y le damos muchas vueltas. O sea, a lo del tema de que entre otro tipo de perfil porque es verdad que para nosotros la limitación que tenemos es el tema de que sea privado, o sea, para nosotros es el gran hándicap; y pensamos que es la diferencia entre... entre que sea un modelo que... que sea para unas personas, para un segmento de población que... que no es toda la población, o para que sí que llegue de verdad a familias que también que... que les puede gustar este, este modelo y que no, que no tienen, que... que quizás no tienen la oportunidad. Entonces para nosotros sí que... sí que sería una opción o aspiramos a que las administraciones públicas se impliquen más en este modelo para que... para que haya personas que puedan... que puedan participar, porque nosotros eh... hacer una cosa autogestionada donde todo el dinero se divide entre x familias que participan, el que entre una persona que, por ejemplo, no tenga recursos es complicado porque supone que cada persona tenga que pagar igual, pues, 15.000 o 20.000 € más. Me refiero que...que es una cosa muy compleja y que le damos muchas vueltas, y que para nosotros la clave sería, por ejemplo, un modelo que están haciendo en Barcelona, el de la cesión de uso con un mínimo de viviendas de protección oficial, proyectos de la Col y... bueno, varias... varias cosas que está bien, en la Borda creo que... que, incluso, hay una parte de protección oficial...”²⁴⁴⁹.

En relación con el requisito para la condición de socio que exige estar en concordancia con el objeto social y el Reglamento Interno, los estatutos expresan como objeto social el de *“... la promoción de viviendas, mediante la rehabilitación de edificios ya construidos o la construcción de viviendas sostenibles, para adjudicar su uso a las socias y socios... [igualmente]... la conservación y administración de dichas viviendas y de los locales, elementos, zonas... y servicios complementarios”* (art. 2.1). Sin embargo, luego aparecen otras finalidades más específicas: mejorar el acceso a la vivienda a través del modelo de cesión de uso; eliminar los beneficios puramente especulativos; fomentar la diversidad y su interrelación que permitan desarrollar actividades que enriquezca la convivencia social; fomentar la autogestión en el diseño, la construcción, la gestión y el mantenimiento de la vivienda; y dar prioridad al aspecto ambiental (art. 2.1). En efecto, pertenece a la autonomía personal (libertad negocial) de cada aspirante a socio el aceptar o no tales propósitos, debiendo ser conscientes de las diferencias que implica vivir en este tipo de comunidad, en relación comparativa a las viviendas sujetas al régimen de PH o a la LAU (donde no existen exigencias de sociabilidad y de actitudes reivindicativas en temas ambientales y de mercado inmobiliario, entre otros aspectos). Importante señalar la imposibilidad de hacer verificación alguna del grado de laxitud o de rigor de las normas de convivencia, al aducir la comunidad nº. 2 la ausencia, a la fecha de la entrevista, de Reglamento Interno.

En torno al requisito de no haber causado expulsión o baja injustificada previamente en otra cooperativa de vivienda, a nuestro entender, podría constituir un exceso de cautela si no se consideran las circunstancias particulares del caso y, además, teniendo presente que la potestad estatutaria para la tipificación de las causales de baja injustificada y de expulsión es amplia y variada. Así, por ejemplo, el no cumplimiento de la permanencia mínima en la cooperativa, catalogada como baja injustificada, puede haberse ocasionado a partir de un traslado por motivos laborales y habiéndose hecho las deducciones correspondientes del reembolso. De manera que la denegación de la admisión de un aspirante por el mero hecho de habersele causado baja injustificada o disciplinaria en una comunidad anterior, sin evaluar

²⁴⁴⁹ Entrevistado nº. 2... Ob. Cit., tiempo: 01:01:13.

las circunstancias particulares que dieron lugar a esta y a partir de las cuales justificar la denegación a la cooperativa nº. 2, no consideramos que sea razonable de cara a una impugnación judicial del acuerdo de rechazo, pues otorga un amplio margen para que la cooperativa (concretamente los miembros del Consejo Rector) sea arbitraria, así como mayores oportunidades para efectuar prácticas de discriminación oculta. Pongamos por caso, el supuesto de una persona con una enfermedad mental (por ejemplo, con esquizofrenia) a quien se le expulsó de su comunidad anterior por haber generado conflictos graves en la convivencia y la consecuente denegación de su solicitud de membresía, sin considerar, verbigracia, los conceptos médicos que avalan su plena integración social en la comunidad mediante tratamiento médico y la voluntad de la aspirante en cumplir con este. Creemos que existe un caso *prima facie* de discriminación por motivo de la discapacidad²⁴⁵⁰. En efecto, reflexionamos que la cooperativa cuenta con recursos legales en orden de proteger sus intereses (por ejemplo, el de mantener una convivencia pacífica), menos perjudiciales, como es su potestad de iniciar el proceso correspondiente de baja obligatoria o de expulsión disciplinaria (arts. 17.3, 17.5, 17.6, 18, 51.3, 89.5 de la Ley 27/1999 y arts. 30, 32, 33, 35.2c, 36.2, 125.8 de la Ley 12/2015).

A propósito de la obligación de alquilar a un “precio justo” y “no especulativo” la(s) vivienda(s) de propiedad privada, en caso de tenerla(s) (art. 9.11), como requisito para adquirir la condición de socio (art. 7.f.), consideramos esta cláusula ajustada al Derecho. Lo anterior, dado el carácter renunciante (disponible) de los derechos de naturaleza económica o patrimoniales por parte de sus titulares, quienes son libres de ejercitar o no las facultades que conforman el contenido del derecho de propiedad, salvo que esté ligado a una norma imperativa o implique perjuicios a terceros ([art. 6.2 y 6.3 CC] lo que no acontece en el caso concreto puesto que el tercero, esto es, el inquilino resulta beneficiado); y, por otro lado, la renta en los contratos de alquiler es fijada libremente por las partes ([art. 17.1 LAU], haciendo hincapié en que una renta más baja está lejos de perjudicar al arrendatario). Incluso, este ámbito de la autonomía privada (entre el aspirante a miembro con la comunidad a la que quiera acceder) no sólo no es contrario al orden público, la Ley, las costumbres y a la moral, sino, además, el propósito de “no especulación” en principio estaría potenciando la función social de la propiedad (art. 33.2 CE). Lo anterior, sin embargo, reduce el campo subjetivo al que se destina esta comunidad en un contexto donde la vivienda es considerada como el principal activo económico de las personas y familias españolas. Con todo, la cláusula aquí descrita, en nuestro sentir, no supone una carga excesiva para el nuevo miembro (siempre que conserve el derecho sobre la renta cuya cuantía se estime a partir de los precios del mercado y el contexto económico, y le permita al titular hacer frente a los gastos de mantenimiento del inmueble, así como extraer un mínimo de ganancias)²⁴⁵¹, quien, en todo caso, puede decidir en ajustar el precio de la renta con miras a una mayor rentabilidad, asumiendo la consecuencia que libremente adquirió; es decir, la baja forzosa de la cooperativa.

Finalmente, es palpable en los estatutos el mandato de no discriminación en el proceso

²⁴⁵⁰ Sobre este ejemplo *Vid. Infra*. Capítulo III, caso I7, de la casuística teórica. Para otro ejemplo donde la expulsión en una comunidad previa es motivo de denegación a la membresía *Vid. Infra*. Capítulo III, caso I5 (supuesto b), de la casuística teórica.

²⁴⁵¹ STEDH, *Hutten-Czapska c. Polonia*... Ob. Cit., párrs. 197, 198, 223 y 239. También, STEDH, *Statileo c. Croacia*... Ob. Cit., párr. 129-138. De igual forma, STEDH, 15 de septiembre de 2009, *Amato Gauci c. Malta*, nº. 47045/06, párr. 62.

de selección de miembros por motivos: políticos, religiosos, sindicales, de raza, sexo y estado civil (art. 8.1). No obstante, la ideología o las convicciones éticas (que luego pueden relacionarse indirectamente con los de carácter religiosos y de raza o etnia), la discapacidad, la condición social, la edad, entre otras circunstancias propias de la condición humana, no son planteados como motivos protegidos. Al respecto, se infiere de la entrevista que la pertenencia (relaciones de amistad, empatía o de “feeling”: donde son considerados aspectos sumamente subjetivos) con el grupo juega un papel clave como criterio de selección:

“... pero ¿qué me legitimó a mí? [en referencia a la pregunta sobre los motivos por los cuales fue elegido como miembro y los criterios utilizados en el proceso de admisión], pues eso, se hizo una especie de... como criterios acordados entre todos, donde se valoraban [en una forma positiva], bueno, cosas como la antigüedad en la cooperativa; la cercanía a otras personas, con lo que valorabas [en una forma positiva] un poco a las personas más cercanas; eh... se valoraba eh... temas de dependencia también; que tuvieses personas dependientes a tu cargo; afinidad. Bueno, como que hicimos ahí una serie de criterios y acordados entre todos, que eso es importante, eso es lo que dejó satisfechas a las personas que no se quedaron, que no entraron, eh... que vieron que era algo que habían participado de la creación de los criterios y que veían razonable no entrar. O sea, pero bueno, como que sólo fueron 3 familias eh... ya digo que una o dos estaban bastante descolgadas y bueno y otras llevaban poco... acababan de entrar hacía poco [tiempo]. O sea, que bueno, que sí, que se hizo un criterio de selección”²⁴⁵².

A la pregunta sobre qué se entendía por el término “descolgadas”:

“Vale, si. En el sentido de que... pues como que no participan mucho de las Asambleas, como que se habían apuntado, pero, por ejemplo, había una persona que vivía fuera de [ciudad donde se sitúa el domicilio social de la comunidad], entonces, pues eh... por entonces se hacía todo presencial, no participaba mucho, ¿no? Eh... de cara a votar, por ejemplo, la afinidad con personas, la cercanía eh... pues claro, la conocíamos mucho menos, entonces, pues de cara a hacer una escala de las personas a las que te sentías más cercanas, te caían mejor o pensabas que podían encajar más en el proyecto; pues claro, una persona que vivía fuera de [ciudad donde se sitúa el domicilio social de la comunidad] pues lo tenía más complicado ¿no? Eh... otras personas que se quedaron fuera llevaban... muy pocos meses en la cooperativa”²⁴⁵³.

En suma, aunque no advertimos actos en sí mismos discriminatorios, sí se aprecia cierta arbitrariedad en el proceso de selección de socios, a partir de criterios, tales como la “cercanía”, el “feeling” o “la afinidad” (en relación con el aspirante), los cuales, además de ser subjetivos, no se encuentran tipificados en los estatutos. Ello resta transparencia en el proceso de admisión, en tanto hay incertidumbre sobre los parámetros en los que se valorarán las solicitudes de admisión, abriendo, con ello, la oportunidad de que estos se exijan de manera más o menos rigurosa en dependencia del aspirante y en beneficio o perjuicio de los otros; así como hace fácil la ocurrencia de actos de discriminación, cuando la antipatía con el aspirante sea por el hecho de ser de otra raza, de cierta orientación sexual, afín a determinadas convicciones, etc.

²⁴⁵² Entrevistado n.º 2... Ob. Cit., tiempo: 00:11:26.

²⁴⁵³ *Ibidem*, tiempo: 00:12:35.

4.3.2. Comunidad nº. 2, respeto a la vida privada y familiar y derechos de libertad en el transcurso de la estancia (C2RLT)

De la entrevista se advierte una considerable atenuación de los parámetros en estricto sentido del *cohousing*, concretamente en la colectivización de las actividades y las tareas domésticas, así como de los servicios de la vivienda (por ejemplo, el comedor comunitario). Ello se explica, en mucho, por la poca vigencia que ha tenido la comunidad, aproximadamente de un año (para la fecha en que se efectuó la entrevista), y, sobre todo, del acontecimiento de la pandemia suscitada a causa de la Covid-19, cuyas restricciones los miembros han tenido que sobrellevar desde el inicio de la vida comunitaria (año 2020).

“Alguna vez se hace alguna cosa con los niños y eso, pero... no sé. Se hizo un taller como de así de muñecos, se hicieron algo de... para teñir cosas, eh.... no sé; cosas así un poco. No, o sea, como taller, como tal así, tampoco. Pero, es verdad que es que ahora, sí que estamos bastante limitados, también. O sea que, ¡yo qué sé!, nos lo imaginábamos también de otra manera, como mucho más... pero bueno, también nos ha ayudado a que sea de una manera un poco más reposada la llegada. Y bueno, pero imagino que cuando se pase todo el tema de la pandemia y eso, pues también haremos muchísimas más cosas”²⁴⁵⁴.

De igual forma, así lo confirmó el entrevistado cuando fue preguntado por el impacto de la pandemia:

“Bueno, en general, un poco lo que te he ido comentando. Pues limitados, pero es verdad que, que no hemos... no hemos visto tanto la restricción porque nos hemos venido a vivir con esa restricción. Entonces, sí que es verdad que podíamos tener una idea de lo que queríamos que fuera, pero como... como ya estábamos inmersos en todo eso, cuando nos hemos venido a vivir, como que yo por lo menos no lo digo como una limitación... o sea, pues ya está, pues no hemos podido hacer cosas, pero no ha sido que antes lo pudiésemos hacer y ahora de repente no. Ha sido, pues bueno, que vamos entrando aquí como más progresivamente a todo eso de... de hacer muchas cosas en común. Que bueno, que las hacemos porque al final pues estás en espacios al aire libre, pues... pues estás primero con unas personas, luego con otras. Bueno, lo que pasa es que... que no es esa explosión que nos esperábamos de estar todo el rato haciendo cosas y demás. Bueno, está siendo como más progresivo, más despacito, ¿no? Pero bueno, tampoco está mal porque, porque bueno, así también es una adaptación”²⁴⁵⁵.

Pese a lo antedicho, del mismo modo es pertinente señalar cierta limitación, aunque permisiva del entrevistado nº. 2 y no tanto impositiva de la comunidad nº. 2²⁴⁵⁶, a la esfera privada o íntima del entrevistado, cuando no le ha sido posible, en ocasiones, encontrar un espacio donde desprenderse de la sociabilidad:

“Pues igual a veces que no te apetece y te vas un poco obligado a, ¡yo qué se!, que si vas abajo por el edificio y alguien te dice ¡hola, ¿qué tal?!, pues igual no te apetece y, ¡yo qué sé!, y al final estás hablando ahí... Bueno, no sé, como esos momentos en que menos... que te apetece estar un poco más sólo, pues a veces es un poco complicado y al final te... te terminas yendo del edificio, ¿no? Yendo en el sentido de... pues que aquí no vas a tener

²⁴⁵⁴ Ibídem, tiempo: 01:10:21.

²⁴⁵⁵ Ibídem, tiempo: 01:32:49.

²⁴⁵⁶ Para una mayor explicación al respecto *Vid. Infra*. Capítulo III, caso L7 (supuesto a), de la casuística teórica.

esa.... esa demanda de soledad, ¿no?, en algún momento en plan ¡me apetece estar sólo! porque pues igual en casa viene uno y te llama ¡oye, pues...!, ¡yo que sé!; o los peques, sobre todo, ¿no?, que llaman a las casas y se ponen a jugar a lo que sea. Bueno, que a veces no te apetezca tanto el interaccionar y al final te ves obligado a ello”²⁴⁵⁷.

Dicho esto, consideramos importante plantear el análisis a futuro de la operatividad del derecho a la intimidad, cuando la consolidación de la vida colectiva, a través de las actividades y servicios, tenga un mayor grado de impacto. A tal efecto, el entrevistado aduce:

“Bueno, imagino que también es el inicio, ¿no?; el enamoramiento un poco, ¿no? También como que ves más lo positivo que lo negativo. Luego imagino que... igual es distinto si hablásemos dentro de unos años”²⁴⁵⁸.

El nivel de conflictividad en la comunidad, que, según el caso, podría considerarse una injerencia en el disfrute de la vivienda y de la vida personal y familiar allí desarrollada, es bajo. Ahora bien, ello podría explicarse por: primero, el corto período de tiempo en donde aún sigue vigente el lapso de “enamoramiento”. Segundo, el impacto que ha tenido la pandemia en la alta interactividad social de los miembros. Tercero, en la actitud siempre participativa de todos los miembros y en la ausencia de cualquier caso de denegación en este sentido. Cuarto, en la existencia de miembros que, por su vida personal y profesional, están capacitados en la mediación de conflictos, y a quienes se le confía su tratamiento.

Referente a la actitud participativa de los miembros, cuando se le pregunta al entrevistado sobre el carácter opcional de las actividades colectivas, el entrevistado menciona:

“No, a día de hoy no... o sea, yo creo que esas cosas muchas veces surgen cuando... cuando existe un problema, yo en concreto aquí no... o sea, que la gente participa. No sé, Igual es ahora y a futuro hay que... hay que buscar un mecanismo así [haciendo referencia a mecanismo de exigibilidad], pero que, a día de hoy, cuando no hay un problema muchas veces buscar una reglamentación puede llegar a complicarlo, ¿no? Entonces no, o sea, a día de hoy, como no está ese problema de que la gente no participe, la verdad es que no nos hemos planteado el que... el hacerlo así de una cantidad de horas o tal”²⁴⁵⁹.

Concerniente al tratamiento comunitario de los conflictos el entrevistado explica:

“... es que hay varias personas que se dedican a la... a la... como... dinamización de como temas... como que tiene muy, muy tratado el tema de los conflictos, ¿no? Como mediación y eso, entonces, en general es que no se están dando conflictos grandes, pero que hay personas que están formadas por no, no, no por [nombre de la comunidad nº. 2], sino por su vida personal y profesional, que se dedican a ello. Entonces, bueno, en general, se intentan adelantar los conflictos y cuando ha habido algún pequeño conflicto, la verdad es que no se ha sentido como algo... como enfrentamiento; se entiende el conflicto como algo sano, ¿no?, como discrepancia, pero no como necesariamente como enfrentamiento, ¿no?, como estamos tan acostumbrados”.

4.3.3. Comunidad nº. 2, respeto a la vida privada y familiar en la etapa

²⁴⁵⁷ Entrevistado nº. 2... Ob. Cit., tiempo: 01:22:03. De igual forma *Vid. Ibídem.*

²⁴⁵⁸ *Ibídem*, tiempo: 01:23:13.

²⁴⁵⁹ *Ibídem*, tiempo: 01:19:17.

posterior a la estancia (C2RP)

A la pregunta sobre cuales son las consecuencias de no participar en las tareas y actividades de la vida colectiva, el entrevistado explica: “No, no sé. En principio, eso no te sabría decir”²⁴⁶⁰. Con arreglo a los estatutos, observamos que la no participación en las actividades y servicios cooperativos derivados del objeto social (obligación de los miembros art. 9.3), reposa como causal de expulsión (art. 14.D), al constituir falta “muy grave” (art. 16.C). Con todo, ello dependerá de la consideración más o menos restrictiva del objeto social y del tipo de actividad y servicio de que se trate, pues una cosa es “fomentar la interrelación” de los miembros mediante “espacios comunes que permitan desarrollar actividades lúdicas, comerciales o de servicios que enriquezcan la convivencia social” (como fin de la comunidad [art. 2.1. párr. 4]), y otra muy distinta es imponer a todos ellos la obligación de constituir con los demás las mismas categorías de relación²⁴⁶¹, o, colectivizar las actividades domésticas²⁴⁶² en perjuicio de la intimidad personal y familiar. Asimismo, la finalidad de “fomentar la autogestión” (art. 2.1. párr. 5), además de poderse satisfacer en diferentes grados de implicación de los miembros, esta no puede suponerles un exceso de carga que se manifieste en el agotamiento a raíz de la vida colectiva, y ser incompatible con su vida privada (con la jornada laboral, los tiempos de descanso, los tiempos en soledad, los tiempos en familia, etc.); exigirlo, mediante sanción de expulsión, carecería de toda proporcionalidad²⁴⁶³.

Es importante también señalar el dudoso acatamiento de a las pautas legales (arts. 23-31 Ley 27/1999 y arts. 43-51 de la Ley 12/2015) y estatutarias sobre los procesos deliberativos y el sistema de votación en las asambleas de la comunidad nº. 2. Si bien es cierto que la intención que subyace en el desligamiento de las reglas estatutarias es la de complacer al mayor número posible de los miembros y escuchar a las minorías, no es menos cierto que las normas sobre quórum, voto y mayorías, es una fórmula en sí misma democrática de control que sirve de garantía a los mismos miembros contra la manipulación y concentración del poder de decisión en una persona o un grupo de personas dentro del colectivo (legitimidad), así como también es garantía de validez y, en consecuencia, de exigibilidad de las decisiones a las que se hayan llegado con sujeción a estas.

“O sea, eh.... en general, eh... cuando las cosas tienen que ver con viviendas, votamos por unidades por viviendas; y cuando tiene que ver con personas, votamos por personas. Eh... normalmente se vota por vivienda, pero por la cosa de... de que muchas de las cosas tienen que ver con las viviendas. Aunque también te digo que, en general, eh... no hacemos votaciones. O sea, yo no recuerdo asambleas de votar con la mano o prácticamente; o sea, nos escuchamos eh... un rato, eh... intentamos dar opiniones, intentamos buscar puntos así en común y, al final, es como que... que sale sólo. O sea, yo sinceramente, o sea, que no... no recuerdo... no recuerdo de estar votando prácticamente nada y cuando se vota, eso se vota después y normalmente por unidad... por unidad de vivienda. Pero no es, digamos que es una manera más de como de consenso, y si no se llega a ningún consenso, pues se vota después, después de la Asamblea. Pero, en general, llegamos a consensos porque eso, pues,

²⁴⁶⁰ Ibídem, tiempo: 01:23:58.

²⁴⁶¹ Para un ejemplo *Vid. Infra.* Capítulo III, casos L7 (supuesto b y c) y L8 (supuesto a y b), de la casuística teórica.

²⁴⁶² Para un ejemplo *Vid. Infra.* Capítulo III, casos L3 (supuesto b), de la casuística teórica.

²⁴⁶³ Para un ejemplo *Vid. Infra.* Capítulo III, casos L2 y L3 (supuesto a), de la casuística teórica.

¡yo qué sé!, si hay... hay muchas personas que piensan una cosa y otras que discrepan, pues eso, se matiza un poco, y las personas que son menos, pues al final, como que reconoces que pues estoy en minoría. O sea, que se te da un poco más de... de una aplastante mayoría, en plan de... ¡pues nada, pues te aguantas! ...”²⁴⁶⁴.

“También un comentario sobre los estatutos, que te los he mandado, pero los estatutos hay muchas partes que no seguimos. En los estatutos... es un requerimiento legal que en la [domicilio social donde se sitúa la comunidad] eh... una especie de formato tipo, que si te sales un poco eh... no, no te puedes inscribir como cooperativa”²⁴⁶⁵.

La cuestión aquí es la incidencia que esta práctica puede suscitar en materia de seguridad jurídica, en particular porque la constitución de las asambleas y/o los acuerdos efectuados en estos términos adolecerían de vicios de nulidad (sin observar las exigencias legales) o anulabilidad (sin observar las exigencias estatutarias o en perjuicio de los intereses de la cooperativa) que los invalidarían²⁴⁶⁶; posibilitando en su caso la paralización de la vida societaria y llegando inclusive a afectar a terceros. Análogamente, la vaguedad y falta de claridad necesaria sobre la formación de la voluntad societaria puede incidir en que se acabe actuando de forma opuesta a la suma de los deseos individuales de los miembros, por ejemplo, cuando el entrevistado hace referencia a la situación de hecho de “*Aunque también te digo que, en general, eh... no hacemos votaciones*”, podría esto traducirse a un escenario en que varios de los miembros no expresen sus objeciones (o dejen de hacerlo) en base a que no cree tener la autoridad de poder decir “sí” o “no” (mediante su voto).

4.3.4. Otros aspectos

De la entrevista consideramos destacables los siguientes puntos sobre:

a) Existe una intención, a futuro, de que la comunidad opere como una cooperativa de crédito para financiar otros proyectos similares con intereses bajos, una vez sean amortiguado los pagos de la hipoteca (que financió la promoción de las viviendas) y a partir del mantenimiento del tramo de las cuotas mensuales que corresponden a dichos pagos²⁴⁶⁷.

b) Existe un fondo comunitario (“reserva obligatoria” art. 24.1) destinado a auxiliar a miembros con problemas financieros que está pensado en cubrir hasta 3 meses de cuotas²⁴⁶⁸. Luego de este periodo, la decisión de su continuación recae en la Asamblea (hasta la fecha de la entrevista no ha sido utilizado)²⁴⁶⁹.

c) En general el entrevistado dice estar satisfecho con su unidad de uso exclusivo (en cuanto a m², materiales de la edificación, ruido y los olores provenientes de las otras viviendas, y la convivencia)²⁴⁷⁰, lo siente como su “hogar” (principalmente en lo que concierne a la personalización de los espacios y en una relación comparativa con su

²⁴⁶⁴ Entrevistado n.º. 2... Ob. Cit., tiempo: 00:57:14.

²⁴⁶⁵ *Ibidem*, tiempo: 00:55:25.

²⁴⁶⁶ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 31.2.

²⁴⁶⁷ *Vid.* Entrevistado n.º. 2. (9 de julio de 2021). *Entrevista con entrevistado n.º. 2 de la Comunidad n.º. 2*, [grabación], anexos de tesis doctoral, tiempo: 00:35:52.

²⁴⁶⁸ *Ibidem*, tiempo: 00:36:43.

²⁴⁶⁹ *Ibidem*, tiempo: 01:04:44.

²⁴⁷⁰ *Ibidem*, tiempo: 01:31:31.

anterior vivienda en régimen de alquiler)²⁴⁷¹, y aduce no cambiarlo por una vivienda en propiedad privada²⁴⁷², de manera que sus expectativas a futuro en lo que vivienda se refiere es continuar en la comunidad²⁴⁷³.

4.4. Comunidad n.º 3, entrevistado n.º 4

La comunidad n.º 3 está constituida como una cooperativa de consumidores y usuarios de naturaleza privada que apela a la modalidad *senior cohousing*, cuyo objetivo es prestar a sus miembros todos los servicios asistenciales de forma integral y personalizada²⁴⁷⁴. La finca tiene una extensión de 30000 m² en un entorno natural²⁴⁷⁵, compuesta por amplios jardines y zonas verdes, una lavandería, un gimnasio, un comedor y dos salas de estar²⁴⁷⁶. El centro está dotado de 50 apartamentos de 50 m² en régimen de usufructo²⁴⁷⁷, cada uno integrado por un dormitorio, un baño adaptado para todo grado de dependencia y una sala de estar²⁴⁷⁸.

La comunidad n.º 3 se gestiona de forma similar a una residencia estándar para adultos mayores, aunque con una mayor participación en los procesos de toma de decisiones, donde cada socio cuenta con un voto²⁴⁷⁹. Desde el punto de vista del entrevistado n.º 4, la comunidad n.º 3 no corresponde propiamente a un sistema *cohousing*, por lo que sus expectativas de practicar un “*sistema cohousing puro, claro y duro*”²⁴⁸⁰ se vieron limitadas. Esto se explica del siguiente modo:

a) Por causa de los engaños a que fueron expuestos los socios por parte del primer gestor de la promoción en cuanto a la tenencia de la vivienda, las expectativas de ganancias y el ofrecimiento de vacantes de trabajo para sus familiares.

Al explicar sobre los engaños, el entrevistado n.º 4 señala:

*“El mayor es tan sencillo, como que hazte socio de esta cooperativa, donde vas a tener una vivienda de 50 m² que va a ser tuya. Las cooperativas nunca adjudican, permiten el usufructo, pero nunca adjudican”*²⁴⁸¹.

Posteriormente, agrega: “*¿Cómo ha sido el proceso de selección de los socios? ¿se refiere a eso? Pues, con engaños. Si te haces socio de la cooperativa, además de disfrutar de una vivienda, tus hijos van a trabajar aquí; si te haces socio de la cooperativa vas a tener unos intereses muy rentables; si te haces socio de la cooperativa, esos intereses te van a permitir que, cuando te vayas a vivir, ya los tengas pagados. Engañando a la gente, una gente muy humilde, muy rural, muy rural y que en un momento*

²⁴⁷¹ *Ibíd.*, tiempo: 01:35:17.

²⁴⁷² *Ibíd.*, tiempo: 01:45:45.

²⁴⁷³ *Ibíd.*, tiempo: 01:45:18.

²⁴⁷⁴ Entrevistado n.º 4. (24 de junio de 2021). *Entrevista con entrevistado n.º 4 de la Comunidad n.º 3*, [grabación], anexos de tesis doctoral, tiempo: 00:40:22 y 01:09:55.

²⁴⁷⁵ *Ibíd.*, tiempo: 01:00:51.

²⁴⁷⁶ *Ibíd.*, tiempo: 00:36:44, 00:42:14, 00:44:35.

²⁴⁷⁷ *Ibíd.*, tiempo: 00:10:53 y 00:20:33. Sobre el usufructo *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.3.1.3.

²⁴⁷⁸ *Ibíd.*, tiempo: 00:55:12 y 00:10:53. De igual forma, la información se puede encontrar en el sitio web de la comunidad n.º 3.

²⁴⁷⁹ *Ibíd.*, tiempo: 00:29:29.

²⁴⁸⁰ *Ibíd.*, tiempo: 00:03:19 y 00:04:44.

²⁴⁸¹ *Ibíd.*, tiempo: 00:10:53.

tan concreto como en el año 2006, 2007, 2008, cuando España estaba como estaba, con la situación económica tan precaria, pues al que le dijeron que le iban a dar 6% del dinero que pusiera aquí, le abrió los ojos a la gran mayoría y se hicieron socios. Si no, no se hubieran hecho socios”²⁴⁸².

Como resultado de la situación planteada, el entrevistado nº. 4 afirma: a). “... como consecuencia de lo debido, pues que los socios no están aquí, están en sus casas, porque ellos esperaban no venir y sí conseguir el interés que les habían prometido”²⁴⁸³; y b). “... los socios que no vienen a vivir aquí, que son la gran mayoría, pues alquilan su vivienda, no ellos, sino la cooperativa a terceros. De esta manera es que nos convertimos en una residencia ortodoxa, es decir, una residencia normal. Lógicamente mantenemos el título de este tipo de cooperativa, porque ese es el régimen que tenemos puesto”²⁴⁸⁴. De manera que a estos terceros, a quienes se les alquila, no se les exige compartir la filosofía *cohousing*, en mucho, por la estabilidad económica de la cooperativa: “... o se vende el centro o nos permitís que esto sea un centro privado y que la gente que quiera venir aquí que venga, pague lo suyo y punto. Así se hizo, así llevamos 9 años y eso nos ha permitido saldar la enorme deuda que teníamos”²⁴⁸⁵.

b) Debido a que la participación activa en la autogestión de la comunidad nº. 3, como característica de las comunidades *cohousing*, está limitada en función del grado de dependencia de los miembros²⁴⁸⁶.

c) Habida cuenta de la falta de información por parte de la población de lo que significa e implica una comunidad *cohousing*, así como de su dependencia de las políticas sociales (Estado paternalista)²⁴⁸⁷.

Sobre el particular, el entrevistado nº. 4 comenta: “Pues las expectativas, las claras y puras del *cohousing*, que tuve la ocasión de comprobar en Suecia, en el año 82. Pero confieso, opino que nosotros, nuestra generación, en términos generales no está preparada, no conoce, no está informada de que significa el *cohousing*. Creemos más en la posibilidad de que nos ayude el de siempre, el Estado, y que nos resuelva todos los problemas el Estado. Como consecuencia de ello, pues vivo aquí soportando la situación que nunca esperé encontrarme, eso sí, practicando el *cohousing* o la solidaridad con todo aquel que lo necesita [refiriéndose a su actitud con los demás], lo cual no es ningún mérito, posiblemente sea una necesidad para vivir más y mejor, de manera activa y óptima”²⁴⁸⁸.

De la entrevista, los estatutos y el reglamento interno no identificamos situaciones que amenacen o lesionen los derechos de igualdad, intimidad personal y familiar y los derechos de libertad en la vivienda:

4.4.1. Comunidad nº. 3, igualdad (C3I)

²⁴⁸² *Ibidem*, tiempo: 00:06:42.

²⁴⁸³ *Ibidem*, tiempo: 00:08:41.

²⁴⁸⁴ *Ibidem*, tiempo: 00:12:45.

²⁴⁸⁵ *Ibidem*, tiempo: 00:14:18.

²⁴⁸⁶ *Ibidem*, tiempo: 00:04:07 y 01:04:57.

²⁴⁸⁷ *Ibidem*, tiempo: 00:04:44.

²⁴⁸⁸ *Ibidem*, tiempo: 00:04:44.

No evidenciamos, a simple vista, el uso de criterios subjetivos para la adquisición de la condición de socio, más que el desembolso de las aportaciones económicas correspondientes a la cuantía del capital mínimo exigido para cada socio (25.000 euros²⁴⁸⁹) y la cuota mensual de la estancia (700 euros: alojamiento, pensión completa y atención sanitaria [art. 12 del reglamento interno])²⁴⁹⁰. Aunque en los estatutos de la comunidad n.º 3 se señala como primer requisito: “*Ser admitido como socio*” (art. 8.2a), cláusula ambigua e indeterminada, luego, de la entrevista se podría inferir que el requisito por exclusiva es hacer frente a los pagos derivados de la membresía, los gastos del disfrute de la vivienda y los servicios utilizados: “*El que tuviera dinero y lo pagara, nada más, punto. Porque, a pesar de ser un pueblo muy pequeño, un pueblo de 3000 habitantes, quiere decirse que todo el mundo se conoce, aquí no hay amigos, o, hay amigos muy lejanos. Entonces, el único criterio que seguía era conseguir el dinero para construir y llevarse la Comisión que él mismo se impuso, ¡ya está!* [haciendo referencia al primer gestor de la promoción]”²⁴⁹¹. En cuanto a los nuevos miembros, igualmente el criterio que se sigue es el mismo, pues, como se ha dicho previamente, ello le ha permitido a la comunidad solventar la deuda que dejó el gestor de la promoción²⁴⁹².

Por otro lado, los servicios ofrecidos en la comunidad son personalizados, según el grado de dependencia del miembro (autónomo, semiasistido o con dependencia moderada y residente asistido o con dependencia severa²⁴⁹³), de manera que las situaciones de vulnerabilidad son atendidas en pie de igualdad²⁴⁹⁴.

“*Estamos continuamente modificando prácticas en función de la salud de los residentes. Nos atenemos a cómo está cada residente, nos centramos en él y ponemos en marcha los cuidados y las atenciones que precisan en función de su patología o grado de incapacidad*”²⁴⁹⁵.

Importante también es señalar el auxilio que los miembros reciben, según su grado de dependencia, por parte del ente público que se encarga de promover la autonomía personal y atención de las personas en situación de dependencia en la Comunidad Autónoma donde se sitúa la comunidad n.º 3²⁴⁹⁶.

4.4.2. Comunidad n.º 3, respeto a la vida privada y familiar y derechos de libertad (C3RL)

Al mismo tiempo de que las estancias de uso privado están completamente equipadas y son accesibles en correspondencia a las necesidades del colectivo de que se trata, las actividades colectivas son completamente opcionales y no figuran, ni en los estatutos (arts. 10 -sólo reposa como obligación la participación en las actividades de formación-, 14, 15.3 y 16.a-h) ni en el reglamento interno (arts. 34-55), como obligación o causa de baja

²⁴⁸⁹ *Ibidem*, tiempo: 00:12:14.

²⁴⁹⁰ La cuantía de la cuota mensual es de 700 euros que cubre servicios de limpieza de la estancia, comida, lavado de ropa y atención sanitaria. *Ibidem*, tiempo: 00:20:00.

²⁴⁹¹ *Ibidem*, tiempo: 00:07:47.

²⁴⁹² *Ibidem*, tiempo: 00:12:45 y 00:13:37.

²⁴⁹³ *Ibidem*, tiempo: 00:24:59. De igual forma, art. 6 del Reglamento Interno de la Comunidad n.º 3

²⁴⁹⁴ *Ibidem*, tiempo: 01:09:48, 00:10:18 y 00:24:59.

²⁴⁹⁵ *Ibidem*, tiempo: 00:48:13.

²⁴⁹⁶ *Ibidem*, tiempo: 00:34:04 y 00:35:01.

obligatoria o de exclusión.

En este aspecto el entrevistado nº. 4 se pronuncia: *“No, sólo faltaba que nos impu.... sólo faltaba que a mí me impusieran a estos años normas de vida. No, yo estoy aquí porque quiero y acepto lo que quiero aceptar, lo que no, no lo acepto; no estoy obligado a ello. Que es lo mismo que el, que el que es diabético y le decimos haz una dieta adecuada, porque yo haré la dieta que yo quiera, no la que usted me imponga. ¿Me explico?”*²⁴⁹⁷.

En otro punto de la entrevista, al preguntársele sobre las consecuencias de no participar en las actividades colectivas, el entrevistado nº. 4 reitera: *“No, no, en absoluto. El que quiere participar, participa y el que no quiere participar, no participa; y la dirección del centro no puede tomar ninguna actitud contraria al deseo del residente, faltaría menos”*²⁴⁹⁸. Asimismo, en referencia a la convivencia expone: *“Aquí hay soledades deseadas más que no deseadas, la gente es poco comunicativa, hay que forzar [analizando la entrevista en su conjunto, inferimos que el entrevistado hacer referencia a la práctica de motivar o incentivar la interacción social, más que “forzar” u obligar] mucho la situación para que la comunicación y la convivencia se pueda practicar”*²⁴⁹⁹.

En lo que atañe a los conflictos dentro de la comunidad nº. 3, el entrevistado nº.4 solamente destaca los producidos durante la etapa de promoción de la edificación suscitados por la mala gestión y los engaños empleados por el primer gestor, que a la fecha de la entrevista indica están remediados²⁵⁰⁰, y no en sí a la convivencia.

*“No, todavía no hemos, no se nos ha presentado ningún problema que no hayamos sido capaces de resolver nosotros mismos”*²⁵⁰¹. Sobre el conducto regular que se sigue en caso de conflictos, el entrevistado nº. 4 manifiesta: *“Dicho problema se somete a la consideración de todas las personas que tienen autoridad profesional para decidir [subdirectora, supervisora, psicólogo, trabajadora social, fisioterapeuta, enfermeras y presidente de la cooperativa]”*²⁵⁰² y *entre todos buscamos la solución más adecuada para cada persona”*²⁵⁰³.

4.4.3. Otros aspectos

De la entrevista consideramos destacables los siguientes puntos sobre:

a) Existe una intención, a futuro, de que la comunidad se transforme a la fórmula legal de sociedad limitada con miras a devengar los intereses del monto aportado por cada socio que, a la fecha de la entrevista, se mantienen en el fondo de reserva²⁵⁰⁴.

“Pues muy complicado, lo tenemos muy complicado porque todavía persiste el interés del resto de los socios en obtener beneficios, y... como nosotros, como cooperativa, estamos trabajando en un porcentaje muy elevado con terceros, ese beneficio pasa al fondo de reserva obligatorio, cuyo fondo de reserva obligatorio es

²⁴⁹⁷ *Ibíd*em, tiempo: 00:46:29.

²⁴⁹⁸ *Ibíd*em, tiempo: 00:48:48.

²⁴⁹⁹ *Ibíd*em, tiempo: 00:35:54.

²⁵⁰⁰ *Ibíd*em, tiempo: 00:53:57.

²⁵⁰¹ *Ibíd*em, tiempo: 00:52:18.

²⁵⁰² *Ibíd*em, tiempo: 00:51:48.

²⁵⁰³ *Ibíd*em, tiempo: 00:51:21.

²⁵⁰⁴ *Ibíd*em, tiempo: 00:16:46 y 00:19:19.

inamovible y se va acumulando una cantidad de dinero, me parece que en estos momentos tenemos 300.000 euros acumulados en el fondo de reserva, que no nos pertenecen a nosotros. [...] y la mayoría de los socios están planteándose el vender el edificio, las instalaciones, o dejar de ser cooperativa y pasar a ser a ser sociedad limitada, en cuyo caso ya no existiría el fondo de reserva obligatorio y los intereses sí se pudieran abonar a los socios”²⁵⁰⁵.

b) El entrevistado n.º 4 dice estar satisfecho con su elemento de uso exclusivo en lo que concierne a los m² ²⁵⁰⁶, los olores y ruidos provenientes de las otras viviendas²⁵⁰⁷ y las relaciones de vecindad²⁵⁰⁸; sin embargo, se siente inconforme con el material de yeso de las paredes (prefiere las paredes de ladrillo) y el sistema de calefacción individual eléctrica (prefiere la calefacción central y más económica)²⁵⁰⁹. Sus expectativas a futuro en lo que vivienda se refiere es continuar en la comunidad²⁵¹⁰ y no cambiaría su elemento de uso exclusivo por una vivienda en propiedad, porque ya cuenta con esta²⁵¹¹.

c) La pandemia suscitada por la Covid-19 ha impactado a la comunidad en lo que concierne al número de miembros infectados (48) y fallecimientos producidos (5)²⁵¹², pero manifiesta no haber deseado pasar su estancia durante el confinamiento en su vivienda de propiedad privada, principalmente por los grandes espacios abiertos y el entorno rural con los que cuenta la comunidad n.º 3²⁵¹³.

5. Casuística teórica

5.1. Descripción

La casuística teórica ha implicado la construcción de supuestos fácticos originados tanto de nuestra imaginativa, como también inspirados en el libro editado por CORNELIUS VAN DER MERWE²⁵¹⁴, el cual analiza el régimen de condominios residenciales (en España el régimen de PH) a partir del estudio de casos estándar que fueron analizados y resueltos por varias jurisdicciones a nivel de Europa. En efecto, reflexionamos sobre la necesidad de ilustrar una variedad de escenarios fácticos posibles que, atendiendo a las características particulares de las comunidades objeto de investigación, proporcione un panorama útil a la hora de proyectar problemáticas en materia de derechos humanos, y en orden de evaluar la capacidad con el que el estado actual del ordenamiento jurídico interno, especialmente la legislación cooperativa, ofrece posibles soluciones. Dicha necesidad por ilustrar potenciales y concretas situaciones problemáticas de igual forma se explica, de un lado, por el hecho general (a la fecha del desarrollo del trabajo investigativo) de la escasa representación, pero en amplia difusión, de los proyectos *cohousing* en España (donde adoptan principalmente el

²⁵⁰⁵ *Ibíd*em, tiempo: 00:16:46.

²⁵⁰⁶ *Ibíd*em, tiempo: 00:55:12.

²⁵⁰⁷ *Ibíd*em, tiempo: 00:56:51 y 00:57:01.

²⁵⁰⁸ *Ibíd*em, tiempo: 00:57:10.

²⁵⁰⁹ *Ibíd*em, tiempo: 00:56:24.

²⁵¹⁰ *Ibíd*em, tiempo: 01:09:09.

²⁵¹¹ *Ibíd*em, tiempo: 01:09:21 y 01:00:51.

²⁵¹² *Ibíd*em, tiempo: 00:59:22.

²⁵¹³ *Ibíd*em, tiempo: 01:00:51.

²⁵¹⁴ CORNELIUS, V. (2015). *European condominium Law*, Cambridge: Cambridge University Press, págs. 81-572.

formato legal de cooperativa), en una relación comparativa con otros modelos y formas de tenencia de la vivienda (concretamente aquellas en régimen de PH y de alquiler)²⁵¹⁵; y, de otro lado, por el hecho concreto de la insuficiente participación que obtuvimos de las comunidades invitadas en el trabajo de investigación, en orden de efectuar las entrevistas. Por añadidura, hemos evidenciado, a través de las entrevistas efectuadas y analizadas en el acápite de la casuística real, la situación aún embrionaria en la que se hallan las comunidades partícipes (a la fecha del desarrollo del trabajo investigativo) en lo que se refiere a actividades, tareas, servicios y espacios colectivos (vida colectiva).

5.2. Casuística sobre el derecho de igualdad

²⁵¹⁵ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 4.1 (en lo que respecta a España). De igual forma, *Vid. Infra*. Anexos, “Tabla de contacto con comunidades y miembros”.

Tabla n.º 5. Casuística sobre el derecho a la igualdad. Fuente: elaboración propia.

CASO	SISTEMA UNIVERSAL DE PROTECCIÓN DE LOS DD HH	SISTEMA EUROPEO DE PROTECCIÓN DE LOS DD HH	SISTEMA ESTATAL DE PROTECCIÓN DE LOS DD HH
<p>CASO II. Una iniciativa de personas con discapacidad auditiva comenzó en el año 2005 planes para la promoción de 20 unidades de vivienda bajo la fórmula legal de cooperativa de viviendas en cesión de uso, denominada como “Co-sord”. Las instalaciones y servicios de la comunidad están dirigidos a una población mayoritariamente sorda y el lenguaje de señas es el idioma preferido en las reuniones comunales. Carlos, un miembro no sordo que recientemente fue admitido como socio y vecino de la cooperativa, recurre un acuerdo de la cooperativa en el cual se aprueba la instalación de alarmas visuales para incendios, avisadores luminosos, video portero y otras mejoras tecnológicas en los espacios comunes y dirigidas a los miembros con discapacidad auditiva. Carlos aduce no beneficiarse de las obras y, por tanto, no serle imputables los gastos de las mismas.</p>	<p>Derechos en conflicto: igualdad y no discriminación (de los socios con discapacidad auditiva) vs. igualdad (Carlos).</p> <p>Solución: Existe vulneración al derecho de igualdad y mandato de no discriminación de los socios con discapacidad auditiva.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 1 y 7 de la Declaración Universal de Derechos Humanos. • Arts. 26 del PIDCP. • Arts. 2.2, 11.1 del PIDESC. • Arts. 2, 5, 9.1a, 19c, 28.1, 28.2d de la CIDPD. • Comité DH, <i>Observación General n.º 18</i>, párrs. 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 6, 7, 8, 8d, 8e, 8g, 17c, 17d. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 5</i>, párrs. 1, 3, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 33. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 20</i>, párrs. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 27, 28, 37, 39, 40. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 24</i>, párrs. 2, 7-9, 18, 19. 	<p>Derechos en conflicto: igualdad y no discriminación (de los socios con discapacidad auditiva) vs. igualdad (Carlos).</p> <p>Solución: Existe vulneración al derecho de igualdad y mandato de no discriminación de los socios con discapacidad auditiva.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 4 del CEDH y art. 1 del Protocolo n.º 12 del CEDH. • Arts. 1, 20, 21, 26, 34, 36 del CDFUE. • Arts. 15.3, 30, 31, E de la parte V, de la CSE (revisada). • Art. 16 de la CSE. • Art. 57 del TFUE. • UE: Consejo, Directiva 2000/43/CE, sobre igualdad racial, art. 3.1h. • UE: Consejo, Directiva 2004/113/CE sobre igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios, considerando 13. • Resolución del Parlamento europeo, de 11 de junio de 2013, “sobre la vivienda social en la UE”, 2012/2293(INI), párr. F. • Resolución del Parlamento europeo de 21 de enero de 2021, “sobre el acceso a una vivienda 	<p>Derechos en conflicto: igualdad y no discriminación (de los socios con discapacidad auditiva) vs. igualdad (Carlos).</p> <p>Solución: Existe vulneración al derecho de igualdad y mandato de no discriminación de los socios con discapacidad auditiva.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9.2, 14, 49, 148.1.3º de la CE. • Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre PH, art. 10.1b. • Art. 553-25.5 CCC. • Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, arts. 5.1d, 11.2.2º, 11.2.3º, 20.1.23º.b, 20.1.23º.e. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 1, 31.1, 31.4, 17.4, 89.1. Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas, arts. 1.1, 52.1, 52.3, 71.2, 122.1. • Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación a la edificación, art. 2.1. • Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios

	<ul style="list-style-type: none"> • Comité Derechos de Personas con Discapacidad, <i>Observación General n.º 2</i>, CRPD/C/GC/2, párrs. 1, 3, 4, 7, 11, 13, 15, 17, 20, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 35, 42. • Comité Derechos de Personas con Discapacidad, <i>Observación General n.º 5</i>, CRPD/C/GC/5, párrs. 9, 13, 14, 15h, 16c, 25, 32, 34, 38b, 46, 54, 59, 78, 92, 97j. • Estados Unidos: <i>Act of 1990 and the Americans with Disabilities Act Amendments Act of 2008</i>. • Estados Unidos: <i>The Fair Housing Act</i> (codificada en 42 U.S.C. §§ 3601-3619), 24 C.F.R. §§ 100.201-205; 24 C.F.R. §§ 100.204; 24 C.F.R. §§ 100.203. • Estados Unidos: <i>Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973</i>, (codificada en 29 U.S.C. § 794). • Canadá: Supreme Court, <i>Multani c. Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys</i>, 2006 SCC 6, [2006] 1 S.C.R. 256. 	<p>digna y asequible para todos”, 2019/2187(INI), párr. 50.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comunicación de la Comisión Europea al Parlamento europeo al Consejo, al Comité ES y al Comité de Regiones, de 20 de diciembre de 2011, “Un marco de calidad para los servicios de interés general en Europa”, COM(2011) 900 final. • STJUE, 13/11/1984, <i>Racke</i>, C-283/83, pág. 3791. • STJUE, 13/04/2000, <i>Karlsson</i>, C-292/97, pág. 2737. • STJUE, 8/05/2013, <i>Eric Libert y otros c Gobierno flamenco</i>, asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11, párr. 67, 69, 88, 97. • Comisión de las Comunidades Europeas, “Propuesta de Directiva del Consejo, por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre las personas independientemente de su religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual”, del 2/07/2008, COM(2008) 426 final. <p>Nota: téngase en cuenta que, en el ámbito de la vivienda la discriminación por motivo de discapacidad no encuentra protección a nivel de la UE y sus Directivas (sólo en el ámbito del empleo y la ocupación: Directiva 2000/78/CE, y, próximamente, en el ámbito del acceso a algunos productos y</p>	<p>públicos urbanizados y edificaciones, arts. 4.2c, 7, 8.3, 8.4.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, Ley general de derechos de las personas con discapacidad, arts. 2m, 5b, 5d, 25, 29, 63, 66.2, 79.1, 80, 81.3a, 81.3b, 86, 95.3e, 95.3f, disposición adicional tercera (1b y 2). • Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación, arts. 2.1, 4.1, 6.1a, 17.1, 20.2, 47.3a • Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, arts. 3a, 4. • Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, arts. 2, 3.1o, 3.1p, 12a, 12b, 12c, 13.5, 15.1, 15.3, 17.1, 17.3, 38, 67.2a, 67.2c, 67.3f, 67.3g, apartado 2 de la disposición transitoria tercera. • Decreto 67/2015, de 5 de mayo, al fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas, mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio, arts. 2.2, 4c, 10c y 12. • Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación, arts. 2.5, 29.
--	---	---	--

		<p>servicios: Directiva 2019/882²⁵¹⁶). Con todo, no se descarta su protección extensiva (la discriminación en razón a la discapacidad es igual de reprochable a aquella motivadas en la raza, etnia y sexo de las personas).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat de Valenciana, art. 3. • Ministerio de Fomento, “Documento Básico SUA, seguridad de utilización y accesibilidad”, SUA9-CTE, punto 1.2.8 y Anejo A Terminología. • Ministerio de Fomento, “Documento Básico SI, seguridad en caso de incendios”, SI.4-CTE y nota 6 de la tabla 1.1. • DGT, consulta vinculante V3147-19, de 13 de noviembre de 2019.
<p>CASO 12. Una comunidad de judíos en Tarragona, desde el año 2000 y a medida que su comunidad crecía, comenzaron a hablar de vivir una vida juntos en la proximidad física, de compartir viviendas en un barrio común. De esta idea surgió la cooperativa de vivienda en cesión de uso “Shaddai”, cuya promoción de 14 unidades de viviendas culminó en el año 2010.</p> <p>a). Anna, socia cooperativa, ha sido trasladada por su empresa empleadora a EE. UU., por lo cual, junto a la cooperativa, ha convocado a un proceso público de admisión de un nuevo socio. En este proceso, el Consejo Rector rechazó a Julia motivando su decisión en: las inclinaciones homosexuales de la hija mayor de Julia; la relación extramatrimonial de Julia y su pareja permanente desde hace 10 años; el rechazo por las</p>	<p>a). Julia</p> <p>Derechos en conflicto: libertad religiosa y de asociación (cooperativa “Shaddai”) vs. igualdad y libertad religiosa (Julia y familia).</p> <p>Solución: no existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Julia y su familia en el acceso a la cooperativa “Shaddai”, siempre y cuando esta tenga el carácter de comunidad religiosa. En su defecto, sí existiría discriminación.</p>	<p>a). Julia</p> <p>Derechos en conflicto: libertad religiosa y de asociación (cooperativa “Shaddai”) vs. igualdad* y libertad religiosa (Julia y familia).</p> <p>Solución: no existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Julia y su familia en el acceso a la cooperativa “Shaddai”, siempre y cuando esta tenga el carácter de comunidad religiosa. En su defecto, sí existiría discriminación.</p>	<p>a). Julia</p> <p>Derechos en conflicto: libertad religiosa y de asociación (cooperativa “Shaddai”) vs. igualdad y libertad religiosa (Julia y familia).</p> <p>Solución: no existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Julia y su familia en el acceso a la cooperativa “Shaddai”, siempre y cuando esta tenga el carácter de comunidad religiosa. En su defecto, sí existiría discriminación*.</p>

²⁵¹⁶ UE: Consejo y Parlamento Europeo, *Directiva 2019/882, sobre requisitos de accesibilidad de los productos y servicios*, de 17 de abril, DOUE n.º. 151 de 7 de junio. Esta Directiva deberá ser transpuesta a la legislación nacional antes del 28 de junio de 2022 y, en términos generales, aplicará a los productos y servicios nuevos a partir del 28 de junio de 2025; y a los productos y servicios introducidos antes de esa fecha, a partir del 28 de junio de 2030.

<p>normas comunitarias, entre las cuales está la obligación de realizar 3 horas diarias de predicación por la ciudad; entre las razones más importantes.</p> <p>b). Mediante acuerdo social, la Asamblea General aprueba la construcción de una <i>Mikvé</i>* para atender a las familias de la comunidad, que, durante años, han tenido que recorrer largas distancias para ir a la <i>Mikvé</i> más cercana. Manuel, socio de la cooperativa, aduce no practicar la <i>tevilá</i> (inmersión) y, por tanto, no serle imputables los gastos de la obra.</p> <p>*Lugar que reúne agua natural (especie de alberca o pozo). La <i>Mikvé</i> representa el útero de la mujer, por lo que la inmersión del creyente en esta y su posterior emersión significa “volver a nacer”; esto es, su renovación o purificación²⁵¹⁷.</p>	<p>b). Manuel:</p> <p>Derechos en conflicto: libertad religiosa y de asociación (cooperativa “Shaddai”) vs. igualdad y no discriminación (Manuel).</p> <p>Solución: no existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Manuel.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 2.1, 3, 18, 22, 26, 27, del PIDCP. • Arts. 2.2, 11.1, 15.1 del PIDESC. • ONU: Asamblea General, <i>la Declaración sobre los Derechos de las Personas Pertenecientes a Minorías Nacionales, Étnicas, Religiosas y Lingüística...</i> Ob. Cit., arts. 1, 2, 3 y 4. • UNESCO, <i>Declaración Universal sobre la Diversidad Cultural</i>, art. 4. • Comité DH, <i>Observación General n.º 22</i>, párrs. 4 y 7. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 8, 8g, 9, 17c, 17d. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 20</i>, párrs. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 22, 32, 37, 39, 40. 	<p>b). Manuel:</p> <p>Derechos en conflicto: libertad religiosa y de asociación (cooperativa “Shaddai”) vs. igualdad y no discriminación (Manuel).</p> <p>Solución: no existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Manuel.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9, 11, 14 y 17 de la CEDH y art. 1 del Protocolo n.º 12 al CEDH. • Arts. 10, 12, 20, 21, 23, 33.1, 34.3 de la CDFUE. • Arts. 16, 30, 31.1, E de la parte V de la CSE (revisada). • Art. 16 de la CSE. • Consejo de Europa, <i>Convención marco para la protección de las minorías nacionales</i>, n.º 157, 1 de febrero de 1995, arts. 3.2, 4.2, 4.3, 5, 7, 8. • UE: Consejo, Directiva 2000/43/CE, sobre igualdad racial, art. 2.4h. • UE: Consejo, Directiva 2004/113/CE sobre igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios, art. 3.1 y considerando 13. 	<p>b). Manuel:</p> <p>Derechos en conflicto: libertad religiosa y de asociación (cooperativa “Shaddai”) vs. igualdad y no discriminación (Manuel).</p> <p>Solución: no existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Manuel.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9.2, 10.1, 14, 16, 22, 47 de la CE. • Arts. 7, 36, 37 y 1255 CC. • Art. 111-7, 312-3, 553-30.2 CCC. • Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre PH, art. 17.4. • Ley orgánica 7/1980, de 5 de julio, de libertad religiosa, arts. 2.1, 2.1b, 2.1d, 5, 6.1. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 1.1, 1.2, 15.2a, 15.2b, 15.2e, 17.4, 21.2d, 20-30, 28.1, 28.2, 28.3, 31, 38.1 y 46.2. Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas, arts. 1.1, 1.1.2, 1.3, 41.1a, 41.1b, 41.1e, 43-51, 47.2, 52, 71.4. • La Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de extranjeros, arts. 23, 23.2b, 23.2c y 24.
--	--	---	--

²⁵¹⁷ Al respecto *Vid.* El Portal del Judaísmo en España (SFARAD.es), “¿Por qué los judíos nos purificamos en la Mikvé?”, recuperado de <https://www.sfarad.es/por-que-los-judios-nos-purificamos-en-la-mikve/>. Consultado el 16 de marzo de 2022.

	<ul style="list-style-type: none"> • Comité DESC, <i>Observación General n.º 21</i>, párrs. 3, 7, 13, 16e, 32, 33, 49, 52b, 52c, 52f, 55c. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 24</i>, párrs. 2, 7-9, 18, 19. • Estados Unidos: United States Court of Appeals, Third Circuit, <i>United States c. Columbus Country</i>, Club, 915 F.2d 877, 882-83 (3d Cir. 1990). • Estados Unidos: United States Court of Appeals, Ninth Circuit, <i>Intermountain Fair Housing Council c. Boise Rescue Mission Ministries</i>, 655 F. Supp. 2d 1150 (D. Idaho 2009). • Estados Unidos: United States District Court District of New Jersey, <i>Islamic Society of Basking Ridge c. Township of Bernards</i>, 226 F. Supp. 3d 320 (D.N.J. 2016). 	<ul style="list-style-type: none"> • STEDH, 13/04/2006, <i>Kosteski c. la ex República Yugoslava de Macedonia</i>, n.º. 55170/00, párr. 39. • STEDH, de 24/05/2006, <i>Biao c. Dinamarca</i>, n.º. 38590/10, párr. 103. • STEDH, 5/04/2007, <i>Iglesia moscovita de la ciencia c. Rusia</i>, n.º. 18147/02, párr. 75. • STEDH, 14/06/2007, <i>Sviato-Mykhailivska Parafiya c. Ucrania</i>, n.º. 77703/01, párr. 146. • STEDH, 13/11/2007, <i>D.H. y otros c. República Checa</i>, n.º. 57325/00, párrs. 175 y 184. • STEDH, 15/09/2009, <i>Miroļubovs y otros c. Letonia</i>, n.º. 798/05, párr. 80. • STEDH, 19/12/2018, <i>Molla Sali c. Grecia</i>, n.º. 20452/14, párr. 135. • STJUE, 11/07/2006, <i>Sonia Chacón Navas c. Eurest Colectividades SA</i>, asunto C-13/05, párr. 56. • STJUE, 17/07/2008, <i>Coleman c. Attridge Law Steve Law</i>, asunto C-303/06, párr. 46. • STJUE, 16/12/2008, <i>Arcerlor Atlantique y otros</i>, asunto C-127/07, párrs. 38, 47 y 58. <p>* En el ámbito de las Directivas de la UE sobre la igualdad en el acceso a bienes y el suministro de servicios disponibles al público (entre ellos la</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, arts. 29-33. • Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de igualdad de mujeres y hombres, arts. 10, 12, 69 y 72.1. • Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación, arts. 2.1, 17.1, 20.2, 47.3a. • Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, arts. 45, 47, 48, 123.2a. • Ley 11/2014, de 10 de octubre, para garantizar los derechos de LGTBI, arts. 1, 5.2, 17.2, 17.4, 17.5. • Real Decreto 594/2015 de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades religiosas, arts. 2, 6, 7. • Ley 17/2015, de 21 de julio, de igualdad efectiva de mujeres y hombres, arts. 1.1, 61.1 y 59.3b. • Ley 19/2020, de 30 de diciembre, sobre igualdad, arts. 3b, 3g y 14.2a, 14.2f, 14.3, 43.5t. • STC, sala plena, 2/07, n.º. 22/1981, Cuest. Inconst. 223/1980, FJ. 3. • STC, sala plena, 13/05, n.º. 24/1982, Rec. 68/1982, FJ. 1. • ATC, sala 1ª, 21/02, n.º. 180/1986, Rec. 189/1984, FJ. 2. • STC, sala plena, 27/06, n.º. 120/1990, Rec. 443/1990, FJ. 10.
--	--	---	--

		<p>vivienda), la discriminación por motivo de la religión no encuentra protección. Con todo, no se descarta la protección por vía extensiva o por subsunción en la discriminación por motivo a la etnia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • STC, sala 2ª, nº. 104/1999, Rec. 2236/1994, FJ. 4 • STC, sala plena, 15/02, nº. 46/2001, Rec. 3083/1996, FJ. 2 y 4. • STC, sala plena, 14/02, nº. 38/2007, Cuest. Incons. 4831/2002, FJ. 5. • STC, sala 2ª, 4/06, nº. 128/2007, Rec. 1656/2001, FJ. 10. • STC, sala 2ª, 14/01, nº. 2/2019, Rec. 308/2018, FJ. 3. • STC, sala plena, de 2 de junio, nº. 67/2022, Rec. 6375/2019, FJ. 3a,b,c.
<p>CASO I3. Lupita, una mujer latinoamericana de 30 años, es una socia expectante (inscrita en la lista de miembros potenciales a la espera de una baja en un piso) que fue rechazada, mediante escrito, por la cooperativa de vivienda en cesión de uso “Los Manzanares”. Entre los motivos de rechazo, el Consejo Rector aduce:</p> <p>a). La supuesta hostilidad, arrogancia y falta de cooperación de Lupita.</p> <p>b). La falta de capacidad económica derivada del oficio de Lupita como “entrenadora de perros”, así como la sospecha de que la fuente de sus recursos (con el que se pretendía sufragar los costos de la membresía y los derivados de la vivienda) procedían de medios ilícitos.</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “Los Manzanares”) vs. igualdad y no discriminación (Lupita).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de igualdad de Lupita.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 2.1, 3, 17, 22, 26 del PIDCP. • Arts. 2.2, 3, 11.1 del PIDESC. • ONU: <i>Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial</i>, arts. 1, 2.1c, 2.1d, 2.2, 3, 5e.iii, 5e.iv, 6. • ONU: <i>Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación de la</i> 	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “Los Manzanares”) vs. igualdad y no discriminación (Lupita).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de igualdad de Lupita.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 8, 11, 14 del CEDH y art. 1 de su protocolo nº. 12 arts. 14 y art. 1 de su protocolo nº. 12. • Arts. 7, 12, 20, 21, 23, 34.3 de la CDFUE. • Art. 30, 31.1, E de la parte V de la CSE (revisada). • UE: Consejo, Directiva 2000/43/CE, sobre igualdad racial, art. 2.4h. • UE: Consejo, Directiva 2004/113/CE sobre igualdad de 	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “Los Manzanares”) vs. igualdad y no discriminación y al honor (Lupita).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación y al honor de Lupita.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9, 14, 18.1, 24, de la CE. • Arts. 7.1 CC. • Arts. 111-7 CCC. • Arts. 22.4, 109, 116, 127.1, 127 bis, 127 quarter, 205, 510 CP. • Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil del derecho al honor, a la intimidad y a la imagen, arts. 7.7, 9.2c. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 11.1, 11.1j,

	<p><i>Mujer</i>, arts. 1, 2, 3, 4.1, 6, 13, 14.2h.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité DH, <i>Observación General n.º 15</i>, párrs. 1, 2, 4, 6, 7. • Comité DH, <i>Observación General n.º 16</i>, párrs. 1, 3, 4, 11. • Comité DH, <i>Observación General n.º 18</i>, párrs. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. • Comité DH, <i>Observación General n.º 28</i>, párrs. 3, 4, 9, 30, 31. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 6, 9, 17. • Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial, <i>Recomendación General n.º 25</i>, párrs. 1, 3, 4, 5. • Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial, <i>Recomendación General n.º 26</i>, párrs. 1 y 2. • Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial, <i>Recomendación General n.º 30</i>, párrs. 6, 7, 9, 11, 12, 29, 32, 38. • Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial, <i>Recomendación General n.º 32</i>, párrs. 13, 23. • Comité para la Eliminación de la Discriminación de la Mujer, <i>Recomendación General n.º 28</i>, párr. 13. • Estados Unidos: Court of Appeals of State of New York, 	<p>trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios, art. 3.1 y considerando 13.</p> <ul style="list-style-type: none"> • STEDH, 13/10/2015, <i>Vrountou c. Cyprus</i>, n.º. 33631/06, párrs. 63-69, 74-76. • STEDH, 24/10/2019, <i>J.D. y A. c. Reino Unido</i>, n.º. 32949/17, párrs. 80-89. • Dinamarca: <i>andelsboligloven</i>, § 6, stk. 5). • Dinamarca: <i>ABF standardvedtægter</i>, § 12, stk. 1 (estatutos estándar para las cooperativas). • Suencia: <i>bostadsrättsförening</i>, kap.2, 2 §). • Suecia: Sentencia del Tribunal de Apelación Svea, n.º. ÖH 8075-16. • Suecia: Sentencia del Tribunal de Apelación Svea, n.º. ÖH 7800-18. 	<p>12.2, 12.2, 13.1, 13.2, 31, 31.4, 43. Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas, arts. 16.1e, 29.1, 29.2, 29.4, 29.5, 29.6, 52.1, 52.3, 52.4 y 52.5, 60.3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de extranjeros, arts. 8, 13, 23.2b, 23.2c y 24, 51.1, 54.1c. • Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, arts. 29-33. • Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de igualdad de mujeres y hombres, arts. 10, 12, 31, 69, 72.1. • Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación, arts. 2.1, 3.1k, 17.1, 20.2, 26, 47.3a, 47.4a. • Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, arts. 45, 47, 48 y 123.2a. • Real Decreto Legislativo 1/2010 2 de julio, Ley de sociedades de capital, arts. 237, 241-242. • Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, Ley general de derechos de las personas con discapacidad, arts. 29. • Ley 17/2015, de 21 de julio, de igualdad de hombres y mujeres, arts. 2.j, 61.1 y 59.3.b.
--	---	---	--

	<p><i>Weisner v. 791 Park Ave. Corp.</i>, 6 N.Y.2d 426, 190 N.Y.S.2d 70, 160 N.E.2d 720 (N.Y. 1959).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estados Unidos: United States Court of Appeals, Second Circuit, <i>Robinson v. 12 Lofts Reality, INC.</i>, 610 F.2d 1032 (1979), pág. 1040. • Estados Unidos: Supreme Court, Special Term, New York County, <i>Kruger v. Page</i>, 105 Misc. 2d 14, 432 N.Y.S.2d 295 (N.Y. Sup. Ct. 1980). • Estados Unidos: Court for the Southern District of New York, <i>Murphy v. 253 Garth Tenants Corp.</i>, 579 F. Supp. 1150 (S.D.N.Y. 1983). • Estados Unidos: Court for the Southern District of New York, <i>Bromme v. Biondi</i>, 17 F. Supp. 2d 211 (S.D.N.Y. 1997). • Estados Unidos: Appellate Division of the Supreme Court of New York, First Department, <i>Biondi v. Beekman Hill House Apartment Corp.</i>, 257 A.D.2d 76, 692 N.Y.S.2d 304 (N.Y. App. Div. 1999). 		<ul style="list-style-type: none"> • Ley 19/2020, de 30 de diciembre, sobre igualdad, arts. 1.3, 14.3, 43.4d, 43.5t. • STC, sala plena, 7/11, nº. 236/2007, Rec. 1707/2001, FJ. 7 y17.
<p>CASO I4. La cooperativa de vivienda “La Candelaria”, compuesta en su mayoría por miembros pertenecientes a la religión cristiana, a través del comité de “fiestas” deniega la solicitud de Mohammed, socio cooperativo, quien demandaba el uso de la sede comunal con vistas a la celebración del <i>sünnet</i>²⁵¹⁸ (ceremonia religiosa que</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “La Candelaria”) vs. igualdad y no discriminación y libertad religiosa (Mohammed).</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “La Candelaria”) vs. igualdad* y no discriminación y libertad religiosa (Mohammed).</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “La Candelaria”) vs. igualdad* y no discriminación y libertad religiosa (Mohammed).</p>

²⁵¹⁸ Actualmente la operación es llevada a cabo por funcionarios de salud capacitados, quienes se describen a sí mismos como *fenni sünnetçi* (circuncisor científico).

<p>festeja la circuncisión del hijo varón), en el que participaría él, los miembros de su núcleo familiar y otros invitados.</p> <p>El comité objeta la ceremonia, considerándola reprochable, dañina y susceptible a herir los sentimientos de los demás socios. La decisión fue recurrida por Mohammed ante la Asamblea General, la cual confirmó y respaldó la decisión del comité, e insta a Mohammed a realizar la ceremonia en su elemento de uso exclusivo.</p>	<p>Solución: no existe vulneración del derecho de igualdad y libertad religiosa de Mohammed, salvo que la cooperativa haya autorizado con anterioridad el uso de espacios comunes con fines religiosos por parte de otro(s) socio(s).</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 2.1, 18, 22, 26, 27 del PIDCP. • Arts. 2.2, 11.1 del PIDESC. • ONU: <i>Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial</i>, arts. 1, 2.1c, 2.1d, 2.2, 3, 5e.iii, 5e.iv, 6. • Comité DH, <i>Observación General n.º 15</i>, párrs. 1, 2, 4, 6, 7. • Comité DH, <i>Observación General n.º 18</i>, párrs. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. • Comité DH, <i>Observación General n.º 22</i>, párrs. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 6, 8g, 9, 17. • Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial, <i>Recomendación General n.º 21</i>, párrs. 1, 2, 5. 	<p>Solución: no existe vulneración del derecho de igualdad y libertad religiosa de Mohammed, salvo que la cooperativa haya autorizado con anterioridad el uso de espacios comunes con fines religiosos por parte de otro(s) socio(s).</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9, 14 del CEDH y art. 1 del Protocolo n.º 12 al CEDH. • Arts. 10, 17, 20, 21, 22 de la CDFUE. • Art. 30, 31.1, E de la parte V de la CSE (revisada). • UE: Consejo, Directiva 2000/43/CE, sobre igualdad racial, arts. 2.2b, 2.4h, 3.1h. • STEDH, 13/11/2007, <i>D.H. y otros c. República Checa</i>, n.º. 57325/00, párr. 175. • STEDH, 5/09/2017, <i>Fábián c. Hungría</i>, n.º. 78117/13, párr. 121. • STEDH, 19/12/2018, <i>Molla Sali c. Grecia</i>, n.º. 20452/14, párr. 135. • STJUE, 5/10/1994, <i>Alemania c. Consejo</i>, asunto C-280/93, párr. 74. • STJUE, 10/03/1998, <i>T. Port</i>, asunto C-364/95 y C-365/95, párr. 83. 	<p>Solución: no existe vulneración del derecho de igualdad y libertad religiosa de Mohammed, salvo que la cooperativa haya autorizado con anterioridad el uso de espacios comunes con fines religiosos por parte de otro(s) socio(s).</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9, 14, 16, 33 de la CE. • Ley orgánica 7/1980, de 5 de julio, de libertad religiosa, art. 3.1. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 21, 21.1, 21.2c, 23, 24, 25, 26, 27, 28.2, 28.3, 29, 89.1, 89.3. Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas, arts. 43, 43.1, 43.2c, 44, 46, 47.2, 48, 49, 51, 122.1. • Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, arts. 29-33. • Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de extranjeros, arts. 8, 13, 23.2b, 23 y 24, 51.1, 54.1c. • Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación, arts. 2.1, 17.1, 20.2, 47.3a, 47.4a.
--	--	---	--

Al respect *Vid.* Republic of Türkiye Ministry of Culture and Tourism, “Circumcision”, recuperado de [Circumcision \(ktb.gov.tr\)](http://ktb.gov.tr). De igual forma, El País, “Por qué se planteará la circuncisión, religión aparte”, recuperado de [Por qué se planteará la circuncisión, religión aparte | Medio Ambiente | Buenavida | EL PAÍS \(elpais.com\)](https://elpais.com). Consultados el 24 de marzo de 2022.

	<ul style="list-style-type: none"> • Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial, <i>Recomendación General n.º 26</i>, párrs. 1 y 2. • Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial, <i>Recomendación General n.º 30</i>, párrs. 6, 7, 9, 11, 12, 29, 32, 37. • Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial, <i>Recomendación General n.º 32</i>, párrs. 13, 15, 23. 	<p>* En el ámbito de las Directivas de la UE sobre la igualdad en el acceso a bienes y el suministro de servicios disponibles al público (entre ellos la vivienda), la discriminación por motivo de la religión no encuentra protección. Con todo, no se descarta la protección por vía extensiva o por subsunción en la discriminación por motivo a la etnia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, art. 47. • Ley 19/2020, de 30 de diciembre, sobre igualdad, arts. 1, 1.3d, 4j, 14, 14.3b, 19, 44.1, 43.5a, 43.5m, 43.5t. • STC, sala 2ª, 29/05, n.º 137/2000, Rec. 2063/1995, FJ. 1. • STC, sala 2ª, 14/01, n.º 2/2019, Rec. 308/2018, FJ. 3.
<p>CASO 15. Cristian, una estrella de rock reconocida a nivel mundial, fue rechazado por la cooperativa de vivienda en cesión de uso “Las Victorias”, la cual incluye dentro de las causas que motivaron la denegación:</p> <p>a). La susceptibilidad de Cristian, como estrella de rock, a los paparazzi y a una publicidad no deseada que puede irrumpir con la tranquilidad y la paz de los miembros en las viviendas cooperativas.</p> <p>b). La consideración de patrones de comportamiento erráticos por parte de Cristian, según su historial residencial en otras comunidades donde previamente ha vivido, que dan cuenta del gusto de Cristian por organizar fiestas grandes y locales.</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada, libertad de asociación y respeto de la vida privada (cooperativa “Las Victorias” y los socios) vs. igualdad y no discriminación (Cristian).</p> <p>Solución respecto al motivo “a”: no existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Cristian.</p> <p>Solución respecto al motivo “b”: existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 2.1, 17, 22, 26 del PIDCP. • Arts. 2.2, 11.1 del PIDESC. • Comité de DH, <i>Observación General n.º 16</i>, párrs. 1, 3, 4, 5, 10. • Comité de DH, <i>Observación General n.º 18</i>, párrs. 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. 	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada, libertad de asociación y respeto de la vida privada (cooperativa “Las Victorias” y los socios) vs. igualdad y no discriminación (Cristian).</p> <p>Solución respecto al motivo “a”: no existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Cristian.</p> <p>Solución respecto al motivo “b”: existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación*.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 8, 11 y 14 del CEDH y art. 1 del Protocolo n.º 12 al CEDH. • Arts. 7, 8, 12, 20, 21 de la CDFUE. • Art. 30, 31.1, E de la parte V de la CSE (revisada). • UE: Parlamento Europeo y Consejo, Reglamento (UE) 	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada, libertad de asociación y respeto de la vida privada (cooperativa “Las Victorias” y los socios) vs. igualdad y no discriminación (Cristian).</p> <p>Solución respecto al motivo “a”: no existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación* de Cristian.</p> <p>Solución respecto al motivo “b”: existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación*.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9.2, 14, 18, 18.4, 22 de la CE. • Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre PH, art. 7.2. • Art. 553-40 CCC. • Ley 29/1994, 24 de noviembre, LAU, art. 27.2e.

	<ul style="list-style-type: none"> • Comité de DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 6, 9, 17c, 17d. • Comité de DESC, <i>Observación General n.º 20</i>, párrs. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 27, 35, 37, 39, 40. • Estados Unidos: <i>The Fair House Act</i>, Sec. 800. [42. U.S.C. 3601 note]. • Estados Unidos: United States Court of Appeals, Second Circuit, <i>LeBlanc-Sternberg v. Fletcher</i>, 67 F.3d 412 (2d Cir. 1995). • Estados Unidos: U.S. District Court for the District of Connecticut, <i>Hack c. President and Fellows of Yale College</i>, 16 F. Supp. 2d 183 (D. Conn. 1998). • Estados Unidos: United States District Court, S.D. Florida, <i>Savanna Club Worship v. Savanna Club Homeowners</i>, 456 F. Supp. 2d 1223 (S.D. Fla. 2005). • Estados Unidos: United States Court of Appeals for the Seventh Circuit, <i>Bloch c. Frischholz</i>, 587 F.3d 771 (7th Cir. 2009). • Estados Unidos: U.S. Department of Housing and Urban Development (2016). “Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records by Providers 	<p>2016/679, de 27 de abril, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos), arts. 4.11, 5f, 6.1a, 6.1c, 6.3 y 9.2.</p> <ul style="list-style-type: none"> • STEDH, 3/05/2011, <i>Affaire Apanasewicz c. Polonia</i>, n.º. 6854/07, párr. 98. • Dinamarca: Ley de vivienda cooperativa (<i>andelsboligloven</i>), § 6, stk. 2. • Dinamarca: Ministerio de transporte y vivienda, “Circular sobre cooperativas de vivienda y otras comunidades de vivienda”, CIR n.º. 12 del 21 de enero de 1981. • Suecia: Sentencia del Tribunal de Apelación de Svea (depto. 16) de 22 de enero de 2010 en el caso n.º. ÖH 9029-09. <p>*En el ámbito de las Directivas de la UE sobre la igualdad en el acceso a bienes y el suministro de servicios disponibles al público (entre ellos la vivienda), la discriminación por motivo de la profesión y estilo de vida no encuentra protección. Con todo, no se descarta la protección por vía extensiva.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 13, 18. Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas, arts. 29, 29.4, 30, 33, 36. • Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos, arts. 5, 6 y 8. • Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación, arts. 2.1, 17.1, 20.2, 47.3a. • Ley 19/2020, de 30 de diciembre, sobre igualdad, arts. 1.3h, 1.3I, 14.3a.
--	--	--	--

	of Housing and Real Estate-Related Transactions”.		
<p>CASO I6. La cooperativa “El Edén”, en el marco de su política de potenciar una vejez activa de sus miembros y en miras a salvaguardar el buen funcionamiento de la comunidad, prescribe como práctica cooperativa:</p> <p>a). Una evaluación física inicial para determinar las capacidades funcionales de los aspirantes como requisito de admisión, que certifique que el potencial miembro sea capaz de vivir por su propia cuenta, sin ninguna intervención médica significativa.</p> <p>b). Disuadir la mudanza de los residentes quienes desarrollan ciertas condiciones de salud que impida su plena participación en las tareas de la comunidad.</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “El Edén”) vs. igualdad y no discriminación (aspirantes y socios con discapacidad).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de los aspirantes y socios con discapacidad (también de libertad y respeto de la vida privada respecto a los últimos).</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 2.1, 17, 22, 26, del PIDCP. • Arts. 2.2, 11.1 del PIDESC. • Arts. 2, 4.1e, 5, 9.a, 19, 22, 28.1, 28.2 de la CIDPD. • OMS: <i>Clasificación Internacional del Funcionamiento, de la Discapacidad y de la Salud (CIF)</i>, 2001, págs. 9, 11, 15, 16, 18 y 19. • Comité de DH, <i>Observación General n.º 16</i>, párrs. 1, 3, 4, 5, 9. • Comité de DH, <i>Observación General n.º 18</i>, párrs. 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. • Comité de DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 6, 8, 8d, 8e, 9, 17c, 17d. 	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “El Edén”) vs. igualdad y no discriminación (aspirantes y socios con discapacidad).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de igualdad* y no discriminación de los aspirantes y socios con discapacidad (también de libertad y respeto de la vida privada respecto a los últimos).</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 8, 11, 14 del CEDH y art. 1 del Protocolo n.º 12 del CEDH. • Arts. 7, 12, 20, 21, 25, 26 del CDFUE. • Arts. 30, 31.1, E de la parte V de la CSE (revisad). • UE: Consejo, Directiva 2000/43/CE, sobre igualdad racial, art. 3.1h. • UE: Consejo, Directiva 2004/113/CE sobre igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios, art. 3.1 y considerando 13. • STEDH, 16/11/2004, <i>Ünal Tekeli c. Turquía</i>, n.º. 29865/96, párr. 66. • STEDH, 13/11/2007, <i>D.H. y otros c. República Checa</i>, n.º. 57325/00, párr. 175. 	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “El Edén”) vs. igualdad y no discriminación (aspirantes y socios con discapacidad).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de los aspirantes y socios con discapacidad (también de libertad e intimidad respecto a los últimos).</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9.2, 14, 18.1, 18.2, 22, 47, 49, 50 de la CE. • Arts. 22.2, 22.4, 172.1, 172ter, 172ter.1 del CP. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 1, 17.6, 18.3c, 31.1, 31.2 y 31.4, 89.1 Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas, arts. 1.1, 29.4, 29.6, 36d, 52.1, 34.2 y 36.1d, 122.1. • Ley 37/1992, 28 de noviembre, arts. 5.1d, 5.2, 11.2.2º, 11.2.3º, 20.1.23º.b, 20.1.23º.e. • Ley 5/2011, de 29 de marzo, arts. 5.1 y 2. • Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, Ley general de derechos de las personas con discapacidad, arts. 5b, 25, 29, 63,

	<ul style="list-style-type: none"> • Comité de DESC, <i>Observación General n.º 5</i>, párrs. 1, 3, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 33. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 20</i>, párrs. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 27, 28, 37, 39, 40. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 24</i>, párrs. 2, 7-9, 18, 19. • Comité Derechos de Personas con Discapacidad, <i>Observación General n.º 2</i>, CRPD/C/GC/2, párrs. 1, 3, 4, 7, 11, 13, 15, 17, 20, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 35, 42. • Comité Derechos de Personas con Discapacidad, <i>Observación General n.º 5</i>, CRPD/C/GC/5, párrs. 9, 13, 14, 15h, 16c, 25, 32, 34, 38b, 46, 54, 59, 78, 92, 97j. • Estados Unidos: <i>The Fair House Act</i>, Sec. 807. • Estados Unidos: <i>The Housing for Older Persons Act of 1995</i>. • Estados Unidos: Supreme Court of New Jersey, <i>Taxpayers Ass'n v. Weymouth Township</i>, 80 N.J. 6, 364 A.2d 1016 (N.J. 1976). • Estados Unidos: United States Court of Appeals, Ninth Circuit, <i>Balvage v. Ryderwood Improv. and Serv. Ass'n</i>, 642 F.3d 765 (9th Cir. 2011). 	<ul style="list-style-type: none"> • STJUE, 8/05/ 2013, <i>Eric Libert y otros c Gobierno flamenco</i>, asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11, párr. 67, 69, 88, 97. • STEDH, 5/09/2017, <i>Fábián c. Hungría</i>, n.º. 78117/13, párr. 121. • STEDH, 19/12/2018, <i>Molla Sali c. Grecia</i>, n.º. 20452/14, párr. 135. • STJUE, 5/10/1994, <i>Alemania c. Consejo</i>, asunto C-280/93, párr. 74. • STJUE, 16/12/2008, <i>Arcerlor Atlantique y otros</i>, asunto C-127/07, párrs. 38, 47 y 58. • UE: Resolución del Parlamento europeo, 11/06/2013, “sobre la vivienda social en la UE”, 2012/2293(INI), párr. F. • UE: Parlamento europeo en Resolución de 21/01/2021, “sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos”, 2019/2187(INI), párr. 50. • UE: Comunicación de la Comisión Europea al Parlamento europeo al Consejo, al Comité ES y al Comité de Regiones, de 20/12/2011, “Un marco de calidad para los servicios de interés general en Europa”, COM(2011) 900 final. • Suecia: Sentencia del Tribunal de Apelación de Svea, n.º. SÖH 228:99. 	<p>79.1, 80, 81.3a, 81.4a, 86, 95.2a, 95.3a, 95.3e, 95.4c.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación, arts. 2.1, 17.1, 20.2, 47.3a, 47.4a, 47.4b. • Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, arts. 4, 45.1, 47, 48, 123.2a, 126.1, 126.2. • Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, arts. 1a, 3c3º, 12b, 67.2a, 67.2b. • Ley 3/2014, de 27 de marzo, art. 2. • Ley 27/2014, de 27 de noviembre, art. 5.1. • Ley 19/2020, de 30 de diciembre, sobre igualdad, arts. 1.3i, 2, 5.1, 8, 12, 14.1, 14.2a, 14.2b, 14.2c, 14.2f, 14.2g, 14.3, 25.1, 25.2, 25.5, 43.5a, 43.5m, 43.5s, 43.5t, 43.6a, 43.6b, 44. • STS, sala 2ª, de lo penal, 15/10, n.º. 628/2008, Rec. 79/2008, FJ. 1. • SAP Tarragona, sección 4ª, 18/05, n.º. 188/2008, Rec. 847/2017, FJ. 1. • SAP Barcelona, de 1/02, n.º. 54/2019, Rec. 8/2019. • SAP Guadalajara, de 22/02, n.º. 36/2019, Rec. 628/2019. • SAP Asturias, de 5/03, n.º. 92/2019, Rec. 133/2019. • SAP Pontevedra, de 8/03, n.º. 81/2019, Rec. 167/2019.
--	---	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> Suecia: Sentencia del Tribunal de Apelación de Svea, nº. ÖH 11080-17, RH:2019:13. <p>* En el ámbito de las Directivas de la UE sobre la igualdad en el acceso a bienes y el suministro de servicios disponibles al público (entre ellos la vivienda), la discriminación por motivo de la discapacidad y no encuentra protección. Con todo, no se descarta la protección por vía extensiva.</p>	<ul style="list-style-type: none"> SAP Madrid, 2/04, nº. 120/2019, Rec. 1114/2018.
<p>CASO 17. Luciana, una socia recién admitida en la cooperativa de vivienda “Cañaveral”, es arrestada por la Guardia Civil por agredir verbalmente y amenazar a otro socio residente con un bate de baseball. El Consejo Rector, a solicitud de la comisión de conflictos de la cooperativa, acuerda la expulsión de Luciana y motiva su decisión en la comisión de una falta muy grave, tipificada en los estatutos, que prohíbe a los socios amenazar con violencia contra otros socios.</p> <p>El abogado de Luciana impugna el acuerdo de la Asamblea General, la cual confirma la decisión tomada por el Consejo Rector, e indica que su representada padece de una condición psiquiátrica que la hace tener episodios violentos. Asimismo, el jurista expresa el compromiso de Luciana de seguir las indicaciones médicas y tomar adecuadamente su medicación.</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “Cañaveral”) vs. igualdad y no discriminación (Luciana).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Luciana.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> Arts. 2.1, 22, 26 del PIDCP. Arts. 2.2, 11.1 del PIDESC. Arts. 1, 2, 4.1e, 5, 6, 9a, 28.1, 28.2, letra e de la CIDPD. OMS: <i>Clasificación Internacional del Funcionamiento, de la Discapacidad y de la Salud (CIF)</i>, 2001, págs. 9, 11, 15, 16, 18 y 19. Comité de DH, <i>Observación General n.º 18</i>, párrs. 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. 	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “Cañaveral”) vs. igualdad y no discriminación (Luciana).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de igualdad* y no discriminación de Luciana.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> Arts. 11 y 14 del CEDH y art. 1 del Protocolo nº. 12 de CEDH. Arts. 12, 20, 21, 26 de la CDFUE. Arts. 30, 31.1, E de la parte V de la CSE (revisada). UE: Consejo, Directiva 2000/78/CE, sobre igualdad de trato en materia de empleo y ocupación, art. 2.2b. STEDH, 4/05/2001, <i>Hugh Jordan c. Reino Unido</i>, nº. 24746/94, párr. 154. 	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (cooperativa “Cañaveral”) vs. igualdad y no discriminación (Luciana).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Luciana.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> Arts. 9.2, 14, 22, 47, 49 de la CE. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre PH, art. 7. Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 18.5. Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas, arts. 33, 36.2. Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, arts. 45, 46.2, 47, 123.2a. Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, Ley general de derechos de las personas con

	<ul style="list-style-type: none"> • Comité de DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 6, 8, 8a, 8d, 8e, 9, 17c, 17d. • Comité de DESC, <i>Observación General n.º 5</i>, párrs. 1, 3, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 33. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 20</i>, párrs. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 27, 28, 37, 39, 40. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 24</i>, párrs. 2, 7-9, 18, 19. • Comité Derechos de Personas con Discapacidad, <i>Observación General n.º 2</i>, CRPD/C/GC/2, párrs. 1, 3, 4, 7, 11, 13, 15, 17, 20, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 35, 42. • Comité Derechos de Personas con Discapacidad, <i>Observación General n.º 5</i>, CRPD/C/GC/5, párrs. 9, 13, 14, 15h, 16c, 25, 32, 34, 38b, 46, 54, 59, 78, 92, 97j. • Comité Derechos de Personas con Discapacidad, <i>Observaciones finales sobre los informes periódicos segundo y tercero combinados de España</i>, 9 de abril de 2019. 	<ul style="list-style-type: none"> • STEDH, de 24/05/2006, <i>Biao c. Dinamarca</i>, n.º. 38590/10, párr. 103. • STEDH, de 13/11/2007, <i>D.H. y otros c. República Checa</i>, n.º. 57325/00, párr.184. • STJUE, 11/04/2012, <i>HK Danmark (Ring)</i>, C-335/11 y C-337/11, párrs. 38, 39, 40, 41. • STJUE, de 14/09/2016, <i>Ana de Diego Porras c. Ministerio de defensa</i>, asunto C-596/14, párrs. 40-44. • Decisión del Comité EDS, 12/10/2015, sobre Recl., <i>Confederazione Generale Italiana del Lavoro c. Italia</i>, n.º. 91/2013, párr. 237. <p>* En el ámbito de las Directivas de la UE sobre la igualdad en el acceso a bienes y el suministro de servicios disponibles al público (entre ellos la vivienda), la discriminación por motivo de la discapacidad y no encuentra protección. Con todo, no se descarta la protección por vía extensiva.</p>	<p>discapacidad, arts. 2m, 5b, 5d, 22.1, 25, 29, 63, 66.2, 81.3b.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, arts. 3.1h, 3.1o y 3.1.c.3º. • Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación, arts. 2.1, 2.3, 17.1, 20.1, 20.2, 47.3a. • Ley 19/2020, de 30 de diciembre, sobre igualdad, arts. 1.3i, 4b, 8, 14.3b, 44.1, 43.5a, 43.5t.
<p>CASO 18. Pedro, socio de La cooperativa de vivienda “La Villa”, sufrió un accidente automovilístico que infortunadamente lo dejó con limitaciones significativas para caminar. En razón a su discapacidad, Pedro solicita a la cooperativa, que tiene una política de proveer dentro de la edificación espacios seguros, aptos y libres de tránsito vehicular, autorización para transitar con su silla</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (Cooperativa “La Villa”) vs. igualdad y no discriminación, libertad de circulación y vivienda adecuada (Pedro).</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (Cooperativa “La Villa”) vs. igualdad y no discriminación, libertad de circulación y vivienda adecuada (Pedro).</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y libertad de asociación (Cooperativa “La Villa”) vs. igualdad y no discriminación, libertad de circulación y vivienda adecuada (Pedro).</p>

<p>de ruedas eléctrica dentro de las instalaciones de la comunidad con fines de movilidad y accesibilidad a su vivienda.</p> <p>La cooperativa “La Villa” otorga permiso a Pedro bajo las siguientes condiciones:</p> <p>a) Contratar un seguro de responsabilidad.</p> <p>b) Transitar únicamente en horarios donde hay poca población infantil circulando alrededor de las instalaciones de la comunidad (de 8pm a 8am).</p>	<p>Solución: existe vulneración de los derechos de igualdad, libre circulación y vivienda adecuada de Pedro.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 2.1, 12, 22, 26 del PIDCP. • Arts. 2.2, 11.1 del PIDESC. • Arts. 1, 2, 4.1e, 5, 6, 9a, 20a, 20b, 28.1, 28.2, letra e de la CIDPD. • OMS: <i>Clasificación Internacional del Funcionamiento, de la Discapacidad y de la Salud (CIF)</i>, 2001, págs. 9, 11, 15, 16, 18 y 19. • Comité de DH, <i>Observación General n.º 18</i>, párrs. 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. • Comité de DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 6, 8, 8a, 8d, 8e, 9, 17c, 17d. • Comité de DESC, <i>Observación General n.º 5</i>, párrs. 1, 3, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 33. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 20</i>, párrs. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 27, 28, 37, 39, 40. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 24</i>, párrs. 2, 7-9, 18, 19. • Comité Derechos de Personas con Discapacidad, <i>Observación General n.º 2</i>, CRPD/C/GC/2, párrs. 1, 3, 4, 7, 11, 13, 15, 17, 	<p>Solución: existe vulneración de los derechos de igualdad*, libre circulación y vivienda adecuada de Pedro.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 11 y 14 del CEDH, art. 1 del Protocolo n.º. 12 de CEDH, art. 2 del Protocolo n.º. 4. • Arts. 20.2a y 21.1 del TFUE. • Arts. 12, 20, 21, 26, 45 de la CDFUE. • Arts. 30, 31.1, E de la parte V de la CSE (revisada). • UE: Consejo, Directiva 2000/78/CE, sobre igualdad de trato en materia de empleo y ocupación, art. 2.2b. • STEDH, 4/05/2001, <i>Hugh Jordan c. Reino Unido</i>, n.º. 24746/94, párr. 154. • STEDH, de 24/05/2006, <i>Biao c. Dinamarca</i>, n.º. 38590/10, párr. 103. • STEDH, de 13/11/2007, <i>D.H. y otros c. República Checa</i>, n.º. 57325/00, párr.184. • STJUE, 11/04/2012, <i>HK Danmark (Ring)</i>, C-335/11 y C-337/11, párrs. 38, 39, 40, 41. • STJUE, de 14/09/2016, <i>Ana de Diego Porras c. Ministerio de defensa</i>, asunto C-596/14, párrs. 40-44. • Decisión del Comité EDS, 12/10/2015, sobre Recl., <i>Confederazione Generale</i> 	<p>Solución: existe vulneración de los derechos de igualdad, libre circulación y vivienda adecuada de Pedro.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9.2, 14, 19, 22, 47, 49, 139 de la CE. • Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre PH, art. 7. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 18, 31.1, 31.2, 31.3, 31.4 Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas, arts. 30, 33, 36, 52.1, 52.3, 52.4. • Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, arts. 45, 46.2, 47, 123.2a. • Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, Ley general de derechos de las personas con discapacidad, arts. 2m, 5b, 5d, 22.1, 25, 29, 63, 66.2, 81.3b. • Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, arts. 3.1h, 3.1o y 3.1.c.3º. • Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación, arts. 2.1, 4.1, 6.1a, 17.1, 20.2, 47.3a. • Ley 19/2020, de 30 de diciembre, sobre igualdad, arts. 1.3i, 4b, 8, 14.3b, 44.1, 43.5a, 43.5t.
--	---	---	--

	<p>20, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 35, 42.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité Derechos de Personas con Discapacidad, <i>Observación General n.º 5</i>, CRPD/C/GC/5, párrs. 9, 13, 14, 15h, 16c, 25, 32, 34, 38b, 46, 54, 59, 78, 92, 97j. • Comité Derechos de Personas con Discapacidad, <i>Observaciones finales sobre los informes periódicos segundo y tercero combinados de España</i>, 9 de abril de 2019. 	<p><i>Italiana del Lavoro c. Italia</i>, n.º. 91/2013, párr. 237.</p> <p>* En el ámbito de las Directivas de la UE sobre la igualdad en el acceso a bienes y el suministro de servicios disponibles al público (entre ellos la vivienda), la discriminación por motivo de la discapacidad y no encuentra protección. Con todo, no se descarta la protección por vía extensiva.</p>	
--	---	--	--

Tabla n.º. 5. *Casística sobre el derecho a la igualdad.* **Fuente:** elaboración propia.

5.2.1 Caso II Carlos vs. Cooperativa “Co-sord”

Entre la normatividad que regula las obras de accesibilidad en las comunidades de propietarios se encuentra el Real Decreto Legislativo 1/2013²⁵¹⁹, de derechos de las personas con discapacidad, entre estos el desarrollo del derecho constitucional y fundamental a la igualdad (arts. 9.2, 14, 49 CE) y los compromisos asumidos en virtud de la CIDPD (arts. 5, 9.1^a, 28)²⁵²⁰, estableciendo, entre otras, la prohibición de discriminación por parte de personas físicas o jurídicas, del sector público y privado (efecto vertical y horizontal), por motivo de discapacidad en el acceso y la utilización de bienes y el suministro de servicios disponibles al público (arts. 5d, 29, 79.1, 81.3a, 81.3b, 86, 95.3e, 95.3f); así como la prohibición de discriminación por motivos de discapacidad en el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificaciones (arts. 5b y 25). Resulta de ello que la vivienda, entendida bien como servicio²⁵²¹ o bien como edificación²⁵²², es un ámbito de

²⁵¹⁹ Real Decreto Legislativo 1/2013... Ob. Cit.

²⁵²⁰ ONU, CIDPD... Ob. Cit.

²⁵²¹ En este sentido, por ejemplo, las Directivas 2000/43/CE sobre igualdad racial...Ob. Cit., art. 3.1h; y 2004/113/CE sobre igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios... Ob. Cit., considerando 13, que incluyen a la oferta de vivienda como ámbito de aplicación, en tanto servicio que sea disponible al público. De igual forma, la vivienda social es entendida como “servicio social de interés general”, al respecto *Vid.* Comunicación de la Comisión Europea al Parlamento europeo al Consejo, al Comité ES y al Comité de Regiones, de 20 de diciembre de 2011, “Un marco de calidad para los servicios de interés general en Europa”, COM(2011) 900 final. Sobre la vivienda social como “servicio de interés económico general” *Vid.* STJUE, de 8 de mayo de 2013, *Eric Libert y otros c Gobierno flamenco*, asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11, párr. 67, 69, 88, 97. También, Resolución del Parlamento europeo, de 11 de junio de 2013, “sobre la vivienda social en la UE”, 2012/2293(INI), párr. F. Recientemente el Parlamento europeo en Resolución de 21 de enero de 2021, “sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos”, 2019/2187(INI), párr. 50, solicita que se incluya el sector de la vivienda (y no solo la vivienda social) como un “servicio social de interés general”. A nivel interno, la Ley 18/2007... Ob. Cit., art. 4 (“servicio de interés general”); Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat de Valenciana, art. 3 (“servicio de interés general”), DOGV nº. 7976 de 9 de febrero. El art. 57 TFUE establece que los servicios son “las prestaciones realizadas normalmente a cambio de una remuneración”, los cuales comprenden, en particular, las actividades de carácter industrial, mercantil, artesanales y las propias de las profesiones liberales. En este sentido, las cooperativas son definidas como sociedades que realizan actividades económicas (art. 1 de la Ley 27/1999 y art. 1.1 de la Ley 12/2015), que para el caso de las cooperativas de vivienda consiste en “...la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas, en todo caso, a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título...” (Ley 37/1992... Ob. Cit., art. 5.1d). Sobre la consideración de las cooperativas como empresas que llevan actividades económicas y empresariales *Vid Supra.* Capítulo I, acápite 5.2.1. El art. 11.2.2º y 11.2.3º de la Ley 37/1992... Ob. Cit., considera como “prestación de servicios” los arrendamientos y las cesiones del uso o disfrute de bienes (no obstante, estar exentas del IVA cuando la cesión o el arrendamiento del bien se destine para su uso exclusivo como vivienda, siempre que no se preste servicios propios de la industria de la hostelería: art. 20.1.23º.b de la Ley 37/1992). Por otra parte, dentro del objeto social de este tipo de cooperativas puede figurar, incluso como objeto único, la creación y suministro de servicios complementarios a la vivienda (art. 89.1 de la Ley 27/1999 y art. 122.1 de la Ley 12/2015), por ejemplo: gestión y administración del inmueble, vigilancia, comedor, limpieza, lavandería, actividades asistenciales y de recreación (estas dos últimas sólo están exentas del IVA cuando la cooperativa es “sin ánimo de lucro”), etc. (caso en cual estarían sujetas al IVA: art. 20.1.23º.e de la Ley 37/1992.). Ahora, si es la cooperativa la que arrienda la edificación para luego subarrendarla o cederla a los socios, no están exenta al IVA (art. 20.1.23º.f de la Ley 37/1992). Al respecto *Vid.* DGT, consulta vinculante V3147-19, de 13 de noviembre de 2019.

²⁵²² La Ley 18/2007... Ob. Cit., art. 3a, define a la vivienda como una “edificación fija” que cumple con los requisitos de habitabilidad y aporta el espacio, las instalaciones y los medios materiales para satisfacer las necesidades ordinarias. En materia de igualdad, no discriminación y accesibilidad universal, la misma Ley 13/2014... Ob. Cit., art. 12b, define a la vivienda como una “edificación fija” destinada a la residencia de

aplicación en materia de igualdad, no discriminación y accesibilidad universal; y es en este marco donde se prescribe la realización de los “ajustes razonables” (art. 63, 79, 80) e incluso se estipula un plazo concreto (año 2017), momento en el cual se puede legalmente exigir la realización de estos (disposición adicional tercera, 1b y 2). Lo anterior, esto es, la prohibición de discriminación por motivo de discapacidad y el deber de realizar los “ajustes razonables” en el ámbito concreto de la vivienda, fueron afianzados con la reciente Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad y no discriminación (arts. 2.1, 4.1, 6.1a, 20.2, 47.3a)²⁵²³.

De igual modo encontramos a nivel de Cataluña la Ley 13/2014²⁵²⁴, de 30 de octubre, de accesibilidad, desarrollada en virtud del título competencial de las CCAA en materia de accesibilidad en el ámbito urbanístico y de vivienda (art. 148.1.3º CE). En línea con dicha norma se prescribe para los edificios (entre estos, los destinados a vivienda: art. 12.a,b,c)²⁵²⁵ existentes (entendiendo por “existentes”: “los construidos con licencia o autorización solicitada antes de la entrada en vigor...”: apartado 2 de la disposición transitoria tercera) el deber de alcanzar progresivamente las condiciones de accesibilidad de acuerdo con los principios de “ajustes razonables” y “proporcionalidad” (arts. 15.1, 3.1o y 3.1p). Asimismo, en relación con las zonas comunes, tanto en los edificios plurifamiliares (arts. 12c y 17.1) como en los conjuntos residenciales formados en edificios de viviendas unifamiliares (art. 15.3) donde residan personas con discapacidad, la evocada norma asigna a la comunidad de propietarios o al propietario único del edificio el deber de “llevar a cabo y sufragar las actuaciones y las obras de adecuación necesarias” en orden de alcanzar la accesibilidad (arts. 2, 17.1 y art. 38 en relación con el mantenimiento de la accesibilidad de los espacios de uso comunitario); siendo los “ajustes razonables” medidas de adecuación para lograr este fin (art. 3.1o y 3.1p)²⁵²⁶. De suerte que, la cooperativa “Co-sord” (primera obligada en tanto propietaria de la edificación) puede exigirle a Carlos (quien, en calidad de socio, responde limitadamente por las deudas sociales contraídas por la cooperativa) a contribuir económicamente en las mejoras tecnológicas de los espacios comunes, siempre y cuando estas estén dentro del margen legal impuesto por el término de “ajustes razonables”, muy a pesar de no beneficiarse “directamente” de estas y a fin de evitar infringir el mandato de no discriminación por motivos de discapacidad (art. 63 del Real Decreto Legislativo 1/2013; art. 4.1, 6.1a, 20.2, 47.3a de la Ley 15/2022; y arts. 2, 5.3 de la CIDPD)²⁵²⁷. Sobre este último

personas físicas incluidos los espacios y servicios comunes, los anexos vinculados a la misma, y según las condiciones establecidas por la normativa en materia de vivienda. De manera que, teniendo por vivienda una “edificación”, la misma Ley 13/2014, en su art. 12a, establece que “la edificación comprende las instalaciones fijas y el propio equipamiento, así como los elementos de urbanización interior de la parcela o del solar que estén adscritos al edificio”; determinando como tipos de “edificaciones” los edificios plurifamiliares y las viviendas unifamiliares (arts. 12c, 13.5, 15.3). De igual forma, la Ley 38/1999.... Ob. Cit., art. 2.1, expresa que la “edificación” tiene un carácter permanente o enclavado en la superficie y que no es fácilmente transportable.

²⁵²³ Ley 15/2022... Ob. Cit.

²⁵²⁴ Ley 13/2014... Ob. Cit.

²⁵²⁵ Entendiendo por edificio aquellos que “comprende las instalaciones fijas y el propio equipamiento, así como los elementos de urbanización interior de la parcela o del solar que estén adscritos al edificio”. A efectos de la Ley 13/2014, las edificaciones de vivienda hacen parte de dicho concepto. Al respecto *Vid.* *Ibidem*, art. 12, incisos a, b y c.

²⁵²⁶ Al respecto *Vid.* Comité Derechos de Personas con Discapacidad, *Observación General n.º 2 sobre art. 9 de la CIDPD*, de 22 de mayo de 2014, CRPD/C/GC/2, párr. 26, el cual explica que los “ajustes razonables” son el medio para garantizar la accesibilidad a una persona con una discapacidad en una situación particular.

²⁵²⁷ En el mismo sentido, Comité DESC, *Observación General n.º 20, sobre la no discriminación y los derechos económicos, sociales y culturales (artículo 2, párrafo 2)*, 2 julio 2009, E/C.12/GC/20, párr. 28.

aspecto, en el marco de la Ley 13/2014 (arts. 67.2a,c y 67.3f,g), así como de Ley 15/2022 (art. 47.3a), constituye infracciones administrativas el incumplimiento de las condiciones de accesibilidad o las medidas de “ajustes razonables”.

Por “ajustes razonables” se entiende “las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas (en el entorno físico, social y actitudinal) a las necesidades de las personas con discapacidad y que no impongan una carga desproporcional” (art. 2m del Real Decreto Legislativo 1/2013; art. 6.1a de la Ley 15/2022; art. 3.1o de la Ley 13/2014; art. 2 de la CIDPD). Para analizar la desproporcionalidad de las medidas será necesario evaluar: los costes, los efectos discriminatorios que suponga su no realización, la estructura y características de la persona o entidad que deba implementarlas y la posibilidad de financiación oficial (art. 66.2 del Real Decreto Legislativo 1/2013; art. 3.1p de la Ley 13/2014; art. 2 de la CIDPD). Sobre este aspecto la normativa estatal que regula las viviendas sujetas al régimen de PH, art. 10.1b, expresamente estipula como carga desproporcional los supuestos en que el coste anualmente, descontando las ayudas públicas, exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes (art. 2.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015²⁵²⁸).

Ahora, para saber qué tipo de “ajuste(s)” se puede(n) esperar y valorar lo “razonable” de cada uno de ellos (potencial o eficacia para proveer la accesibilidad), así como también determinar el/los ajuste(s) que sea(n) más apropiado(s) y no suponga(n) una carga desproporcional para la cooperativa y sus socios, sería conveniente solicitar el análisis individualizado de la edificación de la cooperativa, a través del Informe de Inspección Técnica de los Edificios de Vivienda²⁵²⁹ -IITE- (arts. 2.2 y 4c del Decreto 67/2015²⁵³⁰ y art. 29 del Real Decreto Legislativo 7/2015), que identifique y recomiende las intervenciones técnicamente viables que permitan alcanzar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación. En caso tal, será obligatorio para la cooperativa la aprobación de un programa de rehabilitación (art. 10c del Decreto 67/2015 en supuestos de deficiencia) donde se prevea un fondo de reserva específico y las medidas correctivas a ejecutar, con mira a obtener el certificado de aptitud (art. 12 del Decreto 67/2015).

En suma, en lo que se refiere a la “**razonabilidad**” de las obras acordadas por la cooperativa “Co-sord”, la valoración técnica (IITE) puede ser un criterio objetivo que el juez tenga en cuenta en caso de que Carlos impugne el acuerdo emitido por la Asamblea General (art. 31.1,4 de la Ley 27/1999 y art. 52.1,3 de la Ley 12/2015). En nuestra perspectiva es factible calificar tales mejoras como razonables (en tanto eficaces y prácticas: art. 3.1o de la Ley 13/2014), considerando: a) la naturaleza de la comunidad (con mayores oportunidades para beneficiarse de programa y prestaciones sociales que apoyan la vida independiente); b)

²⁵²⁸ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación, art. 29, BOE nº. 261 de 31 de octubre de 2015.

²⁵²⁹ Art. 2.2 define el IITE como el “documento que describe las características generales del edificio, donde se debe hacer constar su estado de conservación, y las posibles deficiencias aparentes constructivas o funcionales que pueden afectar a los elementos comunes que se indican en el modelo normalizado de informe, aunque se tenga que acceder por zonas de uso privativo, y su calificación. También contiene las propuestas que se aconsejan técnicamente para la mejora de la sostenibilidad, la ecoeficiencia, la funcionalidad y las condiciones de accesibilidad del edificio”.

²⁵³⁰ Decreto 67/2015, de 5 de mayo, al fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas, mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio, DOGC nº. 6866 de 7 de mayo de 2015.

la composición mayoritaria de los socios residentes con discapacidad; c) la utilidad directa de las mejoras para la seguridad, la autonomía y el confort de los socios con discapacidad auditiva (facilitación de la comunicación, la orientación, el acceso a las instalaciones, la percepción del riesgo, la percepción de la información)²⁵³¹ y c) la no identificación, a primera vista, de mejoras alternativas menos lesivas (pero igualmente efectivas) para los que deben asumir la carga (es decir, la cooperativa y los socios, especialmente los que no están en condición de discapacidad auditiva)²⁵³². En lo que versa a la “**proporcionalidad**” (análisis de coste-beneficio), dada la completa omisión de la legislación cooperativa en materia de accesibilidad, la calificación de un coste excesivo queda abierta a la discrecionalidad de los tribunales y sus interpretaciones (de forma similar al régimen de PH a nivel de Cataluña que no cuantifica la “proporcionalidad”: art. 553-25.5 CCC), los cuales, por otro lado, estarán limitados ante la ausencia de un método exacto para calcular los costes-beneficios que no sean fácilmente medibles (por ejemplo, cuantificar la estigmatización o la desigualdad, los aspectos emocionales de la exclusión originaria de la falta de accesibilidad, los beneficios derivados de la eliminación de la discriminación, etc.)²⁵³³. Ello con la salvedad de que se

²⁵³¹ Al respecto *Vid.* Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, arts. 4.2c (comunicación visual para personas con discapacidad auditiva), 7 (información y señalización perceptiva para las personas con discapacidad), 8.3 (señalización óptica y demás adecuadas en caso de incendio para facilitar a las personas con discapacidad), 8.4 (instalaciones adecuadas para la detección de incendios por parte de personas con discapacidad), BOE nº. 113 de 11 de mayo. De igual forma, el Documento Básico SUA. 9-CTE (Ministerio de Fomento “Documento Básico SUA, seguridad de utilización y accesibilidad”, recuperado de <https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/SUA/DBSUA.pdf>. Consultado el 4 de noviembre de 2021) en el punto 1.2.8, estipula “Excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula, los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma serán mecanismos accesibles”. Asimismo, en el Anejo A, Terminología, define como “vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva” aquella que “dispone de avisador luminoso y sonoro de timbre para apertura de la puerta del edificio y de la vivienda visible desde todos los recintos de la vivienda, de sistema de bucle magnético y videocomunicador bidireccional para apertura de la puerta del edificio”. De igual forma, el Documento Básico SI.4-CTE (Ministerio de Fomento “Documento Básico SI, seguridad en caso de incendios”, recuperado de <https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/SI/DBSI.pdf>. Consultado el 4 de noviembre de 2021), en la nota 6 de la tabla 1.1, estipula que las señales visuales, además de las acústicas, serán perceptibles, incluso en el interior de las viviendas accesibles para personas con discapacidad auditiva.

²⁵³² La no existencia de medios menos lesivos, para quienes deben soportar los costes de la accesibilidad y el diseño de una sociedad más inclusiva, es un elemento esencial que se debe considerar, según la interpretación de la Corte Suprema de Canadá, cuando se analiza el ajuste (modificaciones, adaptaciones, acomodamientos, flexibilizaciones mediante el uso de diversos mecanismos) bajo los criterios de “razonabilidad” y “proporcionalidad”. Al respecto, *Vid.* Supreme Court, *Multani c. Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys*, 2006 SCC 6, [2006] 1 S.C.R. 256.

²⁵³³ Sobre este aspecto *Vid.* KEATING, A. (2010). “Reexamining reasonableness: an analysis of reasonable accommodation under the ADA”, *SSRN*, recuperado de <https://ssrn.com/abstract=1597416>, Consultado el 3 de noviembre de 2021, págs. 1-44. El autor explica como las interpretaciones judiciales en los Estados Unidos respecto a los términos de “razonable” y “carga indebida” en el ámbito de la ADA (Las viviendas cubiertas por el Título II de la ADA incluyen, por ejemplo, agencias de vivienda pública, agencias de desarrollo comunitario y otras viviendas desarrolladas u operadas por estados o unidades del gobierno local, como viviendas en un campus universitario estatal) no han sido uniformes. Algunas Cortes resuelven a partir de un análisis de coste-beneficio y otras interpretan el término “razonable” de forma independiente de la existencia de una “carga indebida”. En el ámbito de la vivienda en general (incluidas las viviendas de propiedad privada y las viviendas subvencionadas por el gobierno federal), el mandato de prohibición de discriminación en el contexto de Estados Unidos se halla en la FHA (codificada en 42 U.S.C. §§ 3601-3619), la cual, entre sus motivos protegidos, contempla el de discapacidad (24 C.F.R. §§ 100.201-205). Esta normativa distingue entre una “modificación razonable” (cambio estructural realizado en las instalaciones) y una “adaptación razonable” (un cambio,

aplique directamente, por analogía, la cuantificación de las 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes (descontando las ayudas públicas) que expresa la Ley estatal de PH. También podría concebirse como punto de referencia para determinar un coste desproporcional aquel que prevé el art. 17.3 de la Ley 13/2014, para efectos de ampliación del plazo para ejecutar las actuaciones y obras de adecuación, y que hace referencia a un coste que superen el 33% de los ingresos anuales de la unidad familiar del propietario (en este caso sería del socio), siendo dichos ingresos inferiores a 2,5 veces el indicador de la renta de suficiencia de Cataluña o el índice que lo sustituya.

Por lo demás, Carlos podría darse de baja de la cooperativa “Co-sord” y alegar el carácter de “justificada” (en los términos del art. 17.4 de la Ley 27/1999 y art. 71.2 de la Ley 12/2015), en razón a su disconformidad con un acuerdo que implica la asunción de cargas “gravemente” onerosas, no prevista en los estatutos; lo cual tiene importancia en el momento de liquidársele las aportaciones sociales reembolsables.

5.2.2 Caso I2 Julia y Manuel vs. Cooperativa “Shaddai”

A. Julia

En el presente caso, el análisis jurídico debe centrarse primariamente en determinar la naturaleza religiosa o no de la Cooperativa de vivienda “Shaddai”, a partir de la cual se determinará las concretas facultades y prerrogativas, así como el nivel de sujeción de sus prácticas al mandato de no discriminación.

El Registro de Entidades Religiosas es un instrumento público que garantiza el derecho fundamental de libertad ideológica (art.16 CE) y es requisito esencial del cual deriva la personalidad jurídica de las “Iglesias, Confesiones y comunidades religiosas y sus Federaciones”, según el art. 5 de Ley Orgánica 7/1980²⁵³⁴ de la libertad religiosa. La constitución y el funcionamiento de dicho Registro está regulado por el Real Decreto 594/2015²⁵³⁵, el cual en su art. 2 estipula las entidades inscribibles.

Pues bien, habrá de verificarse si la cooperativa “Shaddai”, mediante escritura pública, está registrada como una “comunidad religiosa” (art. 6 del Real Decreto 594/2015) o, en su defecto, como una “entidad” de la misma naturaleza creada o instituida por una

excepción o ajuste a una regla, política, práctica o servicio). El proveedor de vivienda es responsable de los costos asociados con una “acomodación razonable” (24 C.F.R. §§ 100.204), mientras que el ocupante o alguien que actúe en su nombre es responsable de los costos asociados con una “modificación razonable” (24 C.F.R. §§ 100.203), salvo que la propiedad esté financiada por cualquier agencia federal (*Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973*, codificada en 29 U.S.C. § 794). La adaptación y/o modificación “razonable” requiere ser “necesaria” para que una persona con una discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda, incluido los espacios de uso público y común”. En tal sentido, para demostrar que una “adaptación” y/o “modificación” es “necesaria” debe haber una relación directa e identificable, o nexo, entre la acomodación solicitada y la discapacidad de la persona. Ahora, el proveedor puede negarse a realizar la “adaptación” o a permitir la “modificación” (esta última a expensa del ocupante) cuando suponga una carga financiera y administrativa excesiva al proveedor, provoque un cambio fundamental al tipo de vivienda o naturaleza del programa financiado, cause daño a la vivienda o a otras personas, no sea técnicamente posible (factores que hacen que una acomodación o modificación no sea razonable).

²⁵³⁴ Ley Orgánica 7/1980... Ob. Cit.

²⁵³⁵ Real Decreto 594/2015 de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades religiosas, BOE nº. 183 de 1 de agosto de 2015.

“Iglesia, Confesión o Comunidad religiosa inscrita” (art. 7 del Real Decreto 594/2015) en el Registro aducido; donde conste su denominación, domicilio, régimen de funcionamiento, órganos representativos y sus facultades y cuantos datos se considere necesarios. Bajo este supuesto, la Cooperativa goza de “plena autonomía” para establecer normas de organización, régimen interno y régimen de su personal, y, para ello, podrá incluir cláusulas destinadas a proteger su identidad religiosa, carácter propio y el respeto de sus creencias (art. 6.1 Ley Orgánica 7/1980). Como manifestación de la mencionada autonomía, mucho más amplia que para cualquier otra persona jurídica de diferente naturaleza, es admisible que la cooperativa, por vía estatutaria (donde conste que la cooperativa se había formado para los miembros que seguían una fe en particular), limite el acceso mediante requisitos subjetivos de admisión, no pudiendo el Estado obligarla a admitir en su seno a nuevos miembros o a excluir a los presentes; en coherencia con la jurisprudencia del TEDH (el cual ha dado prelación al derecho de libertad religiosa de la asociación religiosa sobre la libertad religiosa de sus miembros individualmente considerados)²⁵³⁶, el TJUE²⁵³⁷ y el TC²⁵³⁸. En suma, el control judicial sobre las decisiones de las autoridades religiosas es muy estrecho y se agrava aún más cuando se trata de una minoría religiosa, como es la comunidad de judíos en el contexto español. Probablemente un juez otorgue prelación al derecho de libertad religiosa de la comunidad sobre el derecho de igualdad y no discriminación de Julia y su familia y, aún más, del derecho al acceso a una vivienda, por ser este un derecho de carácter social (que, por regla casi exclusiva, cede ante un conflicto con un derecho de carácter fundamental)²⁵³⁹.

Bajo la hipótesis de la no inscripción de la cooperativa “Shaddai” en el Registro de Entidades Religiosas, a nivel estatal no se tendrá esta como tal para efectos de una mayor autonomía privada y, por tanto, es viable la determinación de la responsabilidad de la cooperativa “Shaddai” por discriminación sexual hacia la hija de Julia en virtud de la CE (art. 14), la Directiva 2004/113/CE²⁵⁴⁰, por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y su suministro (art. 3.1); la Ley Orgánica 3/2007²⁵⁴¹, sobre igualdad efectiva de hombres y mujeres (arts. 10, 12, 69 y 72.1); y la reciente Ley 15/2022²⁵⁴², integral para la igualdad de trato y no discriminación (arts. 2.1,

²⁵³⁶ STEDH, *Sviato-Mykhailivska Parafiya c. Ucrania...* Ob. Cit., párr. 146. Al respecto *Vid.* Capítulo III, acápite 3.4.1.

²⁵³⁷ De forma comparativa, en el ámbito de la ocupación y el empleo el TJUE admite la legitimidad de la caracterización de la religión o las convicciones como un requisito profesional, cuando exista un vínculo objetivo y directo entre el requisito posesional impuesto por el empresario y la actividad de que se trate. En STJUE, de 17 de abril de 2018, *Evangelisches Werk für Diaknie und Entwicklung*, asunto C-414/16. A diferencia del CEDH, los motivos previstos en las Directivas de la UE sobre igualdad representan una lista exhaustiva. El TJUE ha reiterado que no le compete ampliar dichos motivos (SSTJUE, *Sonia Chacón Navas c. Eures Colectividades SA...* Ob. Cit., párr. 56; *Coleman c. Attridge Law Steve Law...* Ob. Cit., párr. 46; *Petya Milkova c. Izpalnitelen direktor na Agentsiata za privatizatsia...* Ob. Cit.). Esto significa que no resulta posible crear nuevos motivos que reflejen situaciones de discriminación específicas sufridas por algunos grupos.

²⁵³⁸ STC, nº. 38/2007... Ob. Cit., FJ. 5. Asimismo, STC, nº. 128/2007... Ob. Cit., FJ. 10. Al respecto *Vid.* Capítulo III, acápite 3.4.1.

²⁵³⁹ Según la FHA de los Estados Unidos, una organización religiosa puede discriminar por motivos de religión con respecto a la vivienda que la organización posee o controla a través de una organización sin fines de lucro. Al respecto *Vid.* United States Court of Appeals, Third Circuit, *United States c. Columbus Country, Club*, 915 F.2d 877, 882-83 (3d Cir. 1990), donde un desarrollado con fines de lucro no podría aprovechar esta exención.

²⁵⁴⁰ UE: Consejo de la UE, *Directiva 2004/113/CE...* Ob. Cit.

²⁵⁴¹ Ley Orgánica 3/2007... Ob. Cit.

²⁵⁴² Ley 15/2022... Ob. Cit.

17.1, 20.2, 47.3a). En Cataluña la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda (arts. 45, 47, 48, 123.2a, 126.1 y 126.2) y la Ley 19/2020²⁵⁴³, de igualdad de trato y no discriminación (arts. 1.3b, 14.3, 43.5t). En referencia a la Directiva 2004/113/CE y la Ley Orgánica 3/2007 convenimos que la discriminación “por razón del sexo” debe extender su protección a la discriminación en razón a la “identidad sexual”²⁵⁴⁴, “orientación sexual”²⁵⁴⁵, y la “expresión de género”²⁵⁴⁶; términos que, aún cuando implican conceptos diferentes, no son excluyentes²⁵⁴⁷. En cuanto a la discriminación por motivo de la religión, que no es un motivo protegido en el ámbito de la UE ni en el estatal (en términos del acceso a bienes y servicios, entre ellos la vivienda, por parte de personas privadas, tanto físicas como jurídicas: efecto horizontal)²⁵⁴⁸, aunque sí a nivel de la Comunidad de Cataluña (Ley 19/2020, arts. 1.3g, 14.3a, 43.5t), consideramos que puede tener una protección extensiva al quedar subsumido dentro del campo de la discriminación por motivo de la etnia (la etnia se refiere a una comunidad humana que comparte una serie de rasgos socioculturales como la lengua, la cultura, la religión, las instituciones, los valores, etc.)²⁵⁴⁹, por ejemplo, acreditando la pertenencia de Julia y su familia a una minoría étnica cuyos principios, valores y creencias sean incompatibles con el matrimonio judío (motivo de rechazo aducido por la cooperativa). Por último, sobre la alegación de la relación extramatrimonial de Julia y su pareja, como otro de los motivos de denegación, es plausible también alegar una discriminación por motivo del estado civil de Julia; no obstante, este motivo, de manera análoga al motivo de la religión, no encuentra protección en el ámbito de la vivienda a nivel estatal, pero sí a nivel autonómico (Ley 19/2020, arts. 1.3i, 14.3a, 43.5t).

Con todo, en lo que se refiera a la ausencia de la inscripción en el Registro por parte

²⁵⁴³ Ley 19/2020... Ob. Cit.

²⁵⁴⁴ El TC entiende por el “sexo” las características morfológicas, hormonales y genéticas a las que se asocian determinadas características tales como (sin un carácter exhaustivo), primarias: genitales internos y externos, estructura hormonal y cromosómica; secundarias: masa muscular, distribución del vello o estatura”. Para el TC, a pesar de que algunas disposiciones legales opten por el término de “identidad sexual”, la terminología de “identidad de género” es más ajustada a las definiciones sobre sexo y género. Por lo tanto, para el TC la “identidad de género” se refiere a “la identificación de una persona con caracteres definitorios del género, que pueden coincidir o no hacerlo con el sexo que se le atribuye, en virtud de los caracteres biológicos predominantes que presenta desde su nacimiento”. Al respecto *Vid.* STC, sala plena, de 2 de junio, nº. 67/2022, Rec. 6375/2019, FJ. 3a,b,c.

²⁵⁴⁵ El TC entiende por “orientación sexual” “las preferencias por establecer relaciones afectivas con personas de uno u otro sexo”. *Ibidem.*

²⁵⁴⁶ El TC entiende por “género” “la identidad social de una persona basada en las construcciones sociales, educativas y culturales de los roles, los rasgos de la personalidad, las actitudes, los comportamientos y los valores que se asocian o atribuyen, de forma diferencial, a hombres y mujeres”. En consecuencia, la “expresión de género” se refiere al “modo que una persona expresa su género”, por ejemplo, el modo de vestir, el uso de un nombre, el comportamiento, la voz, etc. *Ibidem.*

²⁵⁴⁷ *Ibidem.* Aún así, no desconocemos la necesidad de que la discriminación en razón a la identidad u orientación sexual reciba un tratamiento autónomo y diferenciado respecto a la discriminación de género, como lo establece la Ley 15/2022... Ob. Cit.

²⁵⁴⁸ Téngase en cuenta que ello no obvia su aplicabilidad directa de la Constitución cuyo art. 14 dispone una cláusula abierta de los motivos de discriminación.

²⁵⁴⁹ UE: Directiva 2000/43/CE... Ob. Cit., art. 2.4h. A nivel estatal la Ley 62/2003... Ob. Cit., arts. 29-33, BOE nº. 313 de 31 de diciembre. De igual forma, La Ley Orgánica 4/2000... Ob. Cit., arts. 23, 23.2b, 23.2c y 24, BOE nº. 10 de 12 de enero, la cual prohíbe discriminación contra extranjeros basada en la raza, el color, la ascendencia o el origen nacional o étnico, las convicciones y prácticas religiosas.

de la cooperativa, cierto es que el TEDH²⁵⁵⁰ ha insistido a que el Estado no pueda impedir u obstaculizar los procedimientos de Derecho interno necesarios para que estas comunidades religiosas y sus miembros puedan manifestar sus creencias, por lo que cualquier negativa a dicho reconocimiento (en este caso de la personalidad jurídica) debe basarse en razones muy graves e importantes. Por lo que no descartamos, a la luz de la jurisprudencia del TEDH, una protección de la libertad religiosa de la cooperativa “Shaddai”, a pesar de que esta no se halle inscrita en el Registro de Entidades Religiosas, mediante la previsión de su naturaleza religiosa por vía estatutaria, su gestión no lucrativa y/o de servicio social no financiado por la administración pública²⁵⁵¹.

B. Manuel

1. *Supuesto de comunidad religiosa*

Si tenemos por caso que la cooperativa “Shaddai” (comunidad religiosa) se desarrolló expresamente para la promoción de viviendas con destino a personas que comparten el interés de vivir una vida en colectividad bajo los preceptos religiosos del judaísmo, lo cual es un objeto loable (art. 16 y 22 CE; art. 1.2 de la Ley 27/1999 y art. 1.3 de la Ley 12/2015), tal propósito es suficiente para derivar la razonabilidad del acuerdo social, adaptado mediante la mayoría requerida en una Asamblea General válidamente constituida, que dispone la creación y el mantenimiento de la *mikvé*. Ello con base a:

- a) La existencia de un interés legítimo de la cooperativa en promover su doctrina religiosa entre sus miembros y manifestarla a través de ritos (art. 16 CE y art. 2.1 de la Ley Orgánica 7/1980); como parte del objeto social.
- b) La *mikvé* es uno de los ritos más importantes y representativos del judaísmo, por lo que es una forma directa, coherente, seria y genuina de manifestar dicha religión²⁵⁵².
- c) La existencia de una necesidad común entre los miembros que se traduce en

²⁵⁵⁰ STEDH, 15 de septiembre de 2009, *Miroļubovs y otros c. Letonia*, nº. 798/05, párr. 80. De igual forma, STEDH, de 5 de abril de 2007, *Iglesia moscovita de la cienciología c. Rusia*, nº. 18147/02, párr. 75.

²⁵⁵¹ Conforme a la nueva Ley 15/2022... Ob. Cit., art. 37.3, 37.4 y 50.1, las administraciones públicas no pueden subvencionar, bonificar o prestar ayudas públicas a personas, físicas o jurídicas, privadas o públicas, que alienten o toleren prácticas de discriminación o hayan sido sancionadas administrativamente por incurrir en estas. En este sentido y partiendo del hecho de que las actividades privadas se ven estimuladas o desincentivadas por los poderes públicos, existe una obligación del Estado de imponer a los particulares que reciben ventajas públicas el deber de no discriminar en el disfrute de estas. En caso contrario, se estaría alentando a la discriminación. En Estados Unidos, la FHA prohíbe la discriminación en la vivienda (incluyendo en su ámbito de aplicación a las cooperativas de vivienda) contra miembros de una religión en particular, así como acciones menos directas, como las ordenanzas de zonificación diseñadas para limitar el uso de viviendas privadas como lugares de culto. La Ley (sección 3607[a]), sin embargo, contiene una excepción limitada que permite que las viviendas gestionadas por una organización religiosa reserven dichas viviendas a personas de la misma religión, siempre que la organización sea sin fines de lucro. Al respecto *Vid.* United States Court of Appeals, Ninth Circuit, *Intermountain Fair Housing Council c. Boise Rescue Mission Ministries*, 655 F. Supp. 2d 1150 (D. Idaho 2009). De igual forma, United States District Court District of New Jersey, *Islamic Society of Basking Ridge c. Township of Bernards*, 226 F. Supp. 3d 320 (D.N.J. 2016).

²⁵⁵² Al respecto *Vid.* El Portal del Judaísmo en España (SFARAD.es), “¿Por qué los judíos nos purificamos en la Mikvé?”, recuperado de <https://www.sfarad.es/por-que-los-judios-nos-purificamos-en-la-mikve/>. Consultado el 16 de marzo de 2022. Sobre la exigencia de algún nivel de fundamentación de una creencia genuina *Vid.* STEDH, *Kosteski c. la ex República Yugoslava de Macedonia...* Ob. Cit., párr. 39.

largos desplazamientos para ir a la *mikvé* más cercana y realizar el correspondiente culto (rito o ceremonia); de manera que la construcción de una propia *mikvé*, además de facilitar el ejercicio de la libertad religiosa (en su manifestación externa)²⁵⁵³, mejora la calidad de vida de los miembros.

d) La consideración de los miembros de la cooperativa “Shaddai” como una minoría religiosa que goza de una alta protección²⁵⁵⁴, al subyacer en un medio físico constituido por una masa crítica de no creyentes (la comunidad circundante más amplia) y al ser una minoría históricamente marginada.

Determinada la validez del acuerdo social que conviene la construcción de una *mikvé* bajo las consideraciones anteriores, la cuestión radica ahora en responder si la obligación de contribuir a los gastos de la obra por parte de Manuel constituye o no una especie de impuesto discriminatorio, en tanto carga más desfavorable en relación comparativa con los demás socios quienes sí se benefician con la mejora. Ciertamente corresponde analizar los hechos bajo un supuesto de responsabilidad por discriminación indirecta²⁵⁵⁵, pues hablamos de un trato igualitario que viene siendo la carga de todos los socios de asumir, en forma proporcional, los costes de la obra; más aún, esta carga o trato igualitario deviene en un efecto notoriamente más perjudicial para Manuel quien, por no practicar el culto aducido, no va a hacer uso de la *mikvé* y, por ende, no resultaría beneficiado con la mejora.

Habida cuenta que toda responsabilidad por discriminación queda exonerada si se justifica bajo el criterio de razonabilidad²⁵⁵⁶, corresponde aquí analizar la objetividad o la arbitrariedad de la obligación de contribuir por parte de Manuel respecto a la construcción de la *mikvé*. Al respecto, no encontramos objetable que la cooperativa cobre a todos los residentes por las externalidades positivas que les confiere la *mikvé*. Esto significa cobrar a los socios practicantes de la *tevilá* (inmersión), que son la gran mayoría, por no decir que todos excepto Manuel (recuérdese que la evocada práctica religiosa es una de las manifestaciones más imperiosas del judaísmo, por lo que resulta extraño que un creyente no la practicara); y también cobrar a los socios no practicantes porque:

a) La *mikvé* supone un valor adicional a la edificación, que luego puede

²⁵⁵³ Ley Orgánica 7/1980... Ob. Cit., arts. 2.1b,d. De igual forma, ONU: Comité DH, *Observación General n.º 22*... Ob. Cit., párrs. 4 y 7. Asimismo, STC, n.º 24/1982... Ob. Cit., FJ. 1; ATC, n.º 180/1986... Ob. Cit., FJ. 2; STC, n.º 120/1990... Ob. Cit., FJ. 10; STC, n.º 46/2001... Ob. Cit., FJ. 2 y 4.

²⁵⁵⁴ ONU: Asamblea General, la *Declaración sobre los Derechos de las Personas Pertenecientes a Minorías Nacionales, Étnicas, Religiosas y Lingüística*... Ob. Cit., arts. 1, 2, 3 y 4. De igual forma, ONU: UNESCO en la *Declaración Universal sobre la Diversidad Cultural*... Ob. Cit., art. 4. Asimismo, Comité DESC, *Observación General n.º 21*... Ob. Cit., párrs. 3, 7, 13, 16e, 32, 33, 49, 52b, 52c, 52f, 55c. También, Consejo de Europa, *Convención marco para la protección de las minorías nacionales*, n.º 157, 1 de febrero de 1995, arts. 3.2, 4.2, 4.3, 5, 7, 8.

²⁵⁵⁵ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 1.1.3. Asimismo, STEDH, *Biao c. Dinamarca*... Ob. Cit., párr. 103. De igual forma, STEDH, *D.H. y otros c. República Checa*... Ob. Cit., párr. 184. También, Agencia de los Derechos Fundamentales de la UE y Consejo de Europa. (2018). *Manual de legislación europea contra la discriminación*... Ob. Cit., pags. 60 y ss.

²⁵⁵⁶ STEDH, *Molla Sali c. Grecia*... Ob. Cit., párr. 135. Asimismo, STEDH, *DH y otros c. República Checa*... Ob. Cit., párr. 175. De igual forma, STJUE, *Arcerlor Atlantique y otros*... Ob. Cit., párr. 38, 47 y 58. También, STC, sala plena, de 2 de julio, n.º 22/1981, Cuest. Inconst. 223/1980, FJ. 3. De manera similar, STC, sala 2ª, de 14 de enero, n.º 2/2019, Rec. 308/2018, FJ. 3. Al respecto *Vid. Ley 62/2003*... Ob. Cit., art. 32; Real Decreto legislativo 1/2013... Ob. Cit., art. 77; Ley Orgánica 3/2007... Ob. Cit., arts. 6.2 y 53; Ley 18/2007... Ob. Cit., art. 47; y Ley 19/2020... Ob. Cit., art. 4j.

capitalizarse cuando Manuel quiera darse de baja de la cooperativa, en el momento en que se le haya de liquidar las aportaciones reembolsables.

b) El número de socios excluidos del servicio ofrecido por la *mikvé* (aquellos que no practican el rito) es pequeño en relación con los socios que se benefician con este. Lo antedicho teniendo por base los supuestos de hecho del caso I2, la aprobación por mayoría²⁵⁵⁷ de la obra y la composición poblacional de la cooperativa (judía).

c) Manuel, al participar en la constitución de la cooperativa (como socio fundador), conocía de primera mano la naturaleza de la misma y se comprometió, por adelantado, a quedar vinculado a los acuerdos sociales válidamente adoptados (requisitos de forma: quórum, mayorías, etc.)²⁵⁵⁸ sobre cuestiones relacionadas con el cumplimiento del objeto social (requisitos de competencia)²⁵⁵⁹. En este sentido, la construcción de la *mikvé* (decidida por mayoría en la Asamblea General [requisitos de forma]) tiene relación directa con el objeto social de la cooperativa, esto es, la promoción de viviendas destinadas a personas que desean vivir colectivamente bajo los preceptos religiosos de judaísmo; por lo cual no resulta arbitraria o al margen de los compromisos adquiridos (establecidos en la escritura de constitución de la cooperativa, los estatutos y el reglamento interno) en el momento de decidir participar como socio (en el ejercicio de su derecho de libertad de asociación -art. 22 CE- o bajo el principio de adhesión libre -art. 1.1 de la Ley 27/1999 y art. 1.1.2 de la Ley 12/2015- y en sujeción al deber de buena fe -art. 7 CC, art. 111-7 CCC y art. 38.1 de la Ley 12/2015-).

d) El servicio ofrecido por la *mikvé* no está diseñado para excluir al grupo minoritario de socios disidentes ni de la cooperativa ni del barrio subyacente; incluso la *mikvé* puede favorecer a las políticas públicas de inclusión cuando el servicio sea ofrecido a la comunidad más amplia de judíos circundante; en condición de minoría religiosa marginada²⁵⁶⁰.

e) El deber de neutralidad²⁵⁶¹ por parte del órgano judicial, en virtud de la libertad religiosa, significaría permitir la ejecución de acuerdos diseñados para apoyar la creación y el mantenimiento de este tipo de instalaciones y/o servicios.

En suma, la adopción del acuerdo social, por medio del cual se decide la construcción de la *mikvé* y se crea la obligación de todos los socios de contribuir a los gastos que esta

²⁵⁵⁷ La Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 47.2 exige para la aprobación de nuevas aportaciones obligatorias una mayoría de 2/3 de los votos presentes y representados en Asamblea. La Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 21.2d, 28.1, 28.2, 28.3 y 46.2, también prescribe la competencia de la Asamblea para aprobar nuevas aportaciones obligatorias, pero, salvo que lo estipule los estatutos, no establece una mayoría reforzada.

²⁵⁵⁸ Arts. 36 y 37 CC; arts. 312-2 CCC; Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 20-30; Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 43-51.

²⁵⁵⁹ Al margen de los límites de la autonomía privada que causan invalidez (art. 1255 CC), la regla de la mayoría tiene un límite en que las decisiones mayoritarias no supongan un incumplimiento del contrato social (ni por las reglas de forma como las de contenido). Al respecto *Vid.* ALFARO ÁGULA, J. (2016). "La naturaleza jurídica de los acuerdos... Ob. Cit. De igual forma, GIRÓN, T. J. (1976). *Derecho de sociedades...* Ob. Cit., pág. 310. Al respecto de la capacidad de autorregulación, derivada del derecho de libertad de asociación del art. 22 CE, *Vid.* STC, sala 2ª, de 14 de junio, nº. 104/1999, Rec. 2236/1994, FJ. 4.

²⁵⁶⁰ Ley 19/2020... Ob. Cit., art. 14.2a,f.

²⁵⁶¹ STC, nº. 46/2001... Ob. Cit., FJ. 2 y 4. De igual forma, STC, nº. 38/2007... Ob. Cit., FJ. 5. De igual forma, STEDH, *Sviato-Mykhailivska Parafiya c. Ucrania...* Ob. Cit., párr. 146. Al respecto *Vid. Supra.* Capítulo III, acápite 3.4.1.

implique, es vinculante a Manuel, salvo que la cuantía que se derive de dicha obligación constituya una carga excesiva o desproporcional para este; valoración que habrá de hacerla el órgano judicial en el supuesto de impugnación del acuerdo social (art. 31 de la Ley 27/1999 y art. 52 de la Ley 12/2015). A la hora de evaluar la proporcionalidad será pertinente considerar la flexibilidad que la cooperativa “Shaddai” otorgue a la hora de satisfacer la obligación social (facilidades de pago, plazos para efectuarlo, modalidades, etc.) y las condiciones particulares de Manuel.

2. *Supuesto de comunidad no religiosa*

Tratándose de una cooperativa de vivienda ordinaria, es decir, sin el reconocimiento del carácter religioso, existen buenas razones para argumentar la ineficacia de la obligación de contribuir de Manuel. La primera y más importante es el tratarse de una obra no necesaria para la conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad de la edificación²⁵⁶². La segunda hace referencia al hecho de que dicha obligación grava más y de forma desproporcional a los socios no practicantes del rito. A diferencia de la construcción o la instalación de otro tipo de mejora o servicio (un gimnasio, una piscina, una cancha para hacer un determinado deporte, etc.) en donde el uso o desuso que se haga de estos obedece a las preferencias individuales del socio susceptibles de modificación²⁵⁶³, el uso o desuso de la *mikvé* a pesar de que también obedezca a una preferencia, no es fácilmente modificable porque responde a una cuestión de convicción que es en extremo protegible. Así pues, no es lo mismo que se le obligue a Manuel a contribuir con los gastos derivados de la construcción y/o mantenimiento de una piscina que de una *mikvé*. Manuel puede decidir usar o no a su “capricho” la piscina; puede invitar a sus familiares y amigos para que la usen bajo las reglas de la comunidad; puede incluso usar las instalaciones propias de la piscina aunque no le guste o no sepa nadar (por ejemplo, disfrutar de la actividad de bronceo o sentándose al borde de la piscina en los días calurosos); puede decidir aprender a nadar y contratar a un profesor para que le imparta clases en esta piscina; etc. Por el contrario, difícilmente Manuel (aunque posible) cambie su religión (o siendo ateo, deje de serlo) para pasar a ser creyente del judaísmo y así empezar a usar la *mikvé*; y probablemente tampoco pueda hacer uso de esta sin convertirse al judaísmo (por ejemplo, asimilando a la *miskvé* a un tipo de spa o piscina con fines recreativos) porque puede ofender a los que sí son judíos y ven en esta algo sagrado. *Grosso modo*, el servicio ofrecido por la *mikvé* es excluyente para los no judíos cuyas preferencias son difícilmente modificables; por lo que las oportunidades para utilizar dicho servicio son sumamente menores en relación comparativa con otras instalaciones y servicios (verbigracia, las que ofrecen actividades deportivas).

Pese a los argumentos arriba mencionados que sustentan la no vinculación de Manuel a la obligación de contribuir, no es menos cierto que, ante la ausencia de una exoneración expresamente establecida por la Ley de cooperativas o su previsión en la escritura de constitución de la cooperativa “Shaddai”, en sus estatutos o en algún acuerdo social emitido

²⁵⁶² Con ánimo comparativo *Vid.* Ley 49/1960... *Ob. Cit.*, art. 17.4 (exoneración al pago de obras no necesarias para la conservación, seguridad, habitabilidad y accesibilidad de la edificación a favor de los disidentes). En el ámbito de Cataluña, art. 553-30.2 CCC, se exonera a los propietarios de gastos originados por nuevas instalaciones o servicios no exigible por la Ley cuando suponga una cuantía superior a la cuarta parte del presupuesto anual vigente de la comunidad.

²⁵⁶³ Al respecto *Vid.* STRAHILEVITZ, L. (2006). “Exclusionary amenities in residential communities”, *Virginia Law Review*, Vol. 92, nº. 3, pág. 482.

por su Asamblea General; la regla imperativa es que los acuerdos de la Asamblea General sobre aquellos asuntos que, legal o estatutariamente, sean de su competencia, vincularán a todos los socios de la cooperativa, incluso los disidentes (art. 20 de la Ley 27/1999 y art. 1.1 de la Ley 12/2015). En consecuencia, aún cuando la comunidad “Shaddai” no sea reconocida como una comunidad religiosa por parte del Estado (no repose en el Registro de Entidades Religiosas [art. 5 de la Ley 7/1980]), resulta aplicable la sujeción de Manuel al principio de buena fe que le dispensa actuar conforme a los compromisos adquiridos en el ejercicio de su libertad de asociación. Quiere decir esto que no es conforma al principio de buena fe el haber decidido, de forma libre y voluntaria (ejercicio de la autonomía personal [art. 10.1 CE]), ingresar a una cooperativa constituida para la consecución de un objeto social claro (la promoción de viviendas destinadas a una comunidad de judíos con el interés común de “... vivir una vida juntos en la proximidad física de compartir viviendas...”) y, posteriormente, negar unilateralmente los compromisos asumidos con la adquisición de la condición de socio, que en términos generales se reduce al deber de sujeción a lo dispuesto en la Ley de cooperativas, la escritura de constitución, los estatutos y las reglas de régimen interno; y en términos específicos se concretan en:

- El deber de cumplir con los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la cooperativa (art. 15.2a de la Ley 27/1999 y art. 41.1e de la Ley 12/2015).
- El deber de participar en las actividades cooperativizadas que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social (art. 15.2b de la Ley 27/1999 y art. 41.1a de la Ley 12/2015).
- El deber de cumplir con las obligaciones económicas que correspondan (art. 15.2e de la Ley 27/1999 y art. 41.1b de la Ley 12/2015).

En efecto, la creación de nuevas aportaciones sociales (materia de deliberación) para efectos de adecuación cultural de las viviendas destinadas a una población judía (considérese la “adecuación cultural” como elemento esencial del derecho a vivienda adecuada, y de ahí que responda directamente al desarrollo del objeto social de la cooperativa)²⁵⁶⁴ es competencia de la Asamblea General de la cooperativa “Shaddai”; debiendo Manuel asumir la responsabilidad de acatar y respetar la voluntad de la cooperativa (expresada en el acuerdo social) como un derecho que tienen los demás socios. De allí que lleguemos a la conclusión de que, salvo que el órgano judicial determine la desproporcionalidad de la cuantía de la obligación de contribuir²⁵⁶⁵ y exceptuando el ejercicio del derecho de Manuel de alegar una baja justificada por disconformidad del acuerdo social que le impone nuevas aportaciones obligatorias (art. 17.4 de la ley 27/1999 y art. 71.4 de la Ley 12/2015), la participación económica de Manuel es exigible, razonable y no discriminatoria.

5.2.3 Caso I3 Lupita vs. Cooperativa “Los Manzanares”

La naturaleza *sui generis* de la propiedad cooperativa y la estructura de autogobierno

²⁵⁶⁴ Debemos subrayar el elemento de “adecuación cultural” como uno de los parámetros esenciales para que una vivienda sea considerada “adecuada”, y que corresponde al deber de respetar los valores, principios, costumbres y demás elementos constitutivos de la identidad cultural de sus habitantes. Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo II, acápite 2.1.

²⁵⁶⁵ Siendo pertinente considerar el marco de flexibilidad que la cooperativa “Shaddai” otorgue a la hora de exigir el cumplimiento de la obligación social (facilidades de pago, plazos para efectuarlo, modalidades, etc.) y las condiciones particulares de Manuel.

permite a los socios diseñar, mantener y controlar su entorno de vida, incluyendo el poder del Consejo Rector para seleccionar quién ingresa a la cooperativa (art. 13.1 de la Ley 27/1999 y art. 29.2 de la Ley 12/2015) con base a unos requisitos previamente establecidos por la Asamblea vía estatutos (arts. 12.2 y 11.1j de la Ley 27/1999 y arts. 16.1e y 29.1 de la Ley 12/2015). Tal autoselección, se ha dicho, aumenta el riesgo de exclusión residencial, pues, en últimas, las comunidades en cuestión atrae no sólo a aquellos que tienen un interés en las características que le son propias, por ejemplo, la alta interactividad social... etc., sino también a aquellos que tienen un gran interés en mantener la homogeneidad residencial²⁵⁶⁶, brindándoles oportunidades adicionales para intentar frustrar la integración a través de un poder de selección de manera ilegal y discriminatoria, e incluso creando sustitutos creativos para excluir a “los indeseables” no sancionables, *prima facie*, por la ley²⁵⁶⁷. Con todo, existen unos estándares internacionales, constitucionales y legales que deben regir la decisión de admisión con miras a evitar la denegación arbitraria por parte de las cooperativas, que pueden resumirse en:

a) Efecto vertical: *Declaración Universal de los Derechos humanos* (art. 2), PIDCP (arts. 2.1 y 26), CEDH (arts. 14 y art. 1 de su protocolo nº. 12), CDFUE (art. 20-26). Efecto horizontal: Directivas 2000/43/CE²⁵⁶⁸ y 2004/113/CE.

b) Derecho a la igualdad como derecho fundamental (14 de la CE) y mandato general de los poderes públicos (art. 9 CE)

c) La Ley de cooperativas, que regula el proceso de admisión, exige: una solicitud y una respuesta por escrito (art. 13.1 de la Ley 27/1999 y art. 29.2 de la Ley 12/2015); el cumplimiento de un plazo para resolver, que viene acompañado de un consecuente silencio positivo en caso de no hacerlo (art. 13.1 de la Ley 27/1999 y art. 29.2 de la Ley 12/2015)²⁵⁶⁹; la necesidad de motivar la resolución (art. 13.1 de la Ley 27/1999 y art. 29.4 de la Ley 12/2015), que en caso de ser de carácter denegatoria, y tratándose de la jurisdicción catalana, exige para la motivación su fundamento en la ley, en los estatutos sociales o en la imposibilidad técnica, accidental o estructural que debe

²⁵⁶⁶ Al respecto *Vid.* STRAHILEVITZ L. (2006). “Exclusionary amenities in residential communities... Ob. Cit., págs. 437-499. Un estudio realizado por el autor sobre las cooperativas de vivienda en Manhattan.

²⁵⁶⁷ Un ejemplo lo podemos encontrar en *ibidem*, págs. 11 y ss. El autor explica como los “bienes de club excluyentes” (definidos por él como bienes colectivos pagados por todos los miembros de la comunidad, donde la voluntad de pagarlos deriva de su función de constituirse en dispositivos de clasificación eficaz para mantener características de membresía deseada y generar homogeneidad entre los residentes) evitan que la población del vecindario refleje la heterogeneidad que existe en la comunidad en general con respecto a esa característica. Pues bien, el autor explica que, al ser los ingresos y la riqueza dispositivos de clasificación cada vez menos eficaces de la raza y otras características (por ejemplo, la gente puede querer excluir de sus comunidades el “*new money*” o el “*old money*” o los miembros de un partido político en particular, y buscarán algún mecanismo para hacerlo.), las personas interesadas en evaluar a sus vecinos pueden tener que recurrir a otras características. Las cooperativas de vivienda en Manhattan, a diferencia de los condominios en régimen de PH, tienen el poder de selección de sus miembros y han sido utilizadas por los socios cooperativos para excluir a miembros de grupos históricamente marginados. *Ibidem*, págs. 9-10.

²⁵⁶⁸ UE: Consejo de la UE, *Directiva 2000/43/CE*... Ob. Cit.

²⁵⁶⁹ Con todo, el silencio positivo no está previsto en las leyes cooperativas de las comunidades de Galicia (Ley 5/1998... Ob. Cit.), Cantabria (Ley 6/2013... Ob. Cit.) o de Castilla y León (Ley 4/2002... Ob. Cit.), las cuales prevén un silencio negativo. Esto, desde luego, además de suponer una desventaja, puede causar un grave perjuicio cuando la ley sólo prevé el recurso frente a la denegación expresa. Sin embargo, para evitar dicha indefensión debe entenderse que la posibilidad de recurrir se mantiene computándose el plazo desde la terminación del plazo con el que cuenta el Consejo Rector para resolver. Ley 5/1998, art. 19.2.

ser acreditada y derivada de las condiciones económicas-financieras, organizativas o tecnológicas (art. 29.4 de la Ley 12/2015); la tipificación estatutaria de los requisitos para ser socio (art. 11.1j y 12.2 de la Ley 27/1999), los cuales, para la Ley catalana, han de ser de carácter objetivos (art. 29.1 de la Ley 12/2015); la disposición de recursos internos ante el Comité de Recurso o, en su caso, ante la Asamblea General (art. 13. 2 de la Ley 27/1999), y, aunque la Ley estatal no dice nada sobre la posibilidad de recurrir el acuerdo denegatorio ante la jurisdicción ordinaria²⁵⁷⁰ (posibilidad que está prevista sólo para los miembros en su calidad de socios), dicha prerrogativa sí está disponible en la Ley catalana (art. 29.6 de la Ley 12/2015)²⁵⁷¹. Se trata, de una conclusión lógica y su limitación puede otorgar amparo conforme al art. 24 CE (derecho a la tutela judicial)²⁵⁷²; además de poderse acudir a los supuestos de acuerdos nulos en los que el solicitante estaría legitimado para impugnarlo en su condición de tercero con un interés legítimo (art. 31.4 de la Ley 27/1999).

d) Leyes sobre discriminación con alcance al ámbito de la vivienda: Ley 62/2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social (arts. 29-33); Real Decreto Legislativo 1/2013, de derechos de las personas con discapacidad (art. 29, 25); Ley Orgánica 3/2007, sobre igualdad efectiva de hombres y mujeres (arts. 2, 10, 12, 31, 69 y 72); Ley Orgánica 4/2000 sobre derechos (entre ellos el de no ser discriminado) y libertades de extranjeros (arts. 8, 13, 23.2b, 23.2c y 24, 54.1c)²⁵⁷³ y Ley 15/2022, integral para la igualdad de trato y no discriminación (arts. 2.1, 3.1k, 17.1, 20.2, 47.3a y 47.4a). En Cataluña la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda (arts. 45, 47, 48 y 123.2^a, 126.1 y 126.2) y la Ley 19/2020, de igualdad de trato y no discriminación (arts. 1.3 y 14.3).

Con base a los fundamentos normativos anteriores, el primer problema jurídico que suscita el caso I3 consiste en determinar si el acuerdo cooperativo que denegó el acceso a la cooperativa a Lupita se basó en factores legítimos a la luz de la legislación cooperativa. Los factores objetivos o subjetivos pueden ser desde luego un buen criterio para realizar el análisis del caso²⁵⁷⁴. Aún cuando la Ley de cooperativas catalana estipula expresamente

²⁵⁷⁰ Un ejemplo a nivel autonómico es la Ley 11/2019 de cooperativas Euskadi... Ob. Cit., art. 20.

²⁵⁷¹ De igual forma en las leyes de cooperativas de las comunidades de Andalucía (art. 18.5 de la Ley 14/2011... Ob. Cit.), Aragón (art. 14.4 Decreto Legislativo 2/2014... Ob. Cit.), Rioja (art. 21.5 de la Ley 4/2001... Ob. Cit.), Madrid (art. 19.6 de la Ley 4/1999... Ob. Cit.), Castilla Mancha (art. 26.4 de la Ley 4/2002... Ob. Cit.).

²⁵⁷² GAMINDE EGIA, E. (2017). “Las altas de los/as socios/as en las sociedades cooperativas”, *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*, nº. 51/2017, pág. 205.

²⁵⁷³ Ley Orgánica 4/2000... Ob. Cit., sobre el ejercicio del derecho de asociación de los extranjeros (incluso para los que no tienen autorización de estancia o residencia) en condiciones igualdad con los españoles *Vid.* STC, sala plena, de 7 de noviembre, nº. 236/2007, Rec. 1707/2001, FJ. 7 y 17.

²⁵⁷⁴ La afirmación honesta de factores objetivos es la defensa más segura para las cooperativas de la ciudad de Nueva York que enfrentan cargos por discriminación. Al respecto *Vid.* United States Court of Appeals, Second Circuit, *Robinson v. 12 Lofts Realty, INC.*, 610 F.2d 1032 (1979); y Supreme Court, Special Term, New York County, *Kruger v. Page*, 105 Misc. 2d 14, 432 N.Y.S.2d 295 (N.Y. Sup. Ct. 1980). Con base a la legislación sobre condominios en Dinamarca (régimen en el cual, a diferencia de las cooperativas, el propietario tiene mayores potestades en virtud del principio de libre disposición), el análisis judicial respecto de las restricciones a la disposición de las viviendas por parte de los propietarios, impuestas por la junta de propietarios, es desarrollado a partir de la existencia de un fundamento imparcial y objetivo y de la finalidad de proteger los intereses de la comunidad de condominios en su conjunto (al respecto *Vid.* CORNELIUS, V. (2015). *European condominium...* Ob. Cit., pág.139. De igual forma, BLOK, P. (1995). *Ejerlejligheder*, Dinamarca: Jurist-og Økonomforbundets Forlag, pág. 126.). Para el caso de las cooperativas en Dinamarca, de acuerdo con la Ley de Vivienda Cooperativa (*andelsboligloven...* Ob. Cit., § 6, stk. 5), el aspirante debe ser aprobado por la junta

cuáles son los motivos en los que se puede sustentar la denegación (art. 29.4 de la Ley 12/2015), la mayoría de carácter objetivo (salvo aquellos que delega a la tipificación estatutaria de las cooperativas), debe considerarse una posible inconveniencia de que se prevea legal y expresamente un conjunto finito de factores objetivos, en orden de excluir otros tantos plausibles. De igual forma, creemos prudente considerar que no todo factor subjetivo aducido por la cooperativa debe rechazarse de plano y depende del estudio de las características particulares de cada caso²⁵⁷⁵.

A nuestro juicio, el primer motivo que aduce a la supuesta hostilidad, arrogancia y falta de cooperación, así como las sospechas de la procedencia ilegal de los recursos de la solicitante (soporte del segundo motivo), además de suponer conclusiones subjetivas, son insuficientes por no tener una base sólida sobre la cual fundamentarse (simples especulaciones); contraviniendo el postulado de buena fe (art. 7.1 CC y art. 111-7 CCC) y el derecho al honor de Lupita (art. 18.1 CE, art. 7.7 de la Ley Orgánica 1/1982 y art. 205 CP). Ante la ausencia de una sentencia judicial que desvirtúe la presunción de inocencia de Lupita (art. 24.2 CE) y que de lugar, por ejemplo, a un proceso de decomiso de bienes, efectos y ganancias provenientes de una actividad ilícita (arts. 127.1, 127 bis y 127 quater CP) el cual afecte notoriamente la capacidad económica de Lupita (factor que sí es de carácter objetivo) para sufragar los gastos derivados de la vivienda y de la membresía en la comunidad “los Manzanares”; la cooperativa, concretamente los miembros del Consejo Rector, puede enfrentarse a:

a) En materia penal: cargos por calumnia, en caso de acusar falsamente a Lupita del ejercicio de actividades ilícitas a partir de las cuales obtiene sus recursos económicos (con los cuales se pretenden sufragar los costos de membresía y aquellos derivados de la vivienda cooperativa), agravado cuando tal acusación esté basada en motivos de discriminación (arts. 22.4 y 205 CP y art. 18.1 CE). En su defecto, se puede alegar la responsabilidad por actos de discriminación racial, al ser Lupita latinoamericana y en el supuesto de que se demuestre que la especulación errónea (sobre la fuente ilícita de los ingresos de Lupita) fue fabricada y alimentada por perjuicios raciales (art. 510 CP). De igual forma, se podrá exigir la responsabilidad civil por los daños derivados de la comisión de delitos (arts. 109 y 116 CP).

b) En materia civil: demanda por perjudicar la dignidad o reputación de Lupita a través de la imputación de hechos ilícitos a Lupita o la manifestación de juicios de valor

de la asociación cooperativa de vivienda; sin embargo, la Ley no establece pautas sobre cuándo la junta directiva puede negarse a aprobar un nuevo miembro. Según los estatutos estándar para las cooperativas (*ABF standardvedtægter*), § 12, stk. 1 (Al respecto *Vid.* https://www.abf--rep-dk.translate.google.com/media/200946/abfs_standardvedt_gter_2014_juni_2019.pdf?x_tr_sl=da&x_tr_tl=es&x_tr_hl=es-419&x_tr_pto=nui,sc), la junta debe proponer una justificación por escrito. De acuerdo con la jurisprudencia, existe un requisito de justificación objetiva si a un aspirante cooperativo se le niega el acceso a la asociación por parte de la junta directiva. Como razones aceptables para el rechazo se encuentra: que el aspirante sea conocido como un mal pagador o haya violado las reglas de su comunidad previa, el anunciar que no residirá en la vivienda (cuando los estatutos prevean que los inmuebles deben destinarse para vivienda habitual), etc. (Al respecto *Vid.* [Andelsportal.dk](https://www.andelsportal.dk), “Bestyrelsens godkendelse af køber” -“La aprobación de la junta por parte del comprador”-, recuperado de <https://www.andelsportal.dk/guides/godkendelse-af-koerber/>. Consultado el 27 de octubre de 2021).

²⁵⁷⁵ Podría resultar razonable, por ejemplo, la expulsión de una persona que le gusta organizar fiestas para un número considerable de personas todas las noches de los viernes en un edificio compuesto, en su mayoría, por personas mayores.

referente a la fuente ilícita de sus recursos (art. 7.7 de la Ley Orgánica 1/1982 y art. 18.1 CE). Asimismo, se podrá exigir la responsabilidad civil por daños o perjuicios causados (arts. 9.2c de la Ley Orgánica 1/1982; art. 43 de la Ley 27/1999²⁵⁷⁶ y art. 60.3 de la Ley 12/2015). Por otro lado, en el supuesto de discriminación racial (inclusive también por motivo al género en caso de que la supuesta hostilidad, arrogancia y falta de cooperación de Lupita, como motivo de denegación, se deba a estereotipos de género, esto es, que Lupita no cumpla con el rol exigido por la cooperativa hacia las mujeres que son miembros respecto a los comportamientos supuestamente “correctos”²⁵⁷⁷) se podrá solicitar la nulidad del acuerdo social de denegación por ser contrario a la Ley y al orden público (arts. 13.2 y 31 de la Ley 27/1999; arts. 29.5, 29.6, 52.1, 52.3, 52.4 y 52.5 de la Ley 12/2015; arts. 23.2b, 23.2c y 24 de la Ley Orgánica 4/2000; y arts. 10, 12, 69 y 72.1 de la Ley Orgánica 3/2007), así como de las disposiciones, actos o cláusulas de los negocios jurídicos que constituyan o causen discriminación por razón racial y/o de género, entre otros motivos (arts. 2.1, 3.1k y 26 de la Ley 15/2022).

c) En materia administrativa: sanción administrativa por acciones que supongan discriminación racial (y de género, en caso de que proceda) en el acceso a la vivienda (arts. 2.1, 3.1k, 17.1, 20.2, 47.3a y 47.4a de la Ley 15/2022; arts. 123.2a, 126.1 y 126.2 de la Ley 18/2007; arts. 51.1 y 54.1c de la Ley Orgánica 4/2000; arts. 43.4d y 43.5t de la Ley 19/2020).

Con relación al motivo de insuficiencia económica, comprendemos que en las cooperativas de vivienda en cesión de uso, a diferencia de las viviendas en régimen de PH, los socios comparten efectivamente la responsabilidad sobre los gastos colectivos (interdependencia financiera), por ejemplo, la responsabilidad sobre un crédito hipotecario adquirido por la cooperativa, en cuyo caso la imposibilidad de pago de uno o algunos de los miembros repercute negativamente en la estabilidad económica de la comunidad (lo que también genera un riesgo para los terceros acreedores), llegando a suponer el aumento de las cuotas mensuales (compensación de las diferencias). En tal sentido, la denegación de la admisión por parte de la cooperativa a Lupita a causa de su insuficiencia económica es un motivo basado en un factor objetivo²⁵⁷⁸. Sin embargo, siendo factible que los motivos de denegación de carácter objetivo puedan estar teñidos de perjuicios ilegales (discriminación oculta), estos deben estar acreditados (no basta con presumir dicha insuficiencia a partir del oficio de Lupita como entrenadora de perros) y deben evaluarse bajo criterios fijos, razonables y uniformes (parámetros coherentes y no modificables según el aspirante). Sobre este aspecto, los tribunales de Nueva York, en los procesos de supervisión y control de las juntas cooperativas en lo que atañe a los procesos de transferencias de acciones, incluido su

²⁵⁷⁶ Precepto que remite al Real Decreto Legislativo 1/2010 (Ley de sociedades de capital) ... Ob. Cit., arts. 237, 241-242.

²⁵⁷⁷ Ley 17/2015... Ob. Cit., art. 2j.

²⁵⁷⁸ La ausencia o insuficiencia de la capacidad de pago es un motivo objetivo y razonable según la jurisprudencia estadounidense (*Vid.* Citas n.º. 2574 y 2579). De igual forma la falta de capacidad de pago es un motivo razonable para la negación de la membresía en las cooperativas suecas. Al respecto *Vid.* Sentencias del Tribunal de Apelación Svea, n.º. ÖH 8075-16 y ÖH 7800-18. De igual forma, CORNELIUS, V. (2015). *European condominium* ... Ob. Cit., pág. 173. Según la legislación de cooperativas de Suecia (*bostadsrättsförening*... Ob. Cit., kap.2, 2 §) ejemplos de motivos inaceptables son: un término que requiere que el participante debe ser o no de una determinada(s) nacionalidad(es), que la orientación sexual del participante no debe ser de un tipo específico como la homosexualidad; que los ingresos del participante deben ser de cierto nivel.

derecho a rechazar solicitantes, subrayan la importancia de la capacidad del solicitante para cumplir con las obligaciones financieras con la cooperativa y, en casos en los que se aduce la incapacidad económica como motivo de denegación, suelen hacer el análisis legal mediante sus propias evaluaciones de las finanzas de los demandantes²⁵⁷⁹.

En consecuencia, si Lupita formula la solicitud de manera completa y precisa para que el Consejo Rector pueda determinar si se ajusta o no al perfil financiero necesario para sufragar los gastos derivados de la vivienda y de la membresía (pues la cooperativa no puede asumir la responsabilidad por las deficiencias de la solicitud y le corresponde a Lupita acreditar su solvencia) sin suponerle más de 30% de los ingresos totales, la denegación de la cooperativa “Los Manzanares” carece de una motivación razonable y objetiva y, por tanto, no es legítima, siendo factible la determinación de una responsabilidad por incumplimiento del mandato de no discriminación (en modalidad oculta, basada en pretextos de insuficiencia económica); aunque, ciertamente, los casos de discriminación generalmente se basan en pruebas circunstanciales y, por lo tanto, son difíciles de demostrar.

Por lo demás, la cuestión abordada según la Ley estatal (Ley 27/1999) y las leyes autonómicas²⁵⁸⁰ que no exijan el carácter “objetivo” o “razonable” de la denegación, sino una mera “motivación”, puede reducir la protección de los aspirantes a socios, en tanto la junta puede ser tan arbitraria y caprichosa como quiera, aduciendo motivos de carácter subjetivos no razonables, siempre que no discriminen con base a los motivos protegidos, esto es, por razones de raza, etnia, sexo y discapacidad (Directivas 2000/43/CE y 2004/113/CE, Ley 62/2003, Real Decreto Legislativo 1/2013, Ley Orgánica 4/2000, Ley Orgánica 3/2007). En estos supuestos, la Ley no impide los rechazos según, verbigracia, el aspirante no fuera del agrado de los miembros del Consejo Rector (otros ejemplos pudiesen ser supuestas necesidades, disgustos, gustos personales, sensibilidad o conveniencia), aunque abra posibles afirmaciones de que el aspirante no fuera del agrado por su color de piel, su orientación sexual o su nacionalidad (caso en el cual sí sería una discriminación protegible). Esta insuficiencia en la protección legal es completamente cuestionable desde la perspectiva de la vivienda como derecho humano y debatible constitucionalmente.

5.2.4 Caso I4 Mohammed vs. Cooperativa “La Candelaria”

a En las cooperativas de vivienda la Asamblea General es el máximo órgano de gobierno y su autoridad se extiende a la fijación de la política general de la comunidad, la regulación de las normas de convivencia (reglamento de régimen interno), la modificación de los estatutos, y, en general, cualquier decisión sustancial de la estructura económica, social, organizativa y funcional de la cooperativa debe ser sometida a su deliberación (art. 21 de la Ley 27/1999 y art. 43 de la Ley 12/2015). En tal sentido, los acuerdos emitidos por la Asamblea, válidamente constituida, obliga a la totalidad de los socios, incluidos los disconformes y los no presentes; sin perjuicio de la verificación judicial de sus poderes (art.

²⁵⁷⁹ Al respecto *Vid.* Court of Appeals of State of New York, *Weisner v. 791 Park Ave. Corp.*, 6 N.Y.2d 426, 190 N.Y.S.2d 70, 160 N.E.2d 720 (N.Y. 1959); Court for the Southern District of New York, *Murphy v. 253 Garth Tenants Corp.*, 579 F. Supp. 1150 (S.D.N.Y. 1983); Court for the Southern District of New York, *Bromme v. Biondi*, 17 F. Supp. 2d 211 (S.D.N.Y. 1997); Appellate Division of the Supreme Court of New York, First Department, *Biondi v. Beekman Hill House Apartment Corp.*, 257 A.D.2d 76, 692 N.Y.S.2d 304 (N.Y. App. Div. 1999).

²⁵⁸⁰ Un ejemplo es la Ley 11/2019 de cooperativas Euskadi... Ob. Cit., art. 20.

43 de la Ley 12/2015). En el caso de Mohammed es necesario verificar las siguientes variables:

1. La previsión por vía estatutaria o mediante el reglamento interno de una prohibición general al uso de las instalaciones comunes con fines religiosos, en el marco de, por ejemplo, una política de neutralidad religiosa y con el propósito de impedir conflictos en la convivencia. En este supuesto la vulneración al mandato de no discriminación (art. 2 de la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*; art. 2.1 y 26 del PIDCP; art. 2 del PIDESC; art. 14 de CEDH y art. 1 de su Protocolo nº. 12; art. 21 y 22 de la CDFUE; art. 3.1h de la Directiva 2000/43/CE, de igualdad de trato independientemente del origen racial o étnico; art. 14 CE; arts. 29-33 de la Ley 62/2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social; arts. 23 y 24 de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros; arts. 2.1, 3.1k, 17.1, 20.2, 26, 47.3a, 47.4a de la Ley 15/2022, integral para la igualdad de trato y la no discriminación; en Cataluña arts. 1.3d, 14, 14.3b, 44.1, 43.5a, 43.5m, 43.5t de la Ley 19/2020, de igualdad de trato y no discriminación)²⁵⁸¹ eventualmente no esté destinada a prosperar ante la autoridad judicial. Ello es así porque no existe un trato menos favorable hacia Mohammed (con referencia comparativa a los demás socios) en razón a su religión y/o sus tradiciones culturales (recordemos que la etnia se refiere a una comunidad humana que comparte una serie de rasgos socioculturales como la lengua, la cultura, la religión, las instituciones, los valores, etc.). De manera que el tratamiento efectuado a Mohammed por parte de la cooperativa “La Candelaria” habría sido el mismo que recibiría cualquier otro socio cooperativo, siendo indiferente la religión que este profese o las costumbres que practique²⁵⁸².

2. En ausencia de una prohibición general en la normativa interna de la cooperativa sobre el uso de las instalaciones comunes para fines religiosos, conviene analizar si la comunidad previamente ha permitido realizar funciones religiosas en las instalaciones comunes de la edificación por parte de otro(s) socio(s), pues en caso tal sí sería factible la determinación de su responsabilidad por vulneración al mandato de no discriminación en razón a la religión. Ello es así en tanto que existe un trato menos favorable respecto a Mohammed en comparación con el/los otro(s) socio(s) que han hecho uso de las instalaciones comunes con fines religiosos (referencia comparativa), siendo la razón o el motivo del trato diferencial la religión de Mohammed, motivo protegido según la legislación referenciada. En consecuencia, al interrogante: ¿habría recibido Mohammed un trato menos favorable si sus creencias religiosas y/o costumbres culturales no defirieran de las propias del grupo mayoritario de miembros?, probablemente la respuesta fuese negativa; es decir, Mohammed habría sido autorizado por la comunidad (a través del Comité de “fiestas” o por acuerdo de la Asamblea General) para practicar sus creencias si estas fuesen homólogas o compatibles con las creencias cristianas (que viene siendo la religión que profesa la mayoría de los socios de la comunidad), de manera que los miembros nos se sintieran heridos en sus sentimientos

²⁵⁸¹ Sobre discriminación en la jurisprudencia constitucional *Vid.* STC, sala 2ª, de 29 de mayo, nº. 137/2000, Rec. 2063/1995, FJ. 1.(discriminación de extranjeros).

²⁵⁸² Sobre la variables a estudiar para determinar la vulneración del mandato de no discriminación (trato menos favorable, referencia comparativa y causalidad)*Vid.* Consejo de Europa (2020). “Guide on article 14... Ob. Cit., pág. 16. De igual forma, STEDH, *Fábián c. Hungría*... Ob. Cit., párr. 121. Asimismo, STJUE, *Alemania c. Consejo*, asunto C-280/93... Ob. Cit., párr. 74. Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 1.1.2.

religiosos.

3. En ausencia de una prohibición general (previa) en la normativa interna de la cooperativa sobre el uso de las instalaciones comunes para fines religiosos, y siempre que no se le haya(n) permitido previamente a otro(s) socio(s) la celebración de este tipo de eventos en dichos espacios, es factible para la cooperativa exonerarse de cualquier responsabilidad por discriminación a partir de: primero, la inexistencia de uno de los elementos esenciales para la determinación de tal responsabilidad; concretamente no existe un trato diferencial (efectuado por la cooperativa) o algún efecto desigual, adverso y desproporcional (de la política de neutralidad) respecto a Mohammed en función de su particular religión. Mohammed no está privado en el uso no religioso de los espacios comunes en igualdad de condiciones que los demás socios (o, lo que es lo mismo, los demás socios no estarían permitidos en usar los espacios comunes con fines religiosos en igualdad de condiciones que Mohammed). Segundo, incluso si pudiese decirse que la denegación de la solicitud discrimina en función de la religión, la cooperativa “La Candelaria” puede ofrecer una razón legítima (la justificación objetiva y razonable como elemento de exoneración)²⁵⁸³ a partir de una política de neutralidad religiosa en los espacios comunes que, más allá de evitar la afectación a los sentimientos de los demás socios cuyas creencias o convicciones invalidan a las de Mohammed, precave la discordia comunitaria que puede conducir a un entorno conflictivo, violento e insoportable de vivir; así como la naturaleza contractual de la propiedad cooperativa que requiere actuar teniendo en cuenta el bien de la mayoría (el derecho de los socios a votar y restringir el uso de acuerdo con las mayorías). Tercero, la no objeción de la cooperativa respecto a la celebración por parte de Mohammed (como de los demás socios) de ritos religiosos en su vivienda, esto es, en su unidad de uso exclusivo donde no tiene lugar la alegación de la afectación hacia los demás socios.

El análisis también puede abarcarse desde la perspectiva del derecho de libertad religiosa (art. 18 de la *Declaración Universal de derechos*, art. 18 del PIDCP, art. 9 del CEDH, art. 10 y 14 de la CDFUE, art. 12 y 13 de la CADH, art. 16 CE, art. 3.1 de la Ley Orgánica 7/1980 de la libertad religiosa). Con todo, en este supuesto, tampoco podríamos concluir la vulneración del derecho de libertad religiosa de Mohammed, porque:

a) La política de neutralidad tiene una finalidad legítima. El respeto y equilibrio de las libertades religiosas de todos los socios, susceptibles de estar contrapuestas, y la preservación de la convivencia pacífica en las instalaciones de uso comunal (eventualmente afectada por oposiciones hostiles a las prácticas de una determinada fe, por parte de quienes tienen un impacto psicológico más proselitista o perturbador, o por disputas de ambos grupos religiosos que compiten por el espacio) son límites legítimos (art. 3.1 de la Ley Orgánica 7/1980) de la libertad religiosa de Mohammed en su vertiente externa; es decir, en la facultad de manifestar las creencias en público (art. 2.1d de la Ley Orgánica 7/1980)²⁵⁸⁴. En este caso aún con mayor ímpetu en tanto estamos haciendo referencia a espacios privados de uso común, siendo el derecho de propiedad privada

²⁵⁸³ Al respecto *Vid.* STEDH, *Molla Sali c. Grecia...* Ob. Cit., párr. 135. Asimismo, STEDH, *DH y otros c. República Checa* ... Ob. Cit., párr. 175. También, STC, nº. 2/2019... Ob. Cit., FJ. 3. De igual forma, UE: del Consejo, Directiva 2000/43/CE... Ob. Cit., art. 2.2b. Ley 62/2003... Ob. Cit., art. 32; Ley 18/2007... Ob. Cit., art. 47; y Ley 19/2020... Ob. Cit., art. 4j.

²⁵⁸⁴ Al respecto *Vid. Supra.* Capítulo III, acápite 3.2.

(colectiva) el primero de los límites de la libertad religiosa de Mohammed y, en ese sentido, la prerrogativa de la que goza la cooperativa para regular (razonablemente) el uso de los espacios comunes viene siendo una concreción o manifestación de tal derecho (propiedad privada).

b) La política de neutralidad religiosa es necesaria y proporcional. La medida es necesaria para posibilitar efectiva y armoniosamente el ejercicio de las libertades religiosas, la tolerancia entre los miembros y el respeto de sus diferencias en un contexto plural; así como de soslayar conflictos potenciales en el uso de los espacios, cuyos cotitulares tienen intereses contrapuestos (en una materia que es en demasía polémica). La medida es proporcional porque la cooperativa no restringe de forma absoluta el ejercicio de la libertad religiosa de Mohammed (así como de cualquier otro socio), sino que la circunscribe espacialmente en las unidades de uso exclusivo de cada socio.

c) La política de neutralidad es conforme a la Ley. La conformidad depende de si concurre los elementos requeridos en la Ley de cooperativas (arts. 21.1, 21.2c, 23, 24, 25, 26, 27, 28.2, 28.3, 29, 89.1, 89.3 de la Ley 27/1999 y arts. 43.1, 43.2c, 44, 46, 47.2, 48, 49, 51, 122.1 de la Ley 12/2015), los estatutos y el Reglamento interno; lo que viene satisfecho cuando la medida provenga de un acuerdo social (voluntad cooperativa) decidido en Asamblea General (órgano competente) mediante mayoría requerida (voto favorable de 2/3 partes del número de votos presentes y representados, salvo que los estatutos prevea una mayoría superior) y con el fin de reglamentar el uso de los espacios comunes (materia de competencia que desarrolla directamente el objeto social de una cooperativa de vivienda) en condiciones de igualdad y no discriminación (tal prohibición es una regla neutral que no supone, *prima facie*, una carga desproporcionalmente perjudicial para Mohammed o cualquier otro socio respecto a los demás, en función de su religión)²⁵⁸⁵.

Como corolario no encontramos vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Mohammed, salvo en la circunstancia en que la cooperativa haya autorizado (expresa o tácitamente) el uso de espacios comunes con fines religiosos por parte de otro(s) socio(s), con anterioridad a la solicitud. Tampoco hallamos una vulneración al derecho de libertad religiosa de Mohammed, dada la autoridad de la cooperativa de restringir razonablemente (no de manera caprichosa, arbitraria o con abuso de derecho) el uso de los espacios comunes en beneficio de la comunidad (manifestación del derecho de propiedad privada, en este caso de propiedad cooperativa); siendo razonable la medida para evitar el efecto particularmente dividido y conflictivo en la comunidad que conllevaría la celebración de eventos religiosos regulares y la competencia entre varios grupos religiosos por el uso de

²⁵⁸⁵ En Estados Unidos es aceptable las políticas de las asociaciones de viviendas que tiendan a obstaculizar las actividades religiosas de los miembros, siempre que no sean discriminatorias (ya sea porque la regla se aplica de manera selectiva; porque hay evidencia de que su adaptación tuvo la intención subyacente de discriminar o a causa de su impacto desigual, adverso y desproporcionado respecto a un grupo religioso). FHA, Sec. 800. [42. U.S.C. 3601 note]. Al respecto *Vid.* United States District Court, S.D. Florida, *Savanna Club Worship v. Savanna Club Homeowners*, 456 F. Supp. 2d 1223 (S.D. Fla. 2005). También, U.S. District Court for the District of Connecticut, *Hack c. President and Fellows of Yale College*, 16 F. Supp. 2d 183 (D. Conn. 1998). De igual forma, United States Court of Appeals for the Seventh Circuit, *Bloch c. Frischholz*, 587 F.3d 771 (7th Cir. 2009). Asimismo, United States Court of Appeals, Second Circuit, *LeBlanc-Sternberg v. Fletcher*, 67 F.3d 412 (2d Cir. 1995).

los espacios comunes.

5.2.5 Caso I5 Cristian vs. Cooperativa “Las Victorias”

Las cooperativas de vivienda, de acuerdo con la Ley 27/1999 (art. 13) y la Ley 12/2015 (art. 29), están legitimadas a decidir, a través del Consejo Rector, el Comité de Recursos o, en su defecto, la Asamblea General, a quién se admite y a quién no en calidad de socio cooperativo con derecho de “uso” de una de las viviendas cooperativas. De igual forma que en el caso de I3, el problema jurídico radica en determinar si el acuerdo cooperativo que denegó el acceso a Cristian a la cooperativa se basó en factores legítimos con base a la legislación cooperativa.

A. Motivo “a”: publicidad no deseada e irrupción de la tranquilidad

El hecho notorio (y por tanto no necesitado de acreditación) de la atención pública no deseada (paparazzi y la curiosidad de multitudes de fanáticos) que supone Cristian a pesar de estar sustentada en un factor subjetivo, como es su profesión u oficio, puede justificarse razonablemente en la necesidad de proteger intereses legítimos de los socios, que se concretan en:

a) El derecho de intimidad de los socios (art. 17 del PIDCP, art. 8 del CEDH, art. 7 CDFUE, art. 18 CE-) tanto en lo que concierne en la potestad de desarrollar su vida íntima y familiar lejos de la atención no deseada (intimidad fáctica), como en lo que se refiere al disfrute de sus viviendas en una forma pacífica libre de molestias (intimidad espacial). Ciertamente, los socios estarán expuestos, por ejemplo, a ser asediados por los medios de comunicación, a ser fotografiados y no poder pasar desapercibidos al ingresar o salir de la edificación, etc.

b) A partir del art. 29.4 de la Ley 12/2015, el interés económico de la cooperativa bajo el presupuesto de una “imposibilidad técnica” y/o “estructural” derivada de las “condiciones económicas” y “organizativas” de la cooperativa “Las Victorias”. En efecto, Cristian es una celebridad que puede conllevar altos gastos en el mantenimiento de la protección y la seguridad de los socios, las viviendas y los bienes de uso común de la cooperativa. Por ejemplo, se requerirá la contratación de fuerzas y cuerpos de seguridad altamente cualificados las 24 horas al día, la instalación de sistemas de videocámaras y alarmas, la fortificación de la estructura física de la edificación (de forma ilustrativa, láminas de anti-impacto en los ventanales), etc. Por otro lado, una atención aumentada (y no deseada) puede repercutir en la disminución del valor de la edificación de la cooperativa. Esto desde luego supone una carga desproporcional para la cooperativa, a causa de la interdependencia económica de los socios.

B. Motivo “b”: potencial comportamiento errático y disruptivo de Cristian

El motivo de denegación de la admisión de Cristian basado en su estilo de vida, concretamente a la propensión de violar las normas y reglamentos a través de la realización de fiestas continuas, podría constituir una justificación suficiente dado que: primero, no existe una distinción basada en un motivo protegible²⁵⁸⁶. Segundo, el historial de alquiler es una fuente de confiabilidad de la idoneidad de Cristian para cumplir con las obligaciones

²⁵⁸⁶ Para más detalles sobre el uso del historial del alquiler y su legitimidad *Vid. Infra*. Capítulo IV, acápite 1.2.1.3.

objetivas del contrato que recae sobre la vivienda, en este caso, las normas de convivencia; evitándose la cooperativa la asunción de riesgos irrazonables que le causaría dificultades excesivas (en caso de omitir la información incorporada en el historial de Cristian)²⁵⁸⁷. Tercero, la cooperativa tiene intereses legítimos para proteger, como son el uso pacífico de las viviendas por parte de los demás socios (sin perturbaciones, en este caso, molestias que van más allá de las dificultades ordinarias que deben soportar los socios en su calidad de vecinos)²⁵⁸⁸ y la integridad física de la vivienda que ocuparía Cristian, la cual, en razón a sus hábitos de vida, puede resultar afectada²⁵⁸⁹. No obstante, con miras a justificar la denegación de la membresía con base al historial de alquiler es pertinente que la cooperativa le haya proporcionado a Cristian la posibilidad de corregir la información, dar explicaciones y cualquier otra circunstancia con la que pueda demostrar su modificación en su comportamiento; así, por ejemplo, el haber completado un programa de rehabilitación (en caso de tener algún trastorno por el consumo de alcohol o estupefacientes)²⁵⁹⁰.

Aunado a lo anterior, no se puede obviar la dificultad de la determinación de la responsabilidad del Consejo Rector de la Cooperativa “Las Victorias” por discriminación, habida cuenta de: primero, la profesión y el estilo de vida no son motivos protegidos en el ámbito de la vivienda tanto en el Derecho de la UE como en el estatal (aunque sí en Cataluña a través de la Ley 19/2020, arts. 1.3h, 1.3I, 14.3a); y, segundo, Cristian no pertenece a un colectivo vulnerable (grupos de clase protegida), de manera que no es palpable la necesidad de compensar desventajas históricamente sufridas (propósito de la legislación discriminatoria).

Para concluir, en referencia al motivo “a” (publicidad no deseada e irrupción de la tranquilidad) y “b” (patrones de comportamiento errático y disruptivo de Cristian que han constituido faltas graves a las normas del reglamento de su anterior comunidad) no contemplamos una transgresión al derecho de igualdad y mandato de no discriminación en perjuicio de Cristian, pues entendemos que existe una justificación suficientemente razonable

²⁵⁸⁷ Para más detalles sobre el uso del historial del alquiler y su legitimidad *Vid. Infra*. Capítulo IV, acápite 1.2.1.3. En las cooperativas de vivienda en Dinamarca el haber sido expulsado previamente por una cooperativa de vivienda por incumplimiento de las obligaciones para con la comunidad es una justificación objetiva y razonable, según circular de la Agencia de Vivienda (Ministerio de transporte y vivienda, “Circular sobre cooperativas de vivienda y otras comunidades de vivienda”, CIR nº. 12 del 21 de enero de 1981, recuperado de <https://www.retsinformation-dk.translate.google/eli/mt/1981/12>). Recuérdese que el requisito de aprobación de la Ley de vivienda cooperativa (*andelsboligloven...* Ob. Cit.) aparece en § 6, stk. 2, el cual estipula que el adquirente debe ser aprobado por la junta directiva. La junta sólo puede denegar la aprobación si existe una justificación objetiva y razonable. Esto es confirmado, de igual forma, en el sitio web oficial para los miembros y las cooperativas de vivienda en Dinamarca. Al respecto *Vid.* Andelsportal.dk, “Hvilke regler gælder for godkendelse og eksklusion af en andelshaver?” (“¿Qué reglas se aplican a la aprobación y exclusión de miembros?”), recuperado de <https://www.andelsportal.dk/nyheder/eksklusion/>. Consultados el 30 de marzo de 2022. Asimismo, *The Ontario Human Rights Code* (Subs. 21[3], Part. II) y el Reglamento 290/98 permite a los propietarios solicitar información sobre el historial de alquiler de un posible inquilino. Con todo, la manera en que el arrendador puede utilizar la información del historial para la selección de inquilino potenciales está reglamentado (Subs. 48 [a.1], Part. V). Sobre la dificultad excesiva que le implicaría a los propietarios el omitir el requisito del historial de alquiler *Vid.* Ontario Board of Inquiry Decision, *Kearney v Bramalea Ltd*, 1998, 34 C.H.R.R. D/1 (Ont. Bd. Inq.).

²⁵⁸⁸ STEDH, *Affaire Apanasewicz c. Polonia...* Ob. Cit., párr. 98.

²⁵⁸⁹ Para más detalles sobre el uso del historial del alquiler y su legitimidad *Vid. Infra*. Capítulo IV, acápite 1.2.1.3

²⁵⁹⁰ Al respecto *Vid.* HUD. (2016). “Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records...” Ob. Cit., págs. 1-10. De igual forma, *Vid. Infra*. Capítulo IV, acápite 1.2.1.3.

a partir del riesgo grave e inminente (en referencia al motivo “a”) o cuanto menos un riesgo irrazonable que causaría dificultades excesivas (en referencia al motivo “b”) para el ejercicio del derecho de intimidad de los socios, el disfrute pacífico de sus viviendas, la estabilidad económica de la cooperativa, el mantenimiento de la convivencia pacífica en la comunidad y la integridad física del inmueble (intereses legítimos de la cooperativa). Asimismo, el hecho de que Cristian no pertenezca a un colectivo vulnerable puede tener notoria relevancia en sede judicial, lo que dificulta aún más la declaración de responsabilidad por discriminación.

5.2.6 Caso I6 Cooperativa “El Edén”

Siempre que se acredite las prácticas de la Cooperativa el “Edén” (declaraciones, documentos, información almacenada electrónicamente, admisiones, respuestas a interrogatorios u otros materiales), un juez está obligado a determinar la responsabilidad de la cooperativa por ejercer políticas discriminatorias en contra de socios y potenciales socios en razón a la discapacidad, con fundamento al: PIDCP (art. 26); PIDESC (art. 2); CEDH (art. 14 y art. 1 del Protocolo nº. 12); CDFUE (art. 21); CDPCD (arts. 9.1a), CE (art. 14 CE); el Real Decreto Legislativo 1/2013 que establece, entre otras, la prohibición de discriminación en el ámbito de los espacios públicos urbanizados y las edificaciones (arts. 5b, 25, 63, 79.1, 80, 81.3a, 81.3b, 81.4a, 95.2a, 95.3a, 95.3b, 95.3e, 95.4f), entre ellas las edificaciones destinadas a vivienda, y en el ámbito del acceso y la utilización de bienes y el suministro de servicios disponibles al público, pudiendo entenderse incluida la oferta pública de vivienda²⁵⁹¹, (arts. 5d, 29, 63, 79.1, 80, 81.3a, 81.4a, 86, 95.2a, 95.3a, 95.3b, 95.3e, 95.4c, 95.4f); y la nueva Ley 15/2022 que establece, entre otras, la prohibición de discriminación en razón a la discapacidad, la enfermedad o la condición de salud (entre otros motivos [art. 2.1]), tanto en el ámbito del acceso y la oferta de los bienes y servicios a disposición del público (incluida la vivienda [arts. 3.1k, 17.1, 47.3a y 47.4a]) como también en el ámbito específico de la vivienda (arts. 3.1k, 20.2, 47.3a y 47.4a). Finalmente, a nivel autonómico de la comunidad de Cataluña la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, que estipula el derecho de acceso a la vivienda sin sufrir discriminación y sanciona actos de discriminación (arts. 45.1, 47, 48, 123.2a, 126.1, 126.2); y la Ley 19/2020, de igualdad de trato y no discriminación, que prohíbe la discriminación basada en la discapacidad física, sensorial, intelectual o mental u otros tipos de diversidad funcional (arts. 1.3i, 5.1) por parte de las personas físicas y jurídicas, tanto públicas como privadas (art. 2 y 44), en los ámbitos de la vivienda (arts. 14.3, 25.1, 25.2, 25.5, 43.5a, 43.5m, 43.5t, 43.6a, 43.6b), en las organizaciones empresariales de interés social y/o económico (arts. 8, 25.1, 25.2, 25.5, 43.5a, 43.5m, 43.5s, 43.5t, 43.6a, 43.6b)²⁵⁹² y en la prestación de servicios sociales (art. 12, 14.1, 14.2a, 14.2b, 14.2c, 14.2f, 14.2g, 43.5a, 45.5m, 43.5t, 43.6a, 43.6b)²⁵⁹³. También podría fundamentarse la discriminación con base a la Ley 13/2014, sobre accesibilidad, al considerarse como una de las barreras a la accesibilidad en la edificación (incluyendo las edificaciones destinadas a vivienda: arts. 1a y 12.b) aquellas actitudinales consistentes en “actitudes que, directa o indirectamente, por acción u omisión, generan una situación discriminatoria, al obstaculizar

²⁵⁹¹ Al respecto *Vid. Supra*. Cita nº. 2521 (caso I1).

²⁵⁹² Concibiéndose a las cooperativas como empresas de interés social y económico. Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.2.1.; Ley 3/2014... Ob. Cit., art. 2; Ley 27/2014 (LIS)... Ob. Cit., art. 5.1; Ley 37/1992 (LIVA)... Ob. Cit., arts. 5.1d y 5.2; Ley 5/2011... Ob. Cit., arts. 5.1 y 2. De igual forma, PANIAGUA ZURERA, M. (2005). “La sociedad cooperativa, las sociedades mutuas y las entidades mutuales... Ob. Cit., pág. 116.

²⁵⁹³ Tratándose de cooperativas que suministren vivienda social.

que una persona con discapacidad pueda disfrutar de sus derechos [entre ellos, el derecho a vivienda] en igualdad de condiciones respecto a otra persona en una situación análoga” (art. 3.c.3º); y, por tanto, tipificando como infracciones administrativas (arts. 67.2a y 67.2b) los actos de discriminación y los actos de presión a personas con discapacidad con el propósito de obtener la renuncia de sus derechos (que, para el caso I6, se concreta en el derecho de [continuar con el] “uso” de la vivienda por parte de los socios con discapacidad en la cooperativa “El Edén”).

Como elementos claves para determinar una discriminación, según el TEDH y el TJUE²⁵⁹⁴, resaltan:

1. Un trato menos favorable. En el caso concreto se reduce a: a). la denegación de la solicitud de admisión de los aspirantes a ser socios que tienen una discapacidad y, por otro lado, b) al desahucio forzoso (mediante la coacción o intimidación) de los socios con discapacidad; ambas con motivo a la discapacidad (motivo protegido de acuerdo con la legislación anteriormente referenciada).

2. La referencia comparativa. En efecto, a). las solicitudes de los aspirantes con discapacidad y b). la privación del ejercicio del derecho de ocupación de la vivienda por parte de los socios con discapacidad no recibe igual tratamiento por parte de la cooperativa en comparación con a). cualquier otra solicitud de los aspirantes sin discapacidad y b). el ejercicio del derecho de ocupación por cualquier otro socio sin discapacidad (grupo de referencia comparativa); siendo la razón o el motivo del trato diferencial la condición de discapacidad (motivo protegido según la legislación arriba citada).

3. Causalidad. A la pregunta: ¿habría recibido la persona un trato menos favorable si no hubiera tenido la condición de discapacidad? Respondemos que ciertamente los solicitantes y miembros no habrían recibido un trato menos favorable si hubiera estado exentos de una condición de discapacidad.

En este sentido, la discapacidad como criterio subjetivo y restrictivo (y, en caso tal, no tipificado en los estatutos con fines de transparencia en el proceso de selección) entraña una política de elegibilidad y de conservación de la condición de socio a todas luces discriminatoria, que no encuentra justificación objetiva²⁵⁹⁵ porque, aún persiguiendo un interés legítimo, como pudiese ser la promoción del envejecimiento activo o la procura de la funcionalidad (técnica y/o estructural, derivada de las condiciones económicas y/o organizativas [art. 29.4 de la Ley 12/2015], como fundamento legal de motivación de inadmisión) del sistema comunitario caracterizado por la participación activa de sus miembros (particularidad de las comunidades *cohousing*), conllevan a efectos sustancialmente desproporcionales y más perjudiciales, tales como: situaciones de discriminación múltiple (además de la edad, converge el motivo de la discapacidad, siendo factible la concurrencia de otros motivos), acentuación de la problemática en el acceso a la

²⁵⁹⁴ Consejo de Europa (2020). “Guide on article 14... Ob. Cit., pág. 16. De igual forma, STEDH, *Fábián c. Hungría*... Ob. Cit., párr. 121. Asimismo, STJUE, *Alemania c. Consejo*, asunto C-280/93... Ob. Cit., párr. 74. Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 1.1.2.

²⁵⁹⁵ STJUE, *Arcerlor Atlantique y otros*... Ob. Cit., párr. 38, 47 y 58. De igual forma, STEDH, *Molla Sali c. Grecia*... Ob. Cit., párr. 135. Asimismo, STEDH, *DH y otros c. República Checa* ... Ob. Cit., párr. 175. También, STEDH, *Ünal Tekeli c. Turquía*... Ob. Cit., párr. 66. Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 1.1.5.

vivienda y la seguridad de la tenencia para el colectivo vulnerable de los adultos mayores con discapacidad o en situación de dependencia, exclusión social de estos colectivos, etc. (recalcamos aquí la importancia de la investigación científica sobre vivienda que da cuenta de la problemática habitacional de los adultos mayores, con base en estadísticas pertinentes y fiables, y a partir de la cual se evalué los posibles efectos que causaría la admisión de políticas como las que plantea la cooperativa “El Edén”). En efecto, el interés que conlleva limitar el acceso y la permanencia de las personas mayores con discapacidad en la cooperativa “El Edén” (esto es, mantener la funcionalidad de la comunidad y garantizar la vida independiente, pero sólo de aquellos adultos mayores sin dependencias o discapacidades) no puede considerarse tan digno de protección como el interés en crear viviendas accesibles, asequibles, seguras y no discriminatorias para el colectivo en general de los adultos mayores (entre ellos los adultos mayores con discapacidad que se encuentran en una situación de mayor vulnerabilidad). De manera que las medidas de inadmisión y desahucio (forzoso) de los aspirantes a miembros y los socios con discapacidad no resultan ser adecuadas ni proporcionales (existen otras opciones menos perjudiciales como, por ejemplo, la inclusión de una población más joven en una parte de la composición demográfica de la comunidad; pues la promoción de la integración económica, cultural y social de jóvenes y mayores también puede ser un objetivo legítimo) y, en consecuencia, constituyen una vulneración al mandato de no discriminación.

El solicitante rechazado y el socio expulsado o dado de baja en razón a la política discriminatoria de la cooperativa están legitimados para acudir a la jurisdicción ordinaria bajo los supuestos de acuerdos sociales nulos (respecto del acuerdo de denegación, el solicitante estaría legitimado para impugnarlo en su condición de tercero con un interés legítimo [art. 31.4 de la Ley 27/1999 y art 29.6 de la Ley 12/2015]; y en cuanto al acuerdo de expulsión o de baja, el miembro estaría legitimado para impugnarlo en su condición de socio [arts. 17.6, 18.3c, 31.1, 31.2 y 31.4 de la Ley 27/1999 y arts. 36d, 52.1, 34.2 y 36.1d de la Ley 12/2015]) y solicitar la indemnización por los daños ocasionados. De igual forma, atendiendo a la gravedad de los actos realizados y medios utilizados por los órganos de la cooperativa y/o los socios individuales, a través de los cuales se busca “disuadir” a los socios con discapacidad para que se muden de la cooperativa, podría consumarse el delito de coacciones (art. 172.1 CP)²⁵⁹⁶ o, en su defecto, cuando el acto no revista de la suficiente entidad cualificada como para consumir el tipo penal de coacciones, el delito de acoso (art. 172 ter CP)²⁵⁹⁷. Así, por ejemplo, si se tiene por “disuadir” supuestos de corte del suministro

²⁵⁹⁶ Cuyo bien tutelado es la libertad y, para algunos autores, también tutela el disfrute pacífico de la vivienda. Al respecto *Vid.* LAFONT NICUESA, L. (2010). “Comentarios al nuevo delito de acoso inmobiliario”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, n.º. 804, págs. 1-6. Para que el delito de coacciones pueda consumarse se requiere: a) una conducta violenta material o intimidatoria sobre el sujeto pasivo o, incluso, a través de las cosas; b) dirigida a impedirle lo que la Ley no prohíbe o a obligarlo a hacer lo que no quiere; c) debiendo ostentar la conducta una intensidad suficiente como para originar el resultado; y d) actuando el sujeto activo con ánimo de restringir la libertad ajena; e) sin estar legítimamente autorizado. Al respecto *Vid.* STS, sala 2ª, de lo penal, de 15 de octubre de 2008, n.º. 628/2008, Rec. 79/2008, FJ. 1.

²⁵⁹⁷ Este delito se erige a partir de cuatro elementos: a) la perpetración de actos de acoso, b) ejecutados de forma insistente y reiterada, c) donde el sujeto activo carece de legitimidad y d) el sujeto pasivo se vea alterado, de manera grave, en los actos de su vida cotidiana (“costes emocionales, personales y sociales que la conducta acosadora le ha irrogado”). Al respecto *Vid.* COMELLES ARGELICH C. (2013). “El acoso inmobiliario”, *Lo Canyeret, Crònica Jurídica Penal*, n.º. 79, págs. 11-31.

hidráulico, eléctrico y de gas²⁵⁹⁸; cambio de la cerradura de la puerta de acceso a la vivienda²⁵⁹⁹; establecimiento de obstáculos físicos para el paso a la vivienda²⁶⁰⁰; entre otros análogos; la jurisprudencia ha venido condenando en virtud del tipo penal de coacciones. Por su parte, el delito de acoso supone actos insistentes y reiterados de persecución o vigilancia, llamadas y mensajes y otros actos continuos de hostigamiento que provoquen una alteración grave en el desarrollo de la vida cotidiana de la víctima (que en el caso I6 podría concretarse en la modificación de horarios, la limitación de las salidas o alteración de los lugares comunes, la necesidad de acompañamiento por terceras personas, el cambio de número de teléfono, el desarrollo de enfermedades [incluidas los trastornos psíquicos], etc.)²⁶⁰¹. Por lo demás, hay que considerar que ambos delitos podrían estar agravados por la condición de vulnerabilidad de los socios y los solicitantes con discapacidad y el abuso de superioridad de la cooperativa (arts. 22.2 y 172ter.1 CP), así como también por el hecho de estar basados por motivos de discriminación por discapacidad (art. 22.4 CP).

5.2.7 Caso I7 Luciana vs. Cooperativa “Cañaverales”

En el presente caso, el problema jurídico que analizar es determinar si el acuerdo de expulsión de Luciana constituye o no un acto discriminatorio por motivo de discapacidad por parte de la cooperativa “Cañaverall”. Para ello, debemos responder: a). ¿Luciana puede considerarse como una persona con discapacidad? b). ¿Luciana representa un peligro para los demás socios? c). ¿Correspondía a la cooperativa efectuar un ajuste razonable en relación con Luciana?

La CIDPD en su preámbulo (letra e) manifiesta que “la discapacidad es un concepto que evoluciona y resulta de la interacción entre las personas con deficiencias y las barreras debidas a la actitud y al entorno que evitan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás”; y en el tenor del art. 1 incluye “... aquellas que tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás”. De forma análoga, el TJUE, en el ámbito del empleo y la ocupación (Directiva 2000/78/CE), pero en relación con la discriminación con motivo a la discapacidad, concibe la discapacidad como “una limitación, derivada en particular de dolencias físicas, mentales o psíquicas que, al interactuar con diversas barreras, puede impedir la participación plena y efectiva de la persona de que se trate en la vida profesional (lo que para el presente caso sería en el ámbito del uso y disfrute de la vivienda) en igualdad de condiciones con los demás”²⁶⁰²; añadiendo que “las deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales deben ser a largo plazo”²⁶⁰³. También dispone que no es una limitación para el reconocimiento de la discapacidad el tratarse de una deficiencia “curable” o “incurable”, por lo que incluye dentro del concepto las enfermedades, siempre que acarree “una limitación derivada de dolencias físicas,

²⁵⁹⁸ SAP Madrid, de 2 de abril de 2019, nº. 120/2019, Rec. 1114/2018.

²⁵⁹⁹ SAP Asturias, de 5 de marzo de 2019, nº. 92/2019, Rec. 133/2019; SAP Guadalajara, de 22 de febrero de 2019, nº. 36/2019, Rec. 628/2019; SAP Barcelona, de 1 de febrero de 2019, nº. 54/2019, Rec. 8/2019.

²⁶⁰⁰ SAP Pontevedra, de 8 de marzo de 2019, nº. 81/2019, Rec. 167/2019.

²⁶⁰¹ Costes emocionales, personales y sociales que la conducta acosadora le irroga a la víctima. Al respecto *Vid.* SAP Tarragona, sección 4ª, de 18 de mayo de 2018, nº. 188/2008, Rec. 847/2017, FJ. 1.

²⁶⁰² STJUE, 11 de abril de 2012, *HK Danmark (Ring)*, C-335/11 y C-337/11, párr. 38.

²⁶⁰³ *Ibidem*, párr. 39.

mentales o psíquica que, al interactuar con diversas barreras, impida la participación plena y efectiva de la persona... en la vida profesional en igualdad de condiciones con los demás trabajadores y si esta limitación es de larga duración”²⁶⁰⁴. Finalmente, según la Clasificación Internacional del Funcionamiento (CIF)²⁶⁰⁵, aprobada en el año 2001 por los 191 países que integran la OMS, la discapacidad de una persona se considera como una interacción dinámica o relación compleja entre los estados de salud (enfermedades, trastornos, lesiones, etc.) y los factores contextuales (los personales, compuesto por las características del individuo que no forman parte de su estado de salud y su estilo de vida; y los ambientales, compuestos por las influencias externas del ambiente físico, social y actitudinal en el que la persona vive)²⁶⁰⁶. Esto quiere decir entonces que la discapacidad no es un atributo de la persona (su condición de salud), sino que deriva de las condiciones creadas por el contexto (en sentido amplio) que dificultan la participación plena de las personas con discapacidades en todas las áreas de la vida social. Lo anterior requiere una responsabilidad colectiva y una actuación social, y es allí a donde se dirige la CIDPD y la normativa que la desarrolla.

Los trastornos mentales, que son variados y se caracterizan “por una combinación de alteraciones del pensamiento, la percepción, las emociones, la conducta y las relaciones con los demás”²⁶⁰⁷, pueden desembocar en una discapacidad (art. 3.1h de la Ley 13/2014 de accesibilidad) cuando estos generen limitaciones en la actividad (dificultades que un individuo puede tener en la capacidad y el desempeño/realización de actividades)²⁶⁰⁸ y/o restricciones en la participación (tomar parte, ser incluido o participar en alguna área de la vida, ser aceptado, o tener acceso a recursos necesarios)²⁶⁰⁹, según qué entorno (académicos, ocupacionales, sociales, etc.)²⁶¹⁰. Aunque las discapacidades por enfermedades o trastornos mentales son diferentes de otros tipos de discapacidades (en cuanto a su fluctuación, resultado de un proceso intermitente y esporádico o irregular), en general puede aplicarse el mismo concepto de discapacidad, limitando (en la práctica o la legislación) la participación de la persona y vulnerando sus derechos, así como también los de sus familiares o de quienes estén a cargo de su cuidado²⁶¹¹.

A la primera cuestión respondemos afirmativamente porque, en efecto, puede resultar razonable que Luciana, como consecuencia de un trastorno mental acreditado mediante

²⁶⁰⁴ *Ibidem*, párr. 40 y 41.

²⁶⁰⁵ OMS. *Clasificación Internacional del Funcionamiento, de la Discapacidad, y de la Salud*, 2001, pág. 9, recuperado de https://aspace.org/assets/uploads/publicaciones/e74e4-cif_2001.pdf. Consultado el 5 de noviembre de 2021.

²⁶⁰⁶ *Ibidem*, págs. 18 y 19 (4.3.)

²⁶⁰⁷ OMS. “Trastornos mentales”, recuperado de <https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/mental-disorders>. Consultado el 5 de noviembre de 2021.

²⁶⁰⁸ OMS. *Clasificación Internacional del Funcionamiento...* Ob. Cit., págs. 11, 15 (4.2).

²⁶⁰⁹ *Ibidem*, pág. 15 (4.2 (2)).

²⁶¹⁰ El CIF incluye: aprendizaje y aplicación de conocimientos; tareas y demandas generales; comunicación; movilidad; autocuidado; vida doméstica; interacciones y relaciones interpersonales; áreas principales de la vida (educación, trabajo y empleo, etc.) y la vida comunitaria, cívica y social. *Ibidem*, pág. 15 y 16 (4.2 (1) y tabla nº. 2).

²⁶¹¹ SARMIENTO DE GARCÍA, P. (2006). *Aproximaciones a la realidad de las personas con discapacidad en Latinoamérica*, Madrid: CERMI, págs. 829. Asimismo, CRUZ, M.; ENARO, C.; PÉREZ, M^a. DEL CARMEN.; y LANDEROS, M. (2009). “La necesaria discusión del modelo de atención psiquiátrica en México” *Desarrollo Científ Enferm*, Vol. 17, nº. 7, págs. 312-6. De los mismos autores (2011). “La enfermedad mental severa desde la perspectiva del modelo social de la discapacidad”, *Index Enferm*, Vol. 20, nº. 3, págs. 179-183.

concepto médico, tenga limitaciones en la realización de actividades y restricciones para participar²⁶¹². Por ejemplo, dificultades para adaptarse a los parámetros de la comunidad, tomar parte en las tareas y actividades que implican el ideal comunitario de una “alta interacción social” e integrarse (relacionarse) de manera óptima con sus vecinos. Esto, desde luego, repercute directamente en el uso y disfrute de la vivienda por parte de Luciana en igualdad de condiciones al resto de los socios. Dichas limitaciones de Luciana pueden encontrar facilitadores o barreras impuestos por los factores contextuales, por ejemplo, en la disposición o no de Luciana a tomar su medicación y a continuar con el tratamiento psicoterapéutico dictaminado, y en las adaptaciones que efectuó o no la cooperativa en consideración con las particularidades de Luciana (apoyo; actitudes individuales de los socios; flexibilización de las políticas, reglas y prácticas de la cooperativa, etc.)²⁶¹³.

Por lo demás resaltar que con la nueva Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación, se introduce la enfermedad o condición de salud como motivo prohibido de discriminación (art. 2.1, 2.3, 20.1), extendiendo la protección a las enfermedades en general, desemboquen o no en discapacidad.

En cuanto a la segunda cuestión, será necesario evaluar clínicamente si Luciana, según su trastorno mental, puede controlar, bien con medicación, bien con tratamiento psicoterapéutico o ambos, sus conductas violentas²⁶¹⁴. En cuyo caso, y siempre que Luciana se comprometa a iniciar/continuar con la prescripción médica, Luciana no representaría un peligro para los demás socios residentes y, por tanto, la motivación de la expulsión de Luciana carecería de justificación objetiva, fomentando con esta la estigmatización social contra el colectivo de personas con enfermedades y trastornos mentales, su marginación y exclusión residencial (vulneración de los derechos a la igualdad, al acceso y seguridad

²⁶¹² Al respecto *Vid.* OMS. *Clasificación Internacional del Funcionamiento...* Ob. Cit., págs. 52- 58, Capítulo 1, b122 (funciones psicológicas globales), b126 (funciones del temperamento y la personalidad), b130 (funciones relacionadas con la energía y los impulsos), b148 (funciones psicomotoras), b152 (funciones emocionales), b160 (funciones del pensamiento). La CIF dentro de las deficiencias de las funciones corporales incluye las deficiencias de las funciones psicológicas (pág. 49).

²⁶¹³ Es relevante que, en el Informe de 2019 del Comité DPD de la ONU, se recomienda a España a considerar el trastorno mental como discapacidad, en igualdad a otros tipos de discapacidades. Al respecto *Vid.* Comité DPD, Observaciones finales sobre los informes periódicos segundo y tercero combinados de España, 9 de abril de 2019, recuperado de https://www.plenainclusion.org/wp-content/uploads/2021/03/informe_de_naciones_unidas_sobre_los_derechos_de_las_personas_con_discapacidad.pdf. Consultado el 5 de noviembre de 2021.

²⁶¹⁴ Los estudios sobre la posible relación entre la enfermedad mental y la conducta violenta son controvertidos. Los factores predictores de comportamientos violentos entre enfermos mentales son: historia previa de agresiones, negación de su enfermedad, rechazo del tratamiento, abuso del alcohol o drogas, comorbilidad con trastornos de personalidad, rasgos psicopáticos, aislamiento familiar y social, estresores ambientales, trastornos del pensamiento o de la percepción, daño cerebral. Al respecto *Vid.* APPELBUM, P.S.; ROBINS, P.; y MONAHAN, J. (2000). “Violence and delusions: data from the MacArthur”, *Violence Risk Assessment Study American Journal of Psychiatry*, Vol. 157, págs. 566-572. Asimismo, ESBEK, E.; y ECHEBURÚA, E. (2016). “Violencia y esquizofrenia: un análisis clínico forense”, *Anuario de Psicología Jurídica*, Vol. 26, nº. 1, págs. 70-79. De igual forma, PÁEZ, F.; LICON, E.; FRESÁN, A.; APIQUIAN, R.; HERRERA, M.; GARCÍA, M.; GARCÍA, R.; Y PINTO, T. (2002). “Estudio de validez y confiabilidad de la escala de agresividad explícita en paciente psiquiátricos”, *Salud Mental*, Vol. 25, nº. 6. También, ECHEBURÚA, E.; y LOINAZ, I. (2011). “Violencia y trastornos mentales”, en P. GARCÍA MEDINA; J. M. BETHENCOURT; E. SOLA; A. MARTÍN; E. ARMAS (ed.), *Violencia y psicología comunitaria. Aspectos psicosociales clínicos y legales*, Granada: Comares, págs. 1-22.

jurídica de la vivienda, etc.).

Corresponde a la cooperativa realizar “ajustes razonables” (arts. 45, 46.2, 47, 123.2a de la Ley 18/2007; arts. 3.1o y 3.1.c.3º de la Ley 13/2014; arts. 1.3i, 4b, 8, 14.3b, 44.1, 43.5a y 43.5t de la Ley 19/2020; arts. 2m, 5b, 5d, 22.1, 25, 29, 63, 66.2, 81.3b del Real Decreto Legislativo 1/2013; arts. 2 de la CIDPD), en este caso, flexibilizando la aplicación de la causal de exclusión, tipificada estatutariamente, y la demás que se requieran (en el ambiente actitudinal y social de la cooperativa). Ello es así porque Luciana no debe recibir el mismo trato que el que recibe los demás socios sin discapacidad, cuando esto, en razón a su discapacidad, supone un efecto desproporcionalmente perjudicial²⁶¹⁵. Los efectos de la medida general expresada de forma neutral, en este caso la causal de exclusión repercute negativamente y de distinto modo (en desventaja) sobre Luciana en comparación con los socios sin discapacidad, lo que tiene causa y razón en la discapacidad de Luciana. En caso de no efectuarse los “ajustes razonables”, la medida tiene un efecto discriminatorio indirecto²⁶¹⁶ sobre la socia con discapacidad.

Con todo, entendemos que la cooperativa estaría facultada para continuar con el proceso de expulsión de la socia (art. 18.5 de la Ley 27/1999 y arts. 33 y 36.2 de la Ley 12/2015), sólo y cuando exista una motivación objetiva basada en: a) la comisión de una falta muy grave previamente tipificada por los estatutos, b) la realización de los “ajustes razonables” por parte de la cooperativa, c) la reiteración de conductas o episodios violentos de Luciana o su renuencia a tratarse médicamente, lo que representa una amenaza directa para la seguridad de los demás residentes; amenaza que no pudo ser eliminada o reducida a través de los “ajustes razonables”. A diferencia de la Ley de PH, que contempla la acción de cesación de una actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita (art. 7), la Ley de cooperativa no contempla nada al respecto, otorgando una amplia discrecionalidad estatutaria en lo que atañe al régimen disciplinario, pero disponiendo un control judicial sobre los acuerdos de expulsión.

5.2.8 Caso I8 Pedro vs. Cooperativa “La Villa”

Pedro, en su consideración de persona con discapacidad física motora, tiene derecho a que la cooperativa “La Villa” realice “ajustes razonables” en su política de proveer espacios seguros, aptos y libres de tránsito vehicular dentro de las instalaciones de la edificación (arts. 45, 46.2, 47, 123.2a de la Ley 18/2007; arts. 3.1o y 3.1.c.3º de la Ley 13/2014; arts. 1.3i, 4b, 8, 14.3b, 44.1, 43.5a y 43.5t de la Ley 19/2020; arts. 2m, 5b, 5d, 22.1, 25, 29, 63, 66.2, 81.3b del Real Decreto Legislativo 1/2013; arts. 2.1, 4.1, 6.1a, 17.1, 20.2, 47.3a de la nueva Ley 15/2022; arts. 2 de la CIDPD. No obstante, dichos ajustes, para ser “razonables”, deben ser los “necesarios” y “adecuados” (para la legislación catalana: “prácticos” y “eficaces”) que garanticen a Pedro el ejercicio y goce de sus derechos, en plena igualdad con los demás socios. De manera que el problema jurídico que socita el caso es determinar si las medidas adaptadas por la cooperativa son eficaces (y, por tanto, “razonables”) para facilitar a Pedro el ejercicio de los derechos de igualdad y no discriminación, libre circulación y vivienda adecuada.

²⁶¹⁵ STEDH, *Biao c. Dinamarca...* Ob. Cit., párr. 103. De igual forma, STEDH, *D.H. y otros c. República Checa...* Ob. Cit., párr. 184.

²⁶¹⁶ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 1.1.3.

La limitación en el horario para que Pedro transite mediante su patinete eléctrico resulta no ser un ajuste “adecuado” o eficaz, en tanto no cumple con el objetivo legítimo de facilitarle a Pedro la accesibilidad a su vivienda y a las instalaciones comunales. El ajuste continua obstaculizando el ejercicio de los derechos de libre circulación y vivienda adecuada de forma significativa; concretamente Pedro está limitado a acceder a su vivienda 12h de las 24h del día, comprendiendo las franjas horarias donde mayor es la necesidad de movilizarse (por trabajo, ocio, etc.). Por otro lado, existen otras medidas posibles mucho más garantistas que no conllevan a una carga desproporcional sobre la cooperativa, ni administrativa ni financieramente, y no entorpece su política de proveer espacios seguros, aptos y libres de tránsito vehicular dentro de las instalaciones de la edificación (cuya sujeción continúa vigente para los demás socios). En efecto, autorizar el tránsito de Pedro mediante silla de ruedas eléctrica sin limitación de horario, dada su discapacidad, no supone *ipso facto* un peligro para la seguridad vial de la comunidad, pues Pedro estaría obligado a tomar las medidas de precaución y cuidado que corresponden, lo que contrarrestaría de forma razonable cualquier peligro de accidentalidad. La cooperativa puede negarle a Pedro su solicitud sólo y exclusivamente cuando exista evidencia objetiva y confiable sobre la peligrosidad que implicaría permitirle a Pedro transitar con su silla de ruedas eléctrica, lo que en el caso concreto no acontece. En suma, la autorización condicionada al horario permitido no sitúa a Pedro en igualdad de condiciones en el uso y disfrute de la vivienda frente a los demás socios sin discapacidad, y deja inalterable el efecto desproporcional de la política comunitaria de espacios libre de automotores. Como consecuencia, existe discriminación por motivos de discapacidad por parte de la cooperativa, pues la no realización de ajustes razonables también constituye discriminación.

En cuanto a la condicionalidad de la autorización a la contratación de un seguro de responsabilidad, entendemos que esta no resulta razonable ya que, además de agravarle a Pedro su situación de desventaja por imposición de cargas adicionales (una barrera adicional y no propiamente una medida facilitadora por parte de la cooperativa), no existe actualmente obligación legal de tener seguro para el uso de sillas de ruedas eléctricas. Por lo que cualquier responsabilidad por daños deberá ser asumida por Pedro.

Considerando, entonces, la no adaptación de “ajustes razonables” por parte de la Cooperativa respecto a Pedro y en referencia a su política de “proveer espacios seguros, aptos y libres de tránsito vehicular dentro de las instalaciones de la edificación”; existe vulneración al derecho de igualdad y no discriminación de Pedro por motivo a su discapacidad motora. Dicho acuerdo podrá ser impugnado por Pedro ante la jurisdicción civil, aduciendo vicios de nulidad (art. 31.1, 31.2, 31.3, 31.4 de la Ley 27/1999 y arts. 52.1, 52.3, 52.4 de la Ley 12/2015).

5.3. Casuística sobre el respeto de la vida privada y familiar y derechos de libertad

Tabla nº. 6. Casuística sobre el derecho al respeto de la vida privada y familiar y derechos de libertad. Fuente: elaboración propia.

CASO	SISTEMA UNIVERSAL DE PROTECCIÓN DE LOS DD HH	SISTEMA EUROPEO DE PROTECCIÓN DE LOS DD HH	SISTEMA ESTATAL DE PROTECCIÓN DE LOS DD HH
<p>CASO L1. Al transcurrir 5 años de funcionamiento de la cooperativa de vivienda en cesión de uso “Contracultura”, se han formado en la comunidad dos subgrupos que usualmente se enfrentan en los procesos de toma de decisiones. El subgrupo A, con miembros cuyas convicciones son de corte antisistema y se muestran inconformistas respecto a las estructuras sociales vigentes, y el subgrupo B, con miembros que tienen convicciones más afines a los valores tradicionales.</p> <p>En virtud de un acuerdo cooperativo, propuesto por miembros del subgrupo A, la Asamblea General aprueba las siguientes reglas:</p> <p>a). En orden a combatir el cambio climático y como una medida ecológica sólo estará permitido bañarse dos veces por semana.</p> <p>b). En orden de combatir el cambio climático y como una medida ecológica (con miras a ahorrar agua y disminuir la huella de carbono en la producción textil) los miembros deberán usar la menor cantidad de ropa que le sea posible.</p> <p>Al transcurrir varias semanas después de la aprobación del acuerdo, los miembros del subgrupo B se quejan de las prácticas de algunos miembros quienes suelen salir a las instalaciones comunales en ropa interior, como también de los malos olores provenientes de ciertas unidades de vivienda cuyos ocupantes han tomado la decisión de omitir por completo el baño.</p>	<p>Derechos en conflicto: Respeto a la vida privada y familiar y otros (subgrupo B) vs. Libertad de expresión (subgrupo A).</p> <p>Solución en cuanto al acuerdo cooperativo que hace referencia a la regla a): vulneración del derecho de respeto a la vida privada de los miembros del subgrupo B.</p> <p>Solución en cuanto al acuerdo cooperativo que hace referencia a la regla b): vulneración del derecho de libertad de expresión (el derecho a la libertad de expresión puede incluir el derecho de una persona a expresar sus ideas a través de su modo de vestir o de su conducta), derecho a la vida privada (entra en el ámbito de la esfera privada y las elecciones personales sobre la apariencia deseada) y la libertad ideológica (cuando la vestimenta es expresión directa de una creencia que cumpliera los requisitos de seriedad, cohesión e importancia) de los miembros del subgrupo B.</p> <p>Normatividad:</p>	<p>Derechos en conflicto: Respeto a la vida privada y familiar (subgrupo B) vs. Libertad de expresión (subgrupo A).</p> <p>Solución en cuanto al acuerdo cooperativo que hace referencia a la regla a): vulneración del derecho de respeto a la vida privada de los miembros del subgrupo B.</p> <p>Solución en cuanto al acuerdo cooperativo que hace referencia a la regla b): vulneración del derecho de libertad de expresión (el derecho a la libertad de expresión puede incluir el derecho de una persona a expresar sus ideas a través de su modo de vestir o de su conducta), derecho a la vida privada (entra en el ámbito de la esfera privada las elecciones personales sobre la apariencia deseada) y la libertad ideológica (cuando la vestimenta es expresión directa de una creencia que cumpliera los requisitos de seriedad, cohesión e importancia) de los miembros del subgrupo B.</p> <p>Solución en cuanto a la emisión de malos olores: vulneración del</p>	<p>Derechos en conflicto: derechos de intimidad, a la imagen y a la inviolabilidad del domicilio (subgrupo B) vs. Libertad de expresión (subgrupo A). *</p> <p>Solución en cuanto al acuerdo cooperativo que hace referencia a la regla a): vulneración del derecho de intimidad (acuerdo social contrario al orden público) e inviolabilidad del domicilio (ejercicio antisocial y abusivo del derecho de “uso” o realización de actividades molestas e insalubres) ** de los miembros del subgrupo B.</p> <p>Solución en cuanto al acuerdo cooperativo que hace referencia a la regla b): vulneración a del derecho de intimidad (la decisión personal sobre la apariencia física entra en la reserva de lo íntimo), el derecho a la libertad de expresión (cuando con la vestimenta se expresen ideas y opiniones) y libertad religiosa (cuando el uso de ciertas prendas o un determinado modo de vestir constituya un acto prescrito por</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Arts. 4, 17, 18, 19 y 27 PIDCP. • Comité DH, <i>Observación General n.º 16</i>, párrs. 3, 4, 8. • Comité DH, <i>Observación General n.º 22</i>, párr. 4. • Comité DH, <i>Observación General n.º 34</i>, párr. 12. • Dictamen del Comité DH, 19/07/2013, <i>Shingara Mann Singh c. Francia</i>, n.º. 1928/2010, párr. 9.3. • Dictamen del Comité DH, 22/07/2020, <i>Zhanna Baytelova c. Kazajstán</i>, n.º. 2520/2015, párrs. 5.3 y 9.4. 	<p>derecho al respeto de la vida privada y familiar de los miembros del subgrupo “B” (siempre y cuando supere el umbral mínimo de gravedad requerido por el TEDH).</p> <p>Normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 8, 9 y 10 CEDH. • Arts. 7, 10, y 11 CDFUE. • STEDH, 22/10/1981, <i>Dudgeon c. Reino Unido</i>, n.º. 7525/76, párrs. 51-53. • STEDH, 3/05/2011, <i>Affaire Apanasewicz c. Polonia</i>, n.º. 6854/07, párr. 96. • STEDH, 07/07/2011, <i>Bayatyan c. Armenia</i>, n.º. 23459/03, párr. 110. • STEDH, 18/10/2011, <i>Martínez Martínez c. España</i>, n.º. 21532/08, párr. 46 y 47. • STEDH, 18/06/2013, <i>Popa c. Rumanía</i>, n.º. 4233/09, párr. 32-33. • STEDH, 01/07/2014, <i>S.A.S. c. Francia</i>, n.º. 43835/11, párr. 107. • STEDH, 28/10/2014, <i>Gough c. Reino Unido</i>, n.º. 49327/11, párrs. 172, 174, 182 y .185-188. • Decisión de la Comisión EDH, 03/03/1986, <i>Stevens c. Reino Unido</i>, n.º. 11674/85, párr. 2. 	<p>una religión) de los miembros del subgrupo B.</p> <p>Solución en cuanto a la práctica del nudismo: No existe vulneración a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio de los miembros del subgrupo “B”. En ciertos supuestos puede afectar negativamente a la convivencia en el espacio público (aplicación de Ordenanzas municipales sobre civismo. <i>Vid.</i> Explicación del caos L1).</p> <p>Solución en cuanto a la emisión de malos olores: vulneración de los derechos de inviolabilidad del domicilio e intimidad personal y familiar de los miembros del subgrupo “B” (siempre y cuando traspasen a las unidades de uso exclusivo de los demás socios o las zonas compartidas, sean continuos y resulten desagradables).</p> <p>Normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 16, 18 y 20 CE. • Arts. 7.2 LPH, 553-40 CCC, 27.2e LAU, 1124 CC. • Art. 185 CP. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas y Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña.
--	---	--	--

			<ul style="list-style-type: none">• Ley 57/2003, de 16 de diciembre, que delimita el alcance de la potestad sancionadora local.• Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana.• STC, sala 2ª, 30/10/1987, nº, 170/1987, Rec. 383/1987, FJ. 4.• STC, sala 1ª, 8/06/2001, nº. 132/2001, Rec. 1608/2000, FJ. 6.• STS, sala de lo penal, 21/10/2009, nº. 968/2009, Rec. 2146/2008.• STS, sala de lo contencioso administrativo, sección 4ª, 23/03/2015, Rec. 1882/2013, FJ. 3 y 4.• STS, sala de lo contencioso administrativo, sección 4ª, 11/05/2016, nº. 1052/2016, Rec. 542/2014, FJ. 7.3.• STSJ Islas Baleares, 09/09/2002, sala de lo social, sección 1ª, nº. 457/2002, Rec. 390/2002, FJ. 2.• STSJ Madrid, sala de lo social, sección 2ª, 3/06/2015, nº. 426/2015, Rec. 663/2014, FJ. 2.1ª• SAP de Sevilla, sección 5ª, 03/05/2010, nº. 212/2010, Rec. 832/2010.
--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> • SAP Pontevedra, sección 1ª, 30/04/2015, nº. 166/2015, Rec. 206/2015. • SAP de Cantabria, sección 2ª, 18/10/2018, nº. 561/2018, Rec. 428/2018.
<p>CASO L2. Ana, socia residente de la cooperativa de vivienda para personas mayores o de la tercera edad “La Olivareta”, recibió del Consejo Rector un comunicado sobre la apertura de un proceso disciplinario en su contra. Dentro de la exposición de la motivación se aduce la comisión, por parte de Ana, de una falta muy grave de las obligaciones de los socios, tipificada en los estatutos, que reza:</p> <p><i>“Incumplimiento reiterado del deber de reciprocidad, asistencia y cuidado a los socios con dependencias, de forma que perjudique la funcionalidad interna de la cooperativa y contravenga el postulado de bien común”.</i></p> <p>Ana venía incumpliendo en las últimas tres semanas la tarea de cuidado a su vecino Eduardo, la cual le fue asignada por parte de la Comisión de solidaridad, y que comprende: la administración de la medicación, el acompañamiento de traslados y paseos, la compra de comestibles, entre las más importantes. Silvia, socia residente, se quejó en repetidas ocasiones ante la Comisión de solidaridad del incumplimiento de Ana de sus compromisos comunitarios, y expresa no seguir cumpliendo con las tareas domésticas a su cargo hasta tanto Ana no retome las suyas, o, en su defecto, hasta que sea expulsada.</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “La Olivareta”) vs. Libertad/autonomía personal, respeto a la vida privada y familiar, igualdad y vivienda adecuada (Ana).</p> <p>Solución: no existe vulneración a los derechos de libertad/autonomía personal, respeto a la vida privada y familiar, igualdad y vivienda adecuada de Ana.</p> <p>Normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 17, 22, 26 del PIDCP. • Arts. 11.1 y 2.2 PIDESC. • Arts. 19.b, 28.2b, 28.2c, de la CDPD. • Comité DH, <i>Observación General nº. 16</i>, párrs. 1, 3, 4, 5, 8. • Comité DH, <i>Observación General nº. 18</i>, párrs. 1, 5, 7, 10 y 12. • Comité DESC, <i>Observación General nº. 4</i>, párrs. 8.a, 9, 18. 	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “La Olivareta”) vs. Libertad/autonomía personal, respeto a la vida privada y familiar, igualdad y vivienda adecuada (Ana).</p> <p>Solución: no existe vulneración a los derechos de libertad/autonomía personal, respeto a la vida privada y familiar, igualdad y vivienda adecuada de Ana.</p> <p>Normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 8, 11, 14 (Protocolo nº. 12, art. 1), 17 del CEDH. • Arts. 7, 12, 20, 21, 25, 26, 33.1, 34.1, 34.3 y 54 de la CDFUE. • Arts. 15, 16, 23, 30, 31 de la CSE (revisada). • Arts. 13, 14 y 16 de la CSE. • OSCE, ODHR, Comisión de Venecia sobre la libertad de asociación y Consejo de Europa, <i>Guidelines on freedom of association</i>, 	<p>Derechos en conflicto: Autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “La Olivareta”) vs. Libertad/autonomía personal, intimidad personal y familiar, inviolabilidad del domicilio, igualdad, vivienda adecuada (Ana).</p> <p>Solución: no existe vulneración a los derechos de libertad/autonomía personal, intimidad personal y familiar, inviolabilidad del domicilio, igualdad y vivienda adecuada de Ana.</p> <p>Normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9.2, 10, 14, 18.1, 18.2, 22.1, 31.1, 31.3, 39.1, 47, 49, 50, 53.1 de la CE. • Arts. 36, 37, 142, 143 y 1255 CC y art. 227 CP. • Art. 312-2 CCC. • Arts. 22.2, 22.4, 172.1 y 172 ter CP. • Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil al derecho al honor, a la

	<ul style="list-style-type: none"> • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 21/05/2012, A/HRC/20/27, párr. 51, 52 y 56. • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 14/04/2014, A/HRC/26/29, págs.. 4-16. 	<p>págs. 28-30, 34, 47-55, 61-65.</p> <ul style="list-style-type: none"> • STEDH, 22/10/1981, <i>Dudgeon c. Reino Unido</i>, nº. 7525/76, párr. 51-53. • STEDH, 11/01/2006, <i>Sørensen and Rasmussen c. Dinamarca</i>, nº. 52562-52620/99, párr. 54. • STEDH, 17/02/2014, <i>Gorzelik y otros c. Polonia</i>, nº. 44158/98, párr. 92. • STEDH, 1/04/2017, <i>Lovrić c. Croacia</i>, nº. 38458/11, párr. 54, 71 y 72. • Decisión CEDH, 13/05/1985, <i>Cheall c. Reino Unido</i>, nº. 10550/83. 	<p>intimidad y a la propia imagen, arts. 2.2 y 2.3.</p> <p>Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 1.1, 18.5, 21.2g, 28.2 y 89.1. Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña, arts. 1.1, 1.2, 33, 43.2i, 47.2, y 122.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación, exposición de motivos II y art. 1.4. • Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, arts. 17.2, 17.3, 19, 23, 24, 25, 29. • Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de promoción de la autonomía personal y la atención a las personas en situación de dependencia, arts. 4, 6, 7, 14, 15, 17, 18, 19, 33.4. • Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, de sociedades de capital, BOE nº. 161 de 3 de julio, art. 291. • Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad, arts. 7, 48-51, 57-59, 63, 67 y 68.
--	--	---	--

			<ul style="list-style-type: none">• Real Decreto 1051/2013, de 27 de diciembre, por el que se regula las prestaciones del SAAD, arts. 12.2, 12.4b,d.• Real Decreto 615/2007, de 11 de mayo, por el que se regula la seguridad social de los cuidadores, arts. 1.1 y 2.• STC, sala 2ª, 22/11, nº. 218/1988, Rec. 1008/1986, FJ. 1 y 2.• STC, sala 2ª, 21/03, nº. 96/1994, Rec. 482/1992, FJ. 2.a, 2.b, 2.c y 3.• STC, sala 2ª, de 29/06, nº. 159/2009, Rec. 9914/2006, FJ. 3c.• STS, sala 1ª, de lo civil, 24/03/, nº. 286/1992, Rec. 353/1990, FJ. 3.• STS, sala 2ª, de lo penal, 18/07/2002, nº. 1367/2002, FJ. 8.3.• STS, sala 2ª, de lo penal, 15/10/2008, nº. 628/2008, Rec. 79/2008, FJ. 1.• STS, sección 1ª, 6/04/2009, nº. 232/2009, Rec. 1928/2004, FJ. 3, 5.2 y 5.4.• SAP Murcia, sección 3ª, 8/05/2002, nº. 126/2002, Rec. 121/2002, FJ. 4 y 5.• SAP Barcelona, sección 15ª, 30/03/2005, nº. 137/2005, Rec. 350/2003, FJ. 3.• SAP Tarragona, sección 4ª,
--	--	--	---

			<p>18/05/2018, nº. 188/2008, Rec. 847/2017, FJ. 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • SAP Barcelona, 01/02/2019, nº. 54/2019, Rec. 8/2019. • SAP Pontevedra, 08/03/2019, nº. 81/2019, Rec. 167/2019. • SAP Madrid, 02/04/2019, nº. 120/2019, Rec. 1114/2018.
<p>CASO L3. La cooperativa de vivienda en cesión de uso “The Village”, en el marco de su política de fomentar la solidaridad y una alta interacción social de los miembros, prevé como obligación de los socios la de hacer un voluntariado por 12 horas a la semana en tareas de limpieza y mantenimiento tanto en los espacios de uso común, como dentro de las instalaciones de las unidades de uso exclusivo de todos los socios.</p> <p>a). Mariana, quien trabaja como médica residente, en razón a su ardua jornada laboral (con horarios variables y turnos de hasta 24 horas) más las horas de voluntariado se encuentra en un estado de agotamiento físico, emocional y mental.</p> <p>b). Angelina se queja del ingreso continuo a su unidad de uso exclusivo por parte de otros miembros, quienes aducen la realización del voluntariado para ingresar al inmueble. La hija de Angelina en varias ocasiones ha sido vista en ropa íntima y encuentra difícil concentrarse en sus actividades académicas debido las interrupciones de sus vecinos.</p> <p>c). Antonio frecuentemente está insatisfecho con la limpieza efectuada en su unidad de uso exclusivo. Él aduce un ineficiente servicio prestado por sus vecinos, por lo que en varias ocasiones ha tenido que realizar las tareas de limpieza en su hogar, además de las que debe realizar en las otras unidades.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mariana Derechos en conflictos: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “The Village”) vs. derecho de libertad/autonomía personal, igualdad y a la integridad personal (Mariana). <p>Solución: en caso de expulsión existe vulneración a los derechos de igualdad (por discapacidad y profesión), respeto de la vida privada (pérdida de la vivienda como medida desproporcional) y a vivienda adecuada (seguridad en la tenencia) de Mariana.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angelina Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “The Village”) vs. derecho de respeto a la vida privada de Angelina y su hija. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mariana Derechos en conflictos: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “The Village”) vs. derecho de libertad/autonomía personal, igualdad y a la integridad personal (Mariana). <p>Solución: en caso de expulsión existe vulneración a los derechos de igualdad (por discapacidad y profesión*), respeto de la vida privada (pérdida de la vivienda como medida desproporcional) y a vivienda adecuada (seguridad en la tenencia) de Mariana.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angelina Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “The Village”) vs. derecho de respeto a la vida privada de Angelina y su hija. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mariana Derechos en conflictos: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “The Village”) vs. derecho de libertad/autonomía personal, igualdad y a la integridad personal (Mariana). <p>Solución: en caso de expulsión existe vulneración a los derechos de igualdad (por discapacidad y profesión*), respeto de la vida privada (pérdida de la vivienda como medida desproporcional) y a vivienda adecuada (seguridad en la tenencia) de Mariana.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angelina Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “The Village”) vs. derecho de intimidad e inviolabilidad del domicilio de Angelina y su hija.

	<p>Solución:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existe vulneración a los derechos de respeto a la vida privada de Angelina y su hija en razón al desarrollo del voluntariado no consentido, en el marco de una cooperativa en donde los socios tengan un derecho de uso exclusivo de su unidad. • Puede existir vulneración al derecho de respeto de la vida privada de Angelina y su hija cuando, en el contexto de una cooperativa “hasta la fachada”, los socios recurran a las vías de hecho en orden a hacer valer su derecho de uso sobre los espacios y el desarrollo del voluntariado (depende de la consideración del acto como propio de la esfera íntima y el grado de expectativa de intimidad en el momento y lugar de la intromisión). • No existe vulneración al derecho de respeto a la vida privada de Angelina cuando, en el contexto de una cooperativa “hasta la fachada”, su expulsión (vía de Derecho) obedezca al incumplimiento reiterado de reglas claras y precisas (en los estatutos, el reglamento interno o en virtud de una 	<p>Solución:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existe vulneración a los derechos de respeto a la vida privada de Angelina y su hija en razón al desarrollo del voluntariado no consentido, en el marco de una cooperativa en donde los socios tengan un derecho de uso exclusivo de su unidad. • Puede existir vulneración al derecho de respeto de la vida privada de Angelina y su hija cuando, en el contexto de una cooperativa “hasta la fachada”, los socios recurran a las vías de hecho en orden a hacer valer su derecho de uso sobre los espacios y el desarrollo del voluntariado (depende de la consideración del acto como propio de la esfera íntima y el grado de expectativa de intimidad en el momento y lugar de la intromisión). • No existe vulneración al derecho de respeto a la vida privada de Angelina cuando, en el contexto de una cooperativa “hasta la fachada”, su expulsión (vía de Derecho) obedezca al incumplimiento reiterado de reglas claras y precisas (en los estatutos, el reglamento interno o en virtud de una 	<p>Solución:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existe vulneración a los derechos de inviolabilidad del domicilio de Angelina y su hija en razón al desarrollo del voluntariado no consentido, en el marco de una cooperativa en donde los socios tengan un derecho de uso exclusivo de su unidad. • Puede existir vulneración al derecho de intimidad de Angelina y su hija cuando, en el contexto de una cooperativa “hasta la fachada”, los socios recurran a las vías de hecho en orden a hacer valer su derecho de uso sobre los espacios y el desarrollo del voluntariado (depende de la consideración del acto como propio de la esfera íntima y el grado de expectativa de intimidad en el momento y lugar de la intromisión). • No existe vulneración al derecho de intimidad de Angelina cuando, en el contexto de una cooperativa “hasta la fachada”, su expulsión (vía de Derecho) obedezca al incumplimiento reiterado de reglas claras y precisas (en los estatutos, el reglamento interno o en virtud de una sentencia
--	---	---	---

	<p>sentencia judicial) sobre el uso de los espacios a través de turnos, horarios, reservas o cualquier otro criterio que sirva de base para asignar el uso ordenado de estos y el desarrollo de las tareas de voluntariado.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existe vulneración al derecho de respeto de la vida privada de Angelina y su hija cuando, en el contexto de una cooperativa “hasta la fachada”, los socios no respeten la franja horaria destinada a las labores del voluntariado en los espacios comunes en los cuales Angelina y su hija estén gozando el uso exclusivo (con base a turnos y períodos previamente asignados). <p>• Antonio Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “The Village”) vs. derecho libertad/autonomía personal e igualdad (Antonio).</p> <p>Solución: No existe vulneración al derecho de libertad/autonomía personal e igualdad de Antonio.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 10, 17, 22, 26 del PIDCP. 	<p>sentencia judicial) sobre el uso de los espacios a través de turnos, horarios, reservas o cualquier otro criterio que sirva de base para asignar el uso ordenado de estos y el desarrollo de las tareas de voluntariado.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existe vulneración al derecho de respeto de la vida privada de Angelina y su hija cuando, en el contexto de una cooperativa “hasta la fachada”, los socios no respeten la franja horaria destinada a las labores del voluntariado en los espacios comunes en los cuales Angelina y su hija estén gozando el uso exclusivo (con base a turnos y períodos previamente asignados). <p>• Antonio Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “The Village”) vs. derecho libertad/autonomía personal e igualdad (Antonio).</p> <p>Solución: No existe vulneración al derecho de libertad/autonomía personal e igualdad de Antonio.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 3, 8, 11, 14 (Protocolo nº. 12, art. 1), 17 del CEDH. 	<p>judicial) sobre el uso de los espacios a través de turnos, horarios, reservas o cualquier otro criterio que sirva de base para asignar el uso ordenado de estos y el desarrollo de las tareas de voluntariado.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existe vulneración al derecho de intimidad de Angelina y su hija cuando, en el contexto de una cooperativa “hasta la fachada”, los socios no respeten la franja horaria destinada a las labores del voluntariado en los espacios comunes en los cuales Angelina y su hija estén gozando el uso exclusivo (con base a turnos y períodos previamente asignados). <p>• Antonio Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “The Village”) vs. derecho libertad/autonomía personal e igualdad (Antonio).</p> <p>Solución: No existe vulneración al derecho de libertad/autonomía personal e igualdad de Antonio.</p> <p>Normativa:</p>
--	--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Arts. 2.2 y 11.1 PIDESC. • Arts. 2, 4.1e, 5.3, 19.a, 28.1 de la CDPD. • Comité DH, <i>Observación General n.º 16</i>, párrs. 1, 3, 4, 5, 8. • Comité DH, <i>Observación General n.º 18</i>, párrs. 1, 7, 10 y 12. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 8.a, 9, 18. • OMS: <i>Clasificación Internacional del Funcionamiento, de la Discapacidad y de la Salud (CIF)</i>, 2001, págs. 9, 11, 15, 16, 18 y 19. • OMS: <i>Clasificación Internacional de Enfermedades (CIE-11)</i>, 2022. • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 21/05/2012, A/HRC/20/27, párr. 51, 52 y 56. • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 14/04/2014, A/HRC/26/29, págs. 4-16. • Canadá: Superior Court of Justice of Ontario, <i>Eagleson Co-Operative Homes Inc. c. Théberge</i>, 2006 CanLII 	<ul style="list-style-type: none"> • Arts. 7, 12, 20, 21, 26 y 54 de la CDFUE. • Arts. 15, 31 de la CSE (revisada). • OSCE, ODHR, Comisión de Venecia sobre la libertad de asociación y Consejo de Europa, <i>Guidelines on freedom of association</i>, págs. 28-30, 34, 47-55, 61-65. • STEDH, 11/01/2006, <i>Sørensen and Rasmussen c. Dinamarca</i>, n.º. 52562-52620/99, párr. 54. • STEDH, 3/05/2011, <i>Affaire Apanasewicz c. Polonia</i>, n.º. 6854/07, párr. 98. • STEDH, 17/10/2013, <i>Winterstein y otros c. Francia</i>, n.º. 27013/07, párr. 141. • STEDH, 21/04/2016, <i>Ivanova y Cherkezov c. Bulgaria</i>, n.º. 46577/15, párr. 62-76. • STEDH, 1/04/2017, <i>Lovrić c. Croacia</i>, n.º. 38458/11, párr. 54, 71 y 72. • Decisión CEDH, 13/05/1985, <i>Cheall c. Reino Unido</i>, n.º. 10550/83. <p>*En el ámbito del acceso a bienes y el suministro de servicios disponibles al público (entre ellos la vivienda), la</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9.2, 10.1, 14, 15, 18.1, 18.2, 22.1, 24.1, 47, 49, 53.1 de la CE. • Arts. 7, 392, 394, 397, 398, 1255, 1265, 1695.2 y 1695.4 CC y arts.: 323-7.2, 461-10, 551-2.1, 552-6.1, 552-6.3, 552-7.2, 552-7.3 y 552-7.4 CCC. • Arts. 172 y 202 CP. • Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil al derecho al honor, a la intimidad y a la propia imagen, arts. 2.2, 2.3 y 3. • Real Decreto de 14 de septiembre de 1882, LECrim, art. 551. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 1.1, 18 y 28.2. Ley 12/2015, de 9 julio, de cooperativas, arts. 1, 30, 33, 36 y 47.2. • Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación, exposición de motivos II y art. 1.4. • Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, de derechos de las personas con discapacidad, arts. 2.m, 5b, 5d, 25, 29.1, 63, 66.2, 79.1, 81.3a, 81.3b, 86, 95.3f. • Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, arts. 2, 3.1o, 3.1p, 12a, 12b,
--	--	--	--

	<p>29987 (ON SCDC), párr. 24 y 25.</p>	<p>discriminación por motivo de la profesión no encuentra protección en las Directivas de la UE (<i>Vid.</i> Tabla casuística sobre el derecho a la igualdad). Con todo, no se descarta su protección extensiva.</p>	<p>12c, 15.1, 17.1, 38.1, 60, 67.2a,c y 67.3f,g.</p> <ul style="list-style-type: none"> • STC, sala 2ª, 22/11, nº. 218/1988, Rec. 1008/1986, FJ. 1 y 2. • STC, sala plena, 14/05, nº. 76/1992, Rec. 766/1990, FJ. 3b. • STC, sala 2ª, 21/03, nº. 96/1994, Rec. 482/1992, FJ. 2.c y 3. • STC, sala 2ª, 26/04, nº. 69/1999, Rec. 2824/1999, FJ. 2. • STC, sala 2ª, 31/05, nº. 94/1999, Rec. 1090/1995, FJ. 5. • STC, sala 2ª, 14/06, nº. 104/1999, Rec. 2236/1994, FJ. 3 y 4. • STC, sala 1ª, 15/07, nº. 134/1999, Rec. 209/1996, FJ. 5 y 7. • STC, sala plena, 24/05, nº. 119/2001, Rec. 4214/1998, FJ. 5 y 6. • STC, sala plena, de 17/01, nº. 10/2002, Rec. 2829/94, FJ. 5, 6, 7. • STC, sala 1ª, 22/04, nº. 82/2002, Rec. 182/1998, FJ. 5. • STC, sala 2ª, 10/02, nº. 22/2003, Rec. 4400/99, FJ. 4, 8 y 9.
--	--	--	---

			<ul style="list-style-type: none">• STC, sala 1ª, 3/07, n.º. 196/2006, Rec. 943/2001, FJ. 5 y 6.• STC, sala 2ª, 29/06, n.º. 159/2009, Rec. 9914/2006, FJ. 3b.• STC, sala 1º, 6/05, n.º. 56/2019, Rec. 901/2018, FJ. 5c.• STS, sala 1ª de lo civil, 31/07, n.º. 777/1998, Rec. 1098/1994, FJ.2.• STS, sala 1ª de lo civil, 7/02, n.º. 64/2002, Rec. 2602/1996, FJ. 2.• STS, sala 2ª de lo penal, 4/11, n.º. 1803/2002, FJ. 2.• STS, sala de lo social, 18/01/2005, Rec. 6590/2003, FJ. 4, 5 y 6.• STS, sala 2ª de lo penal, 14/03, n.º. 261/2006, FJ. 1.• STS, sala de lo civil, sección 1ª, 28/07, n.º. 808/2006, Rec. 4556/1999, FJ. 1.II,1 y 1.III,1.• STS, sala 1ª de lo civil, 25/11, n.º. 796/2010, Rec. 1047/2007, FJ. 2, párr. 23.• STS, sala 2ª de lo penal, 26/04, n.º. 291/2012, Rec. 1631/2011, FJ. 10.4.• STS, sala 2ª de lo penal, 9/10, n.º. 719/2013, FJ. 43a.• STS, sala 1ª de lo civil, 9/12, n.º. 700/2015, Rec.
--	--	--	--

			<p>2482/2013, FJ. 3.12 y consideración nº. 4 del fallo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • STS, sala 2ª de lo penal, 10/12, nº. 864/2015, Rec. 912/2015, FJ. 3, 5.2 y 7. • STS, sala 1ª de lo civil, 19/02, nº. 93/2016, Rec. 676/2015, FJ.4.3. • STS, sala de lo penal 2ª, 12/07, nº. 554/2017, Rec. 1745/2016, FJ. 4. • STSJ Cataluña, sala de lo social, 20/01, nº. 477/2005, Rec. 6118/2003, FJ. 7 y 8. • STSJ Andalucía, sala de lo social, 1/07, nº. 1683/2017, Rec. 1607/2016, FJ. 4. • SAP Barcelona, sección 15ª, 30/03/2005, nº. 137/2005, Rec. 350/2003, FJ. 3. • SAP Burgos, sección 3ª, 25/05, nº. 176/2011, Rec.123/2011, FJ. 4. • SAP Barcelona, sección 17, 22/12, nº. 649/2011, Rec. 957/2010. • SAP Barcelona, sección 16, 5/05, nº. 204/2015, Rec. 394/2014. • SAP Gerona, sección 2, 18/02, nº. 59/2019, Rec.7/2019.
<p>CASO L4. Merlina, socia de la cooperativa de vivienda en cesión de uso “La Rivera”, ganó una beca internacional de estudio que le implica dejar su vivienda por un año. Merlina tiene la intención de transferir su vivienda a Mauricio, quien le ofreció un precio que duplica la cantidad desembolsada por esta hace dos años.</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (Cooperativa “La Rivera”) vs. Derecho de libre disposición (Merlina).</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (Cooperativa “La Rivera”) vs. Derecho de libre disposición (Merlina).</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (Cooperativa “La Rivera”) vs. Derecho de libre disposición (Merlina).</p>

<p>El Consejo Rector de la cooperativa rechaza la transferencia del uso de la vivienda a Mauricio aduciendo que es contraria a su política de vivienda anti-especulativa; por lo que hace uso de su derecho de tanteo a favor de Luis en su condición de socio expectante (quien, por orden de antigüedad, aparece primero en la lista de espera).</p> <p>Merlina aduce haberse vulnerado su derecho de libre disposición respecto a su vivienda y, dada su imposibilidad en transferir el inmueble por el precio ofertado por Mauricio, decide alquilarla por el período de tiempo que tardará estudiando en el exterior (un año). El Consejo Rector rechaza de igual forma esta solicitud por incumplir con la prohibición de alquiler, cuyo cometido es mantener la buena funcionalidad del esquema mediante la compenetración de los socios.</p>	<p>Solución: no existe vulneración al derecho de libre disposición de Merlina, pero existe justa causa o necesidad válida para permitir el (sub)alquiler.</p> <p>Normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 22 del PIDCP. • Art. 11.1 PIDESC. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 8.a, 9, 18. • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 21/05/2012, A/HRC/20/27, párr. 51, 52 y 56. • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 14/04/2014, A/HRC/26/29, págs.. 4-16. • Ley de cooperativas en Suecia (<i>bostadsrättslag Capítulo 7, § 10</i>). • Estatutos sociales estándar para las cooperativas de vivienda en Dinamarca (<i>ABF standardvedtægter § 12</i>). • Dinamarca: Ley de arrendamiento sobre estancias temporales (<i>lejelovens, Kapitel XII, § 70</i>). 	<p>Solución: no existe vulneración al derecho de libre disposición de Merlina, pero existe justa causa o necesidad válida para permitir el (sub)alquiler.</p> <p>Normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 11 y 17 del CEDH y art. 1 del Protocolo adicional al CEDH. • Arts. 12, 17.1 y 54 de la CDFUE. • Art. 31 CSE (revisada). • OSCE, ODHR, Comisión de Venecia sobre la libertad de asociación y Consejo de Europa, <i>Guidelines on freedom of association</i>, págs. 28-30, 34, 47-55, 61-65. • STEDH, 11/01/2006, <i>Sørensen and Rasmussen c. Dinamarca</i>, n.º. 52562-52620/99, párr. 54. • STEDH, 1/04/2017, <i>Lovrić c. Croacia</i>, n.º. 38458/11, párr. 54, 71 y 72. • Decisión CEDH, 13/05/1985, <i>Cheall c. Reino Unido</i>, n.º. 10550/83. 	<p>Solución: no existe vulneración al derecho de libre disposición de Merlina, pero existe justa causa o necesidad válida para permitir el (sub)alquiler.</p> <p>Normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 22.1, 33 y 47 CE. • Arts. 7 CC. • Art. 8, 9.1, 9.3 de la LAU. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 18, 37, 89.3 y 92. Ley 12/2015, de 9 julio, de cooperativas, arts. 30, 33, 36, 61, 123.3, 125.
--	--	--	--

<p>CASO L5. El Consejo Rector de la cooperativa de vivienda en cesión de uso “El Oasis” con miras a obtener el pago adeudado por el socio Pedro, correspondiente a las últimas 5 cuotas mensuales con destino a cubrir los gastos de mantenimiento y administración, acordó:</p> <p>a). Prohibir el ingreso de personas invitadas por Pedro a su unidad.</p> <p>b). No recibir ni entregar la correspondencia que llegue dirigida a Pedro.</p> <p>c). Suspender el derecho de voz y voto de Pedro en las Asambleas Generales.</p> <p>d). Inscribir a Pedro en la lista de morosos visualmente pública.</p>	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada (Cooperativa “El Oasis”) vs. derechos de respeto de la vida privada y familiar, asociación (derechos inherentes a la condición de socio) y libre circulación (Pedro y visitantes).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de respeto de la vida privada y familiar y la libertad de circulación de Pedro y sus visitantes autorizados, respecto a las medidas “a”, “b”, parcialmente “c” y “d”.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 12, 17, 22, PIDCP. • Arts. 11.1 PIDESC. • Comité DH, <i>Observación General n.º 16</i>, párrs. 1, 3, 4, 5, 8. • Comité DH, <i>Observación General n.º 27</i>, párrs. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 14, 15. • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 21/05/2012, A/HRC/20/27, párr. 51, 52 y 56. • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 14/04/2014, A/HRC/26/29, págs. 4-16. 	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada (Cooperativa “El Oasis”) vs. derechos de respeto de la vida privada y familiar, asociación (derechos inherentes a la condición de socio) y libre circulación (Pedro y visitantes).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de respeto de la vida privada y familiar y la libertad de circulación de Pedro y sus visitantes autorizados, respecto a las medidas “a”, “b”, parcialmente “c” y “d”.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 2, 8, 11, 17 CEDH y art. 2 del Protocolo n.º 4 del CEDH. • Arts. 7, 8, 12, 45 CDFUE. • Arts. 16 y 21 TFUE. • Parlamento Europeo y Consejo, <i>Reglamento (UE) 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE y la Directiva (UE) 2016/680</i>, de 27/04/2016. • OSCE, ODHR, Comisión de Venecia sobre la libertad de asociación y Consejo de 	<p>Derechos en conflicto: autonomía privada (Cooperativa “El Oasis”) vs. derechos de intimidad personal y familiar, secreto de las comunicaciones, protección de datos, asociación (derechos inherentes a la condición de socio) y libre circulación (Pedro y visitantes).</p> <p>Solución: existe vulneración a los derechos de intimidad, secreto de las comunicaciones, protección de datos, asociación (derechos inherentes a la condición de socio) y libre circulación de Pedro y sus visitantes autorizados, respecto a las medidas “a”, “b”, parcialmente “c” y “d”.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 18.1, 18.3, 19, 22.1, 47, 53.1, 55.1, 55.2, 139.2 CE. • Art. 197.1 CP. • Arts. 9.1h y 16.2 de la Ley PH. • Art. 7.2 CC y arts. 553-21.2 y 553-21.4d CCC. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 15e, 15.3, 16.3, 17.6, 18.3, 18.3c, 18.4, 18.5, 31, 32, 37, 46.6, 51.2, 52, 43, 46.5, 46.6. Ley 12/2015, de 9 julio, de cooperativas, arts. 4.1.1b, 33, 35.2b, 35.2c, 36.2, 38.2f, 38.4a, 38.5, 39, 41.3, 41.4,
---	---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> Colombia, Corte Constitucional, Sentencia T-630 de 1997, de 28/11/1997, FJ. 9. 	<p>Europa, <i>Guidelines on freedom of association</i>, págs. 28-30, 34, 47-55, 61-65.</p> <ul style="list-style-type: none"> STEDH, 10/07/1998, <i>Sidiropoulos y otros c. Greece</i>, n.º. 26695/95, párr. 40 STEDH, de 29/04/1999, <i>Chassagnou and Others c. France</i>, n.º. 28443/95, párr. 100. STEDH, 11/01/2006, <i>Sørensen and Rasmussen c. Dinamarca</i>, n.º. 52562-52620/99, párr. 54. STEDH, 1/04/2017, <i>Lovrić c. Croacia</i>, n.º. 38458/11, párr. 54, 71 y 72. STEDH, 10/07/2018, <i>Fundación Zehra y otros c. Turquía</i>, n.º. 51595/07, párrs. 52, 54. Decisión CEDH, 13/05/1985, <i>Cheall c. Reino Unido</i>, n.º. 10550/83. 	<p>52, 53, 58.3, 60.3, 61, 69, 76, 71.4, 71.5.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos, arts. 5 y 8.1. Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, Ley de sociedades de capital, art. 241. STC, sala 2ª, de 14/07, n.º. 128/1997, Rec. 2710/1993. STC, sala 1ª, 3/04, n.º. 70/2002, Rec. 3787/2001, FJ. 9b. STC, sala 2ª, 24/03, n.º. 56/2003, Rec. 3087/2000, FJ. 3. STC, sala 2ª, 22/09, n.º. 145/2014, Rec. 6157/2010, FJ. 4. STS, sala 1ª, 20/05, n.º. 123/2002, Rec. 5546/1999, FJ. 5. STS, sala 1ª de lo civil, 30/05, n.º. 596/2007, Rec. 2452/2000, FJ. 4. STS, sala de lo civil, 2/03, n.º. 103/2011, Rec. 2074/2000, FJ. 2. STS, sala 1ª de lo civil, 21/03, n.º. 135/2014, Rec. 18/2912, FJ. 5.
<p>CASO L6. La cooperativa de vivienda “La Gran Familia” adoptó, en el marco de la Asamblea General y con el propósito de emprender una enseñanza de las generaciones futuras bajo los principios filosóficos de vida colectiva, acuerdo social por el cual:</p>	<p>Derechos en conflicto: Autonomía privada y libertad (religiosa/ideológica) de educar a hijos de acuerdo con las propias creencias (Cooperativa “La Gran</p>	<p>Derechos en conflicto: Autonomía privada y libertad (religiosa/ideológica) de educar a hijos de acuerdo con las propias creencias (Cooperativa “La Gran</p>	<p>Derechos en conflicto: Autonomía privada y libertad (religiosa/ideológica) de educar a hijos de acuerdo con las propias creencias (Cooperativa “La Gran</p>

<p>a). Se acuerda como obligación social la de matricular a todo menor de edad de la comunidad al sistema educativo propio de la cooperativa.</p> <p>b). Dentro del plan de estudios, los menores están obligados a asistir a asignaturas, tales como: “maoísmo*” “principios de vida colectiva”, “educación de la conciencia”, entre otras.</p> <p>*Teoría desarrollada por Mao Zedong (fundador y máximo dirigente del Partido Comunista de China) que propugna el comunismo.</p>	<p>Familia” y padres de familia conforme a las prácticas de <i>homeschooling</i> y adoctrinamiento) vs. Derecho a la educación integral, libre desarrollo de la personalidad y libertad de elección de centro docente (de l@s niñ@s y los padres disconformes con la práctica del <i>homeschooling</i>).</p> <p>Solución: existe vulneración a los derechos de educación y libre desarrollo de la personalidad de l@s niñ@s y, por otra parte, vulneración a los derechos de libertad de elección de centro docente y de educar a los hijos de acuerdo con las propias creencias (libertad religiosa/ideológica) de los padres disconformes con la práctica del <i>homeschooling</i>.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 26.1, 26.3 de la <i>Declaración Universal de Derechos Humanos</i>. • Arts. 18.4, 22, 24.1 del PIDCP. • Arts. 10.3, 12.2a, 13.1, 13.2, 13.3, 13.3, 13.4, 14 del PIDESC. • Asamblea General de la ONU, <i>Convención Internacional sobre los Derechos de los Niños</i>, 20/11/1989, arts. 3, 5, 18, 20.3, 23.3, 28, 29. 	<p>Familia” y padres de familia conforme a las prácticas de <i>homeschooling</i> y adoctrinamiento) vs. Derecho a la educación integral, libre desarrollo de la personalidad y libertad de elección de centro docente (de l@s niñ@s y los padres disconformes con la práctica del <i>homeschooling</i>).</p> <p>Solución: existe vulneración a los derechos de educación y libre desarrollo de la personalidad de l@s niñ@s y, por otra parte, vulneración a los derechos de libertad de elección de centro docente y de educar a los hijos de acuerdo con las propias creencias (libertad religiosa/ideológica) de los padres disconformes con la práctica del <i>homeschooling</i>.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 9 y 11 del CEDH y art. 2 del Protocolo adicional al CEDH. • Arts. 14 de la CDFUE. • Arts. 17.1a y 17.2 de la CSE (revisada). • UE: Parlamento Europeo, <i>Carta Europea de los Derechos de los Niños</i>, DOCE nº C 241, de 21/09/1992, párrs. 12, 15, 17, 18, 21. • STEDH, 7/12/1976, <i>Kjeldsen, Busk Madsen y</i> 	<p>Familia” y padres de familia conforme a las prácticas de <i>homeschooling</i> y adoctrinamiento) vs. Derecho a la educación integral, libre desarrollo de la personalidad y libertad de elección de centro docente (de l@s niñ@s y los padres disconformes con la práctica del <i>homeschooling</i>).</p> <p>Solución: existe vulneración a los derechos de educación y libre desarrollo de la personalidad de l@s niñ@s y, por otra parte, vulneración a los derechos de libertad de elección de centro docente y de educar a los hijos de acuerdo con las propias creencias (libertad religiosa/ideológica) de los padres disconformes con la práctica del <i>homeschooling</i>.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 10.1, 16, 22.1, 27.1, 27.2, 27.3, 27.4, 27.5, 27.6, 27.8, 39.3, 139.2 de la CE. • 154 y 170 CC. Arts. 236-2, 236-3.2, 236-6.1, 236-17.1 CCC. • Art. 226.1 CP. • Ley Orgánica, de 3 de mayo, de educación 2/2006, arts. 2.1a, 2.1b, 2.1c, 2.1d, 2.1h, 2.1k, 4, Título I. • Ley Orgánica 3/2020 por la que se modifica la Ley de
---	--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Comité DH, <i>Observación General n.º 22</i>, párr. 6. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 11</i>, párrs. 3, 6, 7. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 13</i>, párrs. 1, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 25, 28, 29, 30, 38, 49, 50, 51, 54, 57. • Comité de los Derechos de los Niños, <i>Observación General n.º 1</i>, CRC/GC/2001/1, párr. 1-19, 22. 	<p><i>Pedersen c. Dinamarca</i>, n.º. 5095/71, párr. 54.</p> <ul style="list-style-type: none"> • STEDH, 18/12/1996, <i>Efstratiou c. Grecia</i>, repertorio. 1996-VI, págs. 2358 y 2359, párr. 32. • STEDH, 11/09/2006, <i>Konrad c. Alemania</i>, n.º. 35504/2003, párr. 1. 	<p>Orgánica 2/2006, de Educación, art. 4.4.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria. • Decreto 119/2015, de 23 de junio, de ordenación de las enseñanzas de la educación primaria. • STC, sala plena, 13/02, n.º. 5/1981, Rec. 189/1980, FJ. 8. • STC, sala 1ª, 3/10, n.º. 260/1994, Rec. 1561-1567/1992, voto particular del Magistrado Vicente Gimeno Sendra. • STC, sala 1ª, 2/12, n.º. 133/2010, Rec. 7509/2005, FJ. 4b, 5a, 5b, 7a, 7b, 8b. • STS, sala penal, 30/10, n.º. 1669/1994, RJ. 1994/8334. • SAP Tarragona, sección 1ª, 30/12/2010, n.º. 24/2011, Rec. 322/2010, FJ. 3a.
<p>CASO L7. Tomás, socio residente de la cooperativa de vivienda “Los Ocobos” y quién en los primeros años de funcionamiento de la comunidad era un gran entusiasta de la política sobre un “entorno doméstico altamente social”, a partir de los últimos años ha venido encontrando dificultades para desconectar de la sociabilidad comunitaria. En atención a ello:</p>	<p>a). Vecinos</p> <p>Derechos en conflicto: libre desarrollo de la personalidad y libertad de asociación (derechos inherentes a la condición de</p>	<p>a). Vecinos</p> <p>Derechos en conflicto: libre desarrollo de la personalidad y libertad de asociación (derechos inherentes a la condición de</p>	<p>a). Vecinos</p> <p>Derechos en conflicto: libertad de asociación (derechos inherentes a la condición de socio, en este caso, el uso de los</p>

<p>a). Tomás procura entrar a escondidas a su unidad para evitar encontrarse con sus vecinos, quienes siempre están prestos a socializar. Asimismo, Tomás se siente cohibido de usar las instalaciones de uso común, pues siempre que lo hace se ve forzado a escuchar por varias horas los problemas de sus vecinos.</p> <p>b). Especialmente Pascual, socio residente, acude reiteradamente a la unidad de Tomás en busca de charla. Así, por ejemplo, desde que Pascual se divorció de su exesposa, él ha tomado por hábito llegar en las madrugadas de los sábados a la unidad de Tomás en estado de embriaguez, así como también suele esperarlo en el pasillo que da acceso a su unidad en las horas posteriores a su jornada laboral.</p> <p>c). Tomás ha dejado de participar en las actividades lúdicas, por lo que ha recibido un aviso de la “Comisión de actividades recreativas” que le insta a cumplir con el mínimo de horas (5h) que les son requeridas a cada socio, dentro del marco de la política comunitaria de un “entorno doméstico altamente social”.</p>	<p>socio) (vecinos) vs. libre desarrollo de la personalidad y libertad de circulación (Tomás)</p> <p>Solución: no existe vulneración a libertad (en el desarrollo de la personalidad y de circulación) de Tomás.</p> <p>b). Pascual</p> <p>Derechos en conflicto: libre desarrollo de la personalidad (Pascual) vs. derecho de respeto de la vida privada (Tomás).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de respeto de la vida privada de Tomás.</p> <p>c). Cooperativa</p> <p>Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “Los Ocobos”) vs. derechos al libre desarrollo de la personalidad, respeto de la vida privada y vivienda adecuada (Tomás).</p> <p>Solución: en caso de expulsión existe violación a los derechos de libre desarrollo de la personalidad, respeto de la vida privada y vivienda adecuada de Tomás.</p> <p>Normativa:</p>	<p>socio) (vecinos) vs. libre desarrollo de la personalidad y libertad de circulación (Tomás).</p> <p>Solución: no existe vulneración a libertad (en el desarrollo de la personalidad y de circulación) de Tomás.</p> <p>b). Pascual</p> <p>Derechos en conflicto: libre desarrollo de la personalidad (Pascual) vs. derecho de respeto de la vida privada (Tomás).</p> <p>Solución: existe vulneración al derecho de respeto de la vida privada de Tomás.</p> <p>c). Cooperativa</p> <p>Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “Los Ocobos”) vs. derechos al libre desarrollo de la personalidad, asociación (derechos inherentes a la condición de socio*), respeto de la vida privada y vivienda adecuada (Tomás).</p> <p>Solución: en caso de expulsión existe violación a los derechos de libre desarrollo de la personalidad, asociación (derechos inherentes a la condición de socio), respeto de la</p>	<p>espacios comunes) (vecinos) vs. derechos de libertad (en el desarrollo de la personalidad, en la libertad de circulación y en el ejercicio del derecho de uso de los espacios comunes inherente de la condición de socio) (Tomás).</p> <p>Solución: no existe vulneración a la libertad (en el desarrollo de la personalidad, en la libertad de circulación y el ejercicio del derecho de uso de los espacios comunes inherente de la condición de socio) de Tomás.</p> <p>b). Pascual</p> <p>Derechos en conflicto: libertad (Pascual) vs. derecho de libertad (bien jurídico tutelado en el art. 172 ter CP), intimidad e inviolabilidad del domicilio (Tomás).</p> <p>Solución: existe vulneración a los derechos de libertad (bien jurídico tutelado por el art. 172 ter CP), inviolabilidad del domicilio e intimidad de Tomás.</p> <p>c). Cooperativa</p> <p>Derechos en conflicto: autonomía privada y derecho de asociación (cooperativa “Los Ocobos”) vs. derechos de</p>
---	---	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Arts. 12, 17, 22 del PIDCP. • Art. 11.1 PIDESC. • Comité DH, <i>Observación General n.º 16</i>, párrs. 3, 4, 8. • Comité DH, <i>Observación General n.º 27</i>, párrs. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 14, 15. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 8.a, 9, 18. • Dictamen del Comité DESC, <i>Gómez-Limón Pardo c. España</i> n.º. 52/2018, E/C.12/67/D/52/2018, párr. 8.2. • Dictamen del Comité DESC, <i>P.P. y otros c. España</i>, n.º. 85/2018, E/C.12/69/D/58/2018, párr. 8.2, 8.3, 10.3, 10.4, 14, 15a. • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 21/05/2012, A/HRC/20/27, párr. 51, 52 y 56. • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 14/04/2014, A/HRC/26/29, págs.. 4-16. 	<p>vida privada y vivienda adecuada de Tomás.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 8 y 11 del CEDH y art. 2 del Protocolo n.º. 4 del CEDH. • Arts. 1, 7, 12, 45 CDFUE. • Art. 21 TFUE. • Art. 31 CSE (revisada). • OSCE, ODHR, Comisión de Venecia sobre la libertad de asociación y Consejo de Europa, <i>Guidelines on freedom of association</i>, págs. 28-30, 34, 47-55, 61-65. • STEDH, 10/07/1998, <i>Sidiropoulos y otros c. Greece</i>, n.º. 26695/95, párr. 40 • STEDH, de 29/04/1999, <i>Chassagnou and Others c. France</i>, n.º. 28443/95, párr. 100. • STEDH, 11/01/2006, <i>Sørensen and Rasmussen c. Dinamarca</i>, n.º. 52562-52620/99, párr. 54. • STEDH, 24/04/2012, <i>Yordanova c. Bulgaria</i>, n.º. 25446/06, párr. 118 (iv). • STEDH, 1/04/2017, <i>Lovrić c. Croacia</i>, n.º. 38458/11, párr. 54 y 72. 	<p>libertad (en el desarrollo de la personalidad y libertad de asociación, en lo que al ejercicio de los derechos inherentes a la condición de socio se refiere*), inviolabilidad del domicilio y vivienda adecuada (Tomás).</p> <p>Solución: en caso de expulsión existe violación a los derechos de libertad (en el desarrollo de la personalidad y libertad de asociación, en lo que al ejercicio de los derechos inherentes a la condición de socio se refiere), inviolabilidad del domicilio y vivienda adecuada de Tomás.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arts. 10.1, 18.1, 18.2, 19, 22.1, 47 de la CE. • Arts. 172 y 202 ter CP. • Arts. 10.1 y 17.4 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de PH. • Arts. 553-30.2,3, 323-7.2, 553-44 y 553-45.2 CCC. • Real Decreto de 14 de septiembre de 1882, LECrim, art. 551. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 11.1m y 18. Ley 12/2015, de 9 julio, de cooperativas, arts. 16.1f, 30, 33 y 36. • Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del
--	--	--	--

		<p>* El TEDH (en STEDH... Ob. Cit., <i>Lovrić c. Croacia</i>, párr. 54 y 72) establece que la expulsión de una asociación podría constituir una violación de la libertad de asociación del miembro en cuestión si infringe las reglas de los estatutos, cuando las reglas fuesen irrazonables o arbitrarias, o, incluso, la expulsión conlleve una dificultad excepcional para el individuo.</p>	<p>derecho de asociación, exposición de motivos II y art. 1.4.</p> <ul style="list-style-type: none"> • STC, sala 2ª, 22/11, n.º. 218/1988, Rec. 1008/1986, FJ. 1, 2 y 3. • STC, sala 2ª, 21/03, n.º. 96/1994, Rec. 482/1992, FJ. 2.a, 2.b, 2.c y 3. • STC, sala 2ª, n.º. 188/2013, Rec. 3769/2012, FJ. 5, voto particular de varios magistrados (n.º. 4-7). • STC, sala 2ª, de 31/05, n.º. 113/2021, Rec. 3533/2018, FJ. 3b(i). • STS, sala 1ª de lo civil, 24/03, n.º. 286/1992, Rec. 353/1990, FJ. 3. • STS, sala 2ª de lo penal, 4/11, n.º. 1803/2002, FJ. 2. • STS, sala 2ª de lo penal, 14/03, n.º. 261/2006, FJ. 1. • STS, sección 1ª, 6/04, n.º. 232/2009, Rec. 1928/2004, FJ. 3, 5.2 y 5.4. • STS, sala 2ª de lo penal, 9/10, n.º. 719/2013, FJ. 43a. • STS, sala 2ª de lo penal, 8/05, n.º. 324/2017, Rec. 1775/2016, FJ. 4. • STS, sala 2ª de lo penal, 12/07, n.º. 554/2017, Rec. 1745/2016, FJ. 4. • SAP Murcia, sección 3ª, 8/05, n.º. 126/2002, Rec. 121/2002, FJ. 4 y 5.
--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> SAP Barcelona, sección 15ª, 30/03, nº. 137/2005, Rec. 350/2003, FJ. 3. <p>*Sujeción a las reglas (legales y estatutarias) del régimen disciplinario como derecho de los socios. En tal sentido, la expulsión decretada por los órganos rectores de la asociación está sujeta a control judicial y, dentro de este, a la valoración de la proporcionalidad de la medida (tanto en la tipificación de la falta disciplinaria como en la subsunción de la conducta) (art. 323-7.2 CCC; SAP Barcelona, nº. 137/2005... Ob. Cit., FJ. 3).</p>
<p>CASO L8. Paulina, después de varias relaciones amorosas infructuosas, ha iniciado recientemente una relación sentimental con Marcos, quien ha venido visitándola cada vez con mayor frecuencia a su unidad de uso exclusivo en la cooperativa de vivienda “El Encanto”. En el último mes, Marco ha pasado varias noches en la unidad de Paulina.</p> <p>El Consejo Rector de la cooperativa “El Encanto”, donde reside Paulina, le solicita, a petición de varios socios residentes:</p> <p>a). Formalizar legalmente su relación con Marcos, pues una vida sentimental inestable por parte de Paulina puede repercutir a la imagen de la cooperativa.</p> <p>b). En caso de negativa, convenirle a Marco un horario de visita de carácter diurno, sin posibilidad de hospedarlo en su unidad.</p>	<p>Derechos en conflicto: Autonomía privada y libertad ideológica (Cooperativa “El Encanto” y sus miembros) vs. derechos de respeto a la vida privada, igualdad, libertad ideológica y de circulación (Paulina y Marcos).</p> <p>Solución: existe vulneración a los derechos de respeto de la vida privada, igualdad, libertad ideológica y de circulación de Paulina y Marcos.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> Arts. 2.1, 3, 12, 17, 18, 22, 23, 26 del PIDCP. Arts. 2.2, 3, 10.1, 11.1 del PIDESC. 	<p>Derechos en conflicto: Autonomía privada y libertad ideológica (Cooperativa “El Encanto” y sus miembros) vs. derechos de respeto a la vida privada, igualdad, libertad ideológica y de circulación (Paulina y Marcos).</p> <p>Solución: existe vulneración a los derechos de respeto de la vida privada, igualdad*, libertad ideológica y de circulación de Paulina y Marcos.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> Arts. 8, 9, 11, 12, 14 17 del CEDH; art. 1 del Protocolo adicional del CEDH; art. 2 del Protocolo nº. 4 del 	<p>Derechos en conflicto: Autonomía privada y libertad ideológica (Cooperativa “El Encanto” y sus miembros) vs. derechos de intimidad, igualdad, libertad ideológica y de circulación (Paulina y Marcos).</p> <p>Solución: existe vulneración a los derechos de intimidad, igualdad*, libertad ideológica y de circulación de Paulina y Marcos.</p> <p>Normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> Arts. 10.1, 14, 16, 18.1, 18.2, 19, 22.1, 32, 33, 139.2 de la CE. Arts. 142 y 143 CC. Art. 227 CP.

	<ul style="list-style-type: none"> • Comité DH, <i>Observación General n.º 16</i>, párrs. 3, 4, 8. • Comité DH, <i>Observación General n.º 18</i>, párrs. 1, 5, 7, 10 y 12. • Comité DH, <i>Observación General n.º 19</i>, párrs. 1, 2, 3, 4, 5, 9. • Comité DH, <i>Observación General n.º 22</i>, párrs. 1, 2, 3, 4, 5, 8. • Comité DH, <i>Observación General n.º 27</i>, párrs. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 14, 15. • Comité DH, <i>Observación General n.º 28</i>, párrs. 2, 3, 4, 5, 9, 16, 20, 21, 23, 24, 27, 31. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 4</i>, párrs. 6, 8.a, 9, 18. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 16</i>, párrs. 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 27, 28, 40, 41, 42. • Comité DESC, <i>Observación General n.º 20</i>, párrs. 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 20, 22, 27, 31. • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 21/05/2012, A/HRC/20/27, párr. 51, 52 y 56. • ONU: Informe del Relator Especial sobre la libertad de asociación (Maina Kiai), 	<p>CEDH; art. 1 del Protocolo n.º 12 del CEDH.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 21 del TFUE. • Arts. 7, 9, 10, 12, 17, 20, 21, 23, 45, 54 de la CDFUE. • Arts. 16 y 31 CSE (revisada). • Art. 16 CSE. • OSCE, ODHR, Comisión de Venecia sobre la libertad de asociación y Consejo de Europa, <i>Guidelines on freedom of association</i>, págs. 28-30, 34, 47-55, 61-65. • STEDH, 10/07/1998, <i>Sidiropoulos y otros c. Greece</i>, n.º. 26695/95, párr. 40 • STEDH, de 29/04/1999, <i>Chassagnou and Others c. France</i>, n.º. 28443/95, párr. 100. • STEDH, 11/01/2006, <i>Sørensen and Rasmussen c. Dinamarca</i>, n.º. 52562-52620/99, párr. 54. • STEDH, 10/04/2007, <i>Evans c. Reino Unido</i>, n.º. 6339/05, párr. 71. • STEDH, 4/12/2007, <i>Dickson c. Reino Unido</i>, n.º. 44362/04, párr. 66. • STEDH, 26/05/2011, <i>R.R. c. Polonia</i>, n.º. 27617/04, párr. 180. 	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 8 LAU. • Real Decreto de 14 de septiembre de 1882, LECrim, art. 551. • Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, arts. 21.2c, 21.3, 37. Ley 12/2015, de 9 julio, de cooperativas, arts. 43.2c, 43.3, 61. • STC, sala 2ª, 31/10, n.º. 135/1986, Rec. 935/1985, FJ. 6. • STC, sala 1ª, 8/03, n.º. 28/1999, Rec. 3784/1995, FJ. 7. • STC, sala plena, de 17/01, n.º. 10/2002, Rec. 2829/94, FJ. 5. • STC, sala 2ª, 10/02, n.º. 22/2003, Rec. 4400/99, FJ. 9. • STS, sala 2ª de lo penal, 26/04, n.º. 291/2012, Rec. 1631/2011, FJ. 10.4. • SAP Coruña, sección 4ª, 11/06, n.º. 227/1999, Rec. 3208/1998, FJ. 1. • SAP Barcelona, sección 4ª, 3/06, n.º. 363/2004, Rec. 54/2004, FJ. 2. • SAP Málaga, sección 6ª, 14/12, n.º. 675/2006, Rec. 181/2006, FJ. 4. • SAP, Palmas, sección 5ª, 8/02, n.º. 35/2007, Rec. 590/2006, FJ. 2.
--	--	---	--

	<p>14/04/2014, A/HRC/26/29, págs.. 4-16.</p> <ul style="list-style-type: none"> New York Consolidated Laws, Real Property Law - RPP § 235-f. 	<p>*En el ámbito del acceso a bienes y el suministro de servicios disponibles al público (entre ellos la vivienda), la discriminación en razón al estado civil y la ideología no encuentra protección en las Directivas de la UE (<i>Vid.</i> Tabla casuística sobre el derecho a la igualdad). Con todo, no se descarta su protección extensiva.</p>	<ul style="list-style-type: none"> SAP Valencia, sección 7ª, de 11/09, nº. 468/2009, Rec. 537/2009, FJ. 3 y 4. SAP Asturias, sección 4ª, 11/11, nº. 393/2009, Rec. 398/2009, FJ. 3. SAP Barcelona, sección 13, 28/05, nº. 215/2020, Rec. 1250/2018, FJ. 4a. SAP Barcelona, sección 4ª, 30/09, nº. 729/2020, Rec. 182/2020, FJ. 4.
--	---	---	---

Tabla nº. 6. Casuística sobre el derecho al respeto de la vida privada y familiar y los derechos de libertad. Fuente: elaboración propia.

5.3.1. Caso L1 subgrupo B vs. Cooperativa “Contracultura”

El problema jurídico que suscita el presente caso consiste en analizar el conflicto que plantea los derechos de libertad (ideológica y de expresión), de los miembros del subgrupo “A”, y el derecho al respeto de la vida privada y familiar, de los miembros del subgrupo “B”. A partir de este análisis, debe determinarse la validez o no de las reglas comunitarias aprobadas por la Asamblea General de la cooperativa “contracultural”.

Teniendo en cuenta que corresponde al legislador, en primera instancia, trazar los límites de los derechos mencionados, incumbe verificar si alguna de las prácticas asumidas por los miembros del subgrupo A están prohibidas por la legislación.

El CP de 1989 despenalizó los delitos de escándalo público que hasta entonces se sancionaban, incluso con cárcel, por considerarse como atentados contra la moral y las buenas costumbres. El nudismo, sin embargo, ha sido introducido como infracción administrativa en ordenanzas locales de civismo o de convivencia desde el año 2004, y el TS²⁶¹⁷ ha amparado su prohibición mediante ordenanzas municipales, considerando que el nudismo no puede ser manifestación de ninguna ideología, por lo que su prohibición puede no darse por Ley orgánica (adecuación normativa y competencia municipal muy discutida)²⁶¹⁸. Ello, en sentido contrario a la jurisprudencia del TEDH²⁶¹⁹, el cual interpreta que el nudismo puede llegar a ser manifestación externa de un derecho fundamental como es el de la libertad de expresión y sólo por ley podrá regularse sus límites.

Aún cuando el mero nudismo no constituye ilícito penal, el exhibicionismo sí que lo es de acuerdo con el art. 185 CP, el cual castiga las conductas obscenas y ofensivas de contenido sexual frente a menores de edad y personas con discapacidad; protegiendo el bienestar emocional y psíquico, así como la indemnidad sexual (desarrollo evolutivo de la esfera sexual)²⁶²⁰ de los sujetos protegidos. Por su parte, el exhibicionismo cometido contra mayores de edad y personas sin discapacidad es sancionado administrativamente (art. 37.5 de la Ley Orgánica 4/2015 de protección de la seguridad ciudadana)²⁶²¹.

A. Respecto a las prácticas de los miembros del subgrupo “A”

Así las cosas, a menos que en el caso concreto se demuestre el contenido sexual del nudismo practicado por algunos de los miembros de la cooperativa “contracultura”, bien frente a menores y/o personas con discapacidad (hecho punible por CP) o bien frente a no

²⁶¹⁷ STS, sala de lo contencioso administrativo, sección 3ª, de 23 de marzo de 2015, Rec. 1882/2013, FJ.3 y 4. De igual forma, STS, sala de lo contencioso administrativo, sección 4ª, de 11 de mayo, nº. 1052/2016, Rec. 542/2014, FJ. 7.3. En sentido opuesto *Vid.* Voto particular del Magistrado PICÓN PALACIO, A., en STSJ de Castilla y León, sala de lo contencioso administrativo, sección 3ª, de 18 de octubre de 2013, nº. 1767/2013, Rec. 673/2012, FJ.4 del voto particular.

²⁶¹⁸ Al respecto *Vid.* BADULES, D. (2017). “Deje que vaya desnudo. Regulación de las prácticas nudistas por los entes locales españoles”, *Cuadernos de Derecho Local*, Vol. 45, págs. 196-240. Asimismo, HUERGO LORA, A. (2007). *Las sanciones administrativas*, Madrid: Iustel, págs. 374 y ss. Sobre la competencia de los entes locales para establecer tipos de infracciones e imponer sanciones *Vid.* STC, sala primera, de 8 de junio, nº. 132/2001, Rec. 1608/2000, FJ.6; y la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, que delimita el alcance de la potestad sancionadora local, BOE nº. 301, de 17 de diciembre de 2003.

²⁶¹⁹ STEDH, 28 de octubre de 2014, *Gough c. Reino Unido*, nº. 49327/11, párrs. 147-150.

²⁶²⁰ STS, sala de lo penal, sección 1ª, de 21 de octubre de 2009, nº. 968/2009, Rec. 2146/2008.

²⁶²¹ Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, BOE nº. 77 de 31 de marzo de 2015.

menores y/o personas sin discapacidad (sancionable administrativamente bajo la Ley Orgánica 4/2015), los miembros del subgrupo “B” no podrán ser protegidos por la ofensa que pudiese provocarle el mero nudismo, debiendo desviar sus ojos en caso de sentirse ofendidos²⁶²². Ello se explica en razón a: a). la omisión legislativa de prohibir el mero nudismo en los espacios privados de uso común en las edificaciones de vivienda; b). ante la imposibilidad jurídica de aplicar las Ordenanzas municipales que prohíben dicha práctica en estos espacios y c). en ausencia de disposición estatutaria de la cooperativa que lo prohíba (al contrario, lo facilita), a partir de la cual se pueda considerar un supuesto de baja obligatoria o disciplinaria por expulsión (por incumplimiento de las obligaciones de los socios)²⁶²³. Más aún, no descartamos que la prohibición del mero nudismo consignada en las Ordenanzas municipales se extienda a los espacios que, siendo de naturaleza privada de la cooperativa, estén destinados a suministrar servicios disponibles al público (por ejemplo, servicio de restaurante, biblioteca, guardería, etc.)²⁶²⁴, o, incluso, a los espacios que son públicamente visibles (por ejemplo, las terrazas)²⁶²⁵; en tanto zonas de tránsito permanentemente público o espacios desde donde ciertas conductas o actividades puedan afectar negativamente a la convivencia en el espacio público.

En lo que se refiere a la emisión de malos olores proveniente de las unidades de uso exclusivo, cuyos ocupantes decidieron omitir el baño por completo, la jurisprudencia ha venido concediendo protección en el ámbito de las edificaciones de vivienda bajo la tutela del derecho a la inviolabilidad del domicilio y a la intimidad de los demás vecinos (art. 18 CE)²⁶²⁶. De forma que, cuando los malos olores traspasen a las unidades de uso exclusivo de los demás socios (o las zonas compartidas), sean continuos y resulten desagradables

²⁶²² Sobre la responsabilidad del ofendido de desviar la mirada ante imágenes ofensivas al público *Vid.* Estado Unidos: Justice Supreme Court, *Erznodnik v. City of Jacksonville* 422 U.S. 205 (1975), págs. 208-2012.

²⁶²³ Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 32, 33 y 36.2. Asimismo, Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 17.5 y 18.5.

²⁶²⁴ Como característica de los modelos *cohousing* y vivienda cooperativa en cesión de uso se encuentra el suministro de espacios y servicios abiertos al tejido urbanos subyacente. Al respecto *Vid.* Capítulo I, acápite 5.3.3.3.

²⁶²⁵ Por ejemplo: arts. 6.5, 20.2 y 21.2c (en temas de grafitis, pintadas y otras expresiones gráficas en bienes privados) de Ordenanza de medidas para fomentar y garantizar la convivencia ciudadana en el espacio público de Barcelona (Acuerdo del Consejo Plenario, 23 de diciembre de 2005, BOP 24 de enero de 2006); asimismo, el art. 32 (en temas de tender ropa en balcones) de la Ordenanza municipal de la policía urbana y gobierno de la Villa (Acuerdo Plenario de 16 de julio 1948, BO Ayuntamiento de Madrid de 16 de julio); también, arts. 20.1 y 20.3 (en temas de higiene y aseo personal) de la Ordenanza de comercio minorista de la alimentación de Madrid (de 27 de marzo de 2003, BO Comunidad de Madrid nº. 29 de abril de 2003).

²⁶²⁶ Al respecto *Vid.* SAP de Pontevedra, sección 1ª, de 30 de abril de 2015, nº. 166/2015, Rec. 206/2015. Asimismo, SAP de Cantabria, sección 2ª, de 18 de octubre de 2018, nº. 561/2018, Rec. 428/2018. De igual forma, SAP de Sevilla, sección 5ª, de 3 de mayo de 2010, nº. 212/2010, Rec. 832/2010. En Italia, *Vid.* Sentencia del Tribunal de Casación de Italia, sección 3ª penal, del 24 de marzo de 2017, nº. 14467/2017 (“acoso olfativo”, por olor a fritanga en espacios comunes, dentro del tipo penal del art. 674 CP). Por su parte, la Ley de cooperativas en Suecia (*bostadsrätt*... Ob. Cit., Capítulo 7 §. 9) establece las obligaciones de los cooperativistas a preservar la limpieza, el orden y el buen estado dentro del apartamento, la edificación y los alrededores que pertenecen a la cooperativa. En Dinamarca, los estatutos generales para las cooperativas de vivienda (recuperado de <https://www.andelsportal.dk/guides/vedtaegter/>. Consultado el 15 de noviembre de 2021) disponen, en el § 10, la obligación de los miembros de asumir el mantenimiento interno de las viviendas. Si un miembro descuida gravemente su obligación de mantenimiento, la junta directiva puede requerir el mantenimiento necesario para que se lleve a cabo dentro de un período específico. Si el mantenimiento necesario no se lleva a cabo antes de la fecha límite, la asociación puede: a) hacer que se realicen los trabajos de mantenimiento con cargo económico del miembro o b) expulsar al miembro y rescindir su derecho de uso (§ 23.3). En el ámbito internacional *Vid.* STEDH, *Martínez Martínez c. España*... Ob. Cit., párr. 46 y 47.

(superando el umbral mínimo de gravedad requerido por el TEDH), son considerados como actos “molestos e insalubres” que faculta a la comunidad de vecinos a ejercer la acción de cesación (art. 7.2 de LPH y art. 553-40 del CCC), en cuya resolución el juez puede imponer como sanción máxima la privación del derecho de uso de la vivienda por hasta dos años (tres años en la Ley de PH de España); o, tratándose de un contrato de arrendamiento, la facultad del arrendador de ejercitar la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones (art. 27.2e de la LAU, art. 1124 CC). Por su parte, la normativa cooperativa no prevé mecanismos jurídicos a los que pueden acudir los socios perturbados con este tipo de actividades; sin embargo, no descartamos que, en sede judicial, el juez aplique por analogía la evocada protección al derecho de inviolabilidad del domicilio e intimidad. Ahora, en cuanto a las posibilidades que tendrían los socios del subgrupo “B” de obtener dicha protección ante un juez podríamos señalar:

a) Primero, mediante exhortación que se le haga al Consejo Rector en orden de iniciar un proceso disciplinario de exclusión a los socios responsables de la emisión de los malos olores, tras previos requerimientos infructuosos. En efecto, el acuerdo social emitido por Consejo Rector, a través del cual de decreto o no la expulsión, está sujeto a control judicial; por lo que en caso de ser desfavorable para los miembros del subgrupo “B”, estos pueden impugnarlo (art. 18.3c de la Ley 27/1999 y art. 36.2d de la Ley 12/2015).

b) Segundo, en caso de negativa del Consejo Rector para hacer requerimientos a los socios responsables de las emisiones y, en caso tal, iniciar el correspondiente proceso disciplinario, dicha decisión (por medio de la cual este órgano social se rehúsa), de igual forma, es susceptible de impugnación (art. 37 de la Ley 27/1999 y art. 61 de la Ley 12/2015)²⁶²⁷, e incluso puede dar lugar al ejercicio de la acción de responsabilidad (por mayoría ordinaria, según el art. 43 de la Ley 27/1999; por socios que representen el 5% de los votos sociales, con arreglo al art. 59.4 de la Ley 12/2015; o por cualquier socio cuando se lesiona directamente sus intereses y no como tal los intereses de la cooperativa, conforme al art. 60.3 de la Ley 12/2015) por los daños causados en razón al incumplimiento de sus competencias legales (art. 18.3a de la Ley 27/1999) y del deber de diligencia (art. 59.1,2 de la Ley /2015) .

c) En última instancia, los socios del subgrupo “B” pueden recurrir a la Policía Municipal para que sancione a los socios responsables de los malos olores, de acuerdo con las Ordenanzas de civismo que establezcan que pueden ser objeto de sanción la emisión de olores molestos y/o nocivos para las personas y el medio ambiente²⁶²⁸.

B. Respecto a los acuerdos sociales aprobados por la Asamblea

Al margen del propósito de hacer cesar de forma efectiva la práctica del nudismo en espacios de uso común y la emisión de malos olores (prácticas facilitadas por el acuerdo

²⁶²⁷ La impugnación, en este caso, estaría basada en un vicio de nulidad, pues la renuencia del Consejo Rector contradice la asignación que la Ley de cooperativas le atribuye en materia de disciplina social, vulnera los derechos de inviolabilidad del domicilio e intimidad de los socios y desconoce las ordenanzas municipales que tratan la contaminación por malos olores (no existe normativa estatal o autonómica, salvo Andalucía, que regule los malos olores).

²⁶²⁸ Al respecto *Vid.* El Mundo (2014). “Sancionados por las molestias por mal olor de sus plantas de marihuana”, recuperado de <https://www.elmundo.es/cataluna/2014/08/21/53f619beca474148088b4586.html>. Consultado el 8 de febrero de 2022.

social aprobado por la Asamblea, pero que pueden seguir ocurriendo aún en ausencia de este), la regulación por vía estatutaria de la forma de vestir de los socios cooperativos resulta, a todas luces, contraria al orden público concretado en los derechos de libertad de expresión (el derecho a la libertad de expresión puede incluir el derecho de una persona a expresar sus ideas a través de su modo de vestir o de su conducta)²⁶²⁹, libertad ideológica (cuando la vestimenta es manifestación directa de una creencia genuina, religiosa o de otro tipo, que cumpliera los requisitos de seriedad, cohesión e importancia)²⁶³⁰ y respeto de la vida privada²⁶³¹ (las elecciones personales sobre la apariencia deseada entra en la noción de vida privada)²⁶³². Toda limitación a estos derechos debe estar prevista en una ley, ser necesaria en una sociedad democrática (para la seguridad nacional, la seguridad pública, el bienestar económico del país, la defensa del orden y la prevención del delito, la protección de la salud o de la moral, o la protección de los derechos y las libertades de los demás: art. 8.2, 9.2 y 10.2 CEDH) y proporcional²⁶³³. De manera que, ante la ausencia de una disposición legal que limite o autorice limitar (mediante la autonomía privada) las elecciones personales sobre la apariencia personal (a través de la vestimenta) en el ámbito de la vivienda (ámbito protegido y manifestación física del derecho a la intimidad personal y familiar)²⁶³⁴, bajo una

²⁶²⁹ El TEDH ha considerado que el art. 10 del CEDH también es aplicable a las reglas que rigen la vestimenta. Al respecto *Vid.* Decisión de la Comisión EDH, del 3 de marzo de 1986, *Stevens c. Reino Unido*, n.º. 11674/85. El Comité DH, estipula como medio de expresión las prendas de vestir en Comité DH, *Observación General n.º. 34 sobre la libertad de opinión y la libertad de expresión (art.19)*, de 12 de septiembre de 2011, párr. 12, recuperado de <https://www.refworld.org/es/category,REFERENCE,HRC,,,4ed34b942,0.html>. Consultado el 19 de enero de 2022. Al respecto *Vid.* Dictamen del Comité DH, 22 de julio de 2020, *Zhanna Baytelova c. Kazajstán*, n.º. 2520/2015, párr.s 5.3 y 9.4

²⁶³⁰ STEDH, *Gough c. Reino Unido...* Ob. Cit., párrs. 185-188. Asimismo, STEDH, de 7 de julio de 2011, *Bayatyan c. Armenia*, n.º. 23459/03, párr. 110. Para el Comité de DH la observancia y práctica de la religión o de las creencias puede incluir el uso de prendas de vestir. En Comité DH, *Observación General n.º. 22 sobre la libertad de pensamiento, de conciencia y religión (art. 18)*, de 30 de julio de 1993, párr. 4, recuperado de <http://www.derechos.org/nizkor/ley/doc/obgen2.html>. Consultado el 19 de enero de 2022. Al respecto *Vid.* Dictamen del Comité DH, de 19 de julio del año 2013, *Shingara Mann Singh c. Francia*, n.º. 1928/2010, párr. 9.3.

²⁶³¹ En el Derecho interno, la libertad sobre la vestimenta, concretamente en el ámbito laboral y en colisión con el derecho de libertad de empresa (art. 38 CE: la imagen de la empresa dentro del poder de dirección empresarial), es tratada al amparo del derecho a la intimidad (la decisión personal sobre la apariencia física), a la propia imagen (derecho de decidir sobre la propia imagen), el derecho al honor (cuando se impone un vestido que resulte humillante, estigmatizante, degradante), el derecho a la igualdad (no discriminación en razón al género) y el derecho de libertad religiosa. Al respecto *Vid.* STC, sala 2ª, de 30 de octubre, n.º. 170/1987, Rec. 383/1987, FJ. 4 (intimidad). Asimismo, STSJ Islas Baleares, sala de lo social, sección 1ª, de 9 de septiembre de 2002, n.º. 457/2002, Rec. 390/2002, FJ. 2 (libertad religiosa). De igual forma, STS, de 19 de abril de 2011, Rec. 16/2009, J. 7 y 9; y STSJ Madrid, sala de lo social, sección 3ª, de 17 de marzo de 2015, n.º. 260/2015, Rec. 931/2014, FJ. 2 (discriminación de género). También, STSJ Madrid, sala de lo social, sección 2ª, de 3 de junio de 2015, n.º. 426/2015, Rec. 663/2014, FJ. 2.1ª (libertad para mostrar la imagen física personal). Igualmente, STSJ Islas Canarias, sala de lo social, sección 1ª, de 20 de diciembre de 2001, n.º. 1095/2001, Rec. 1376/1999, FJ. 4 (honor y seguridad).

²⁶³² Al respecto, *Vid.* STEDH, de 18 de junio de 2013, *Popa c. Rumanía*, n.º. 4233/09, párr. 32-33. De igual forma, STEDH, de 1 de julio de 2014, *S.A.S. c. Francia*, n.º. 43835/11, párr. 107. Asimismo, STEDH, *Gough c. Reino Unido...* Ob. Cit., párr. 182. Sobre el vínculo del derecho al vestido adecuado y otros derechos *Vid.* ANTONESC, M. (2016). "Clothing from subsistence rights to the category of comfort and well-being rights", *Logos Universality Mentality Education, Novelty, Section: Social Sciences*, Vol. 5, n.º. 1, págs. 8-16. También, BARROETA ZALAUQUETT, M. (2021). "El derecho al vestido adecuado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales", *Anuario de Derechos Humanos*, Vol. 17, n.º. 2, págs. 303-334.

²⁶³³ STEDH, *Dudgeon c. Reino Unido...* Ob. Cit., párr. 51-53.

²⁶³⁴ Como sí sucede en el ámbito empresarial. El estatuto de los trabajadores, en el apartado a del art. 5, impone

finalidad legítima, verbigracia, la protección del medio ambiente como cuestión pretendida por los miembros de la cooperativa (poco factible al resultar desproporcional por existir otras medidas alternativas para proteger el medio ambiente menos lesivas al los derechos de libertad e intimidad de las personas)²⁶³⁵, a la cooperativa le está vedado interferir sobre este aspecto; correspondiéndole a cada miembro (como titular de los derechos de intimidad y libertad) decidir sobre este asunto según su voluntad, gustos, identidad, tiempo meteorológico, usos socioculturales, etc. Así las cosas, los miembros del subgrupo “B” pueden impugnar por vicios de nulidad el acuerdo social (contrario al orden público), dentro del término de un año a partir de su aprobación según la Ley de cooperativas a nivel de Cataluña (art. 52.4 de la ley 12/2015), no teniendo un plazo establecido los acuerdos contrarios al orden público bajo el amparo de la Ley estatal de cooperativas (art. 31.3 de la Ley 27/1999 estatal de cooperativas). Lo anterior, de igual forma aplica para la regla que prohíbe bañarse más de dos veces por semana (ámbito que entra en la esfera estrictamente de lo íntimo).

5.3.2. Caso L2 Ana vs. Cooperativa “La Olivareta”

Los problemas jurídicos que entraña el caso L2, y que corresponden zanjar, se concretan en las siguientes cuestiones: a) ¿el deber de cuidado a socios en situación de dependencia constituye un deber jurídico exigible por la cooperativa “La Olivareta”? y b) ¿La exigencia cooperativa de la realización de la tarea doméstica de cuidado vulnera los derechos de libertad, intimidad o respeto de la vida privada y familiar de Ana y/u otros derechos?

Ciertamente existe, si bien de modo limitado, la adscripción de determinados deberes de solidaridad exigibles jurídicamente (donde la obligación moral hace tránsito a la obligación jurídica), que están dirigidos a proteger los bienes jurídicos básicos tutelados por los derechos (los cuales pueden ser lesionados bien por acción o bien por omisión)²⁶³⁶, verbigracia: el sostenimiento de las cargas públicas para sufragar las funciones públicas (art. 31 CE), el deber de socorrer o auxiliar a alguien en una situación de riesgo grave e inminente (art. 195 CP, por ejemplo, auxiliar a alguien que se está ahogando, llamar a la policía al escuchar los llamados de auxilio de un vecino, etc.), el deber de testificar en un juicio (art. 463 CP), el deber de participar en la defensa común (art. 30.2 CE, aunque el Decreto 247/2001, de 9 de marzo, abolió el servicio militar obligatorio en España), el deber de cuidar el medio ambiente (art. 45 CE; arts. 319, 325, 328, 333, 334, 343, etc., del CP y la legislación medioambiental de Derecho Público), entre otros tantos. Concretamente, el deber de asistencia y cuidado, en la actualidad, está institucionalizado (adquiriendo la cualidad de exigible jurídicamente) en las relaciones de parentesco por consanguinidad y afinidad (que en relación con la posición jurídicamente reconocida que ocupan, ostenta una notoria

a las personas trabajadoras la obligación de cumplir con las obligaciones concretas de su puesto de trabajo, en las que se incluyen las derivadas de la uniformidad que puede considerarse dentro del ámbito de las facultades de dirección empresarial a las que se refiere el art. 20 del estatuto. El derecho a la libertad de la empresa, contenido en el art. 38 CE, otorga al empresario, dentro de los límites establecidos por la ley, el poder de control y dirección de su empresa, y de esto se deriva la capacidad para definir unas normas de conducta, de vestir y de imagen. Al respecto *Vid.* STSJ de Madrid, sala de lo social, sección 5ª, de 5 de noviembre de 2007, nº. 698/2007, Rec. 3506/2007.

²⁶³⁵ Por ejemplo, mediante regulación estatal de la industria textil (parámetros de sostenibilidad).

²⁶³⁶ Al respecto *Vid.* GARZÓN VALDÉS, E. (1986). “Los deberes positivos... Ob. Cit., págs. 17-33.

relevancia para el Derecho: arts. 96.1, 142 y 143 CC, y art. 227 CP)²⁶³⁷. Además de la institucionalización al rol adscrito a esta posición (por ejemplo, la del padre o la de la madre en relación a su hijo, la del hijo en relación a su padre o madre adulto(a), la que surge entre cónyuges), existe un mandato positivo especial del Estado de otorgar garantías que aseguren la protección social (además de la económica y jurídica) de la familia (art. 39, en referencia a personas con discapacidad art. 49 y personas de la tercera edad art. 50 CE), así como la obligación positiva especial de asegurar, mediante acciones positivas, el disfrute efectivo de los derechos de las personas con dependencias (como colectivo vulnerable) en condiciones de igualdad con el resto de los ciudadanos (CIDPD; arts. 9.2 y 14 CE; arts. 7, 48-51, 57-59, 63, 67 y 68 del Real Decreto Legislativo 1/2013; arts. 4, 6 y 7 Ley 39/2006²⁶³⁸). De manera que el Estado es responsable de dar cobertura (adecuada y de calidad) a las necesidades de los mayores y de las personas en situación de dependencia, bien acompañando (con servicios y prestaciones económicas: arts. 14, 15, 17, 18 y 19 de la Ley 39/2006) a los familiares o las personas del entorno que efectúan el cuidado o bien asumiendo completamente el cuidado en supuestos de imposibilidad o incumplimiento por parte de quienes están obligados jurídicamente, por ejemplo, el padre y la madre, el hijo o el cónyuge (art. 33.4 Ley 39/2006). Por su parte, la ciudadanía, como correlato de la función social del Estado, tiene la obligación de contribuir al gasto público (art. 31 CE y arts. 17.2,3, 19, 23, 24, 25, 29 de la Ley 58/2003²⁶³⁹); empero, esta obligación debe entenderse como un deber positivo general²⁶⁴⁰, que no constituye prestaciones personales de actividad²⁶⁴¹, ni se concreta directamente hacia una persona determinada²⁶⁴². De manera que, cuando se tratan de obligaciones colectivas y delimitables, nadie está obligado a realizar más de la parte que le corresponde²⁶⁴³.

Por otro lado, hay ámbitos de la solidaridad que pertenecen a las prescripciones del sistema moral y, como tales, son inexigibles por parte del Derecho, por significar

²⁶³⁷ En materia penal *Vid.* STS, sala penal, sección 1ª, de 10 de octubre de 2018, n.º. 459/2018, Rec. 2201/2017, FJ.

²⁶³⁸ Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, BOE n.º. 299 de 15 de diciembre de 2006.

²⁶³⁹ Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, BOE n.º. 302 de 18 de diciembre.

²⁶⁴⁰ Al respecto, *Vid.* PIÑA ROCHEFORT. J. (2019). "La solidaridad como fuente de deberes. Elementos para su incardinación en el sistema jurídico-penal", *Política Criminal*, Vol. 14, n.º. 27, págs. 242-276. De igual forma, MECKLED-GARCÍA, S. (2013), "Giving up the goods: rethinking the human right to subsistence, institutional justice, and imperfect duties", *Journal of Applied Philosophy*, vol. 30, n.º. 1, Aberdeen: Society for Applied Philosophy, págs. 73-87.

²⁶⁴¹ Sin perjuicio de la función promocional del Estado, cuando, por ley, prevea el servicio civil como alternativa de una obligación (por ejemplo, art. 30.2 CE sobre la prestación social sustitutiva del servicio militar obligatorio) o de una sanción (por ejemplo, de la sustitución de las penas privativas de la libertad por las prestaciones de un servicio considerado de utilidad para la comunidad). Incluso, sin perjuicio de que, por Ley, se establezca un servicio civil como una obligación inherente a la condición de ciudadanía (por ejemplo, el art. 30.3 y 30.4 CE en relación con casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública; o para el cumplimiento de fines de interés general). Al respecto *Vid.* DE LUCAS, J. (1996). "La obligatoriedad de un servicio social y los deberes de solidaridad", *Cuadernos de Trabajo Social*, Vol. 9, págs. 153-186.

²⁶⁴² Si bien, a mi me corresponde cumplir con el deber de contribuir a los gastos de la función pública del Estado (y dentro de esta función pública, por ejemplo, el de financiar los programas de atención y asistencia social a favor de las personas de la tercera edad en situación de dependencia), no me sobreviene el deber jurídico de asistir y cuidar a una persona concreta (por ejemplo, aquella que cumpla las condiciones para ser destinataria de estos programas). Sin perjuicio, evidentemente, de la satisfacción y el mérito que se encuentre en el deber moral de prestar ayuda de asistencia y cuidado.

²⁶⁴³ GARZÓN VALDÉS, E. (1986). "Los deberes positivos... Ob. Cit., pág. 26.

intromisiones inaceptables en la esfera individual del ciudadano. Las sanciones de los deberes morales, por su parte, se proyectan en la esfera social (aprobación o repudio de la opinión pública) y en la individual (satisfacción del deber de cumplimiento o sentimientos de remordimiento en caso opuesto)²⁶⁴⁴. En este campo se integran todos los actos altruistas, humanitarios, caritativos, de voluntariado, etc.

Con todo, en el caso que nos corresponde analizar estamos ante un deber positivo especial que no deviene del Estado, sino sobreviene de las elecciones personales de cada uno de los individuos asociados bajo el formato de cooperativa de vivienda (derecho de asociación art. 22 CE²⁶⁴⁵, en cuanto a la libertad y voluntariedad en la constitución, y/o principio de libre adhesión, art. 1.1 de la Ley 27/1999 y art. 1.1,2 de la Ley 12/2015); por lo que, en principio, no puede estimarse que la obligación positiva adquirida (esto es, la prestación personal del servicio de cuidado a socios en situación de dependencia) trasgreda la libertad individual, más aún cuando no hay ninguna cláusula en la Ley cooperativa que lo prohíba. Al contrario, en el marco legal del objeto social de las cooperativas de vivienda, estas pueden tener como finalidad (incluso puede figurar como objeto social único) “la creación y suministros de servicios complementarios [a la vivienda]” (art. 89.1 Ley 27/1999 y art. 122.1 de la Ley 12/2015). De manera que podríamos decir que este deber positivo especial de cuidado no es un límite a la autonomía personal de los socios no dependientes, sino que es expresión de esta²⁶⁴⁶.

Ana (como sujeto libre con capacidad de obrar) en el momento en que participa en la constitución de la cooperativa (en condición de socia fundadora) o al adherirse a esta con

²⁶⁴⁴ Sobre los deberes morales *Vid.* KANT, I. (1994). *La metafísica de las costumbres...* Ob. Cit. De igual forma, FISHKIN, J. (1982). *The limits of obligation*, New Haven: Yale University Press. Asimismo, GARZÓN VALDÉS, E. (1986). “Los deberes positivos... Ob. Cit., págs. 17-33.

²⁶⁴⁵ En el plano constitucional, a diferencia del legal, las cooperativas (especialmente aquellas sin ánimo de lucro o de iniciativa social) son consideradas como una modalidad de asociaciones tuteladas bajo el art. 22 de la CE, a pesar de que la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación (BOE nº. 73 de 26 de marzo) en su art. 1.4 las excluya en su ámbito de aplicación. El TC (en STC, sala 2ª, de 21 de marzo, nº. 96/1994, Rec. 482/1992, FJ. 2.b y 3) no excluye la posibilidad de que pueda producirse una lesión al derecho de asociación en las sociedades mercantiles, siendo necesario plantear en cada supuesto si el derecho presuntamente lesionado es de naturaleza asociativa. Doctrinantes como MARÍN y LAMBEA propugnan la plena aplicación del evocado derecho en materias como la constitución y en las relaciones entre la sociedad y sus miembros. LAMBEA RUEDA, A. (2002). “Raíces asociativas de las cooperativas en nuestro ordenamiento jurídico”, *REVESCO*, nº. 76, págs. 126-127. MARÍN LÓPEZ (1994). “Comentarios a la sentencia del Tribunal Constitucional 96/1994, de 21 de marzo”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, nº. 35, págs. 776-778. Por último, la Ley Orgánica 1/2002 en la exposición de motivos (II) también expresa que el art. 22 CE puede proyectarse sobre las entidades excluidas de su ámbito de aplicación (entre ellas las cooperativas y mutualidades), cuando se contemplen derechos que no tengan carácter patrimonial. Para un mayor análisis *Vid.* ARGUDO PÉRIZ, J. L. (2007). “Las cooperativas sin ánimo de lucro: ¿vuelta a los orígenes o respuesta a nuevas necesidades sociales?”, *GEZKI*, nº. 3, págs. 179-201. El TEDH, en STEDH, de 17 de febrero de 2014, *Gorzelik y otros c. Polonia*, nº. 44158/98, párr. 92, también establece que, a pesar de que el art. 11 CEDH a menudo se refiere a partidos políticos, las asociaciones pueden estar formadas para otros fines, como, por ejemplo, fines socioeconómicos. Asimismo, el TEDH, en STEDH, 11 de enero de 2006, *Sørensen and Rasmussen c. Dinamarca*, nº. 52562-52620/99, párr. 54, indica que la autonomía personal es corolario esencial de la libertad de elección del individuo implícita en el art. 11 CEDH.

²⁶⁴⁶ La autonomía organizativa de las asociaciones constituye un aspecto importante de su libertad de asociación protegida en el art. 11 CEDH. STEDH, de 1 de abril de 2017, *Lovrić c. Croacia*, nº. 38458/11, párr. 71. Las asociaciones tienen derecho a redactar sus propias reglas y administrar sus propios asuntos. Decisión CEDH, de 13 de mayo de 1985, *Cheall c. Reino Unido*, nº. 10550/83.

posterioridad (en el marco de un proceso de admisión ante el Consejo Rector) no sólo comprendió la naturaleza y el propósito de esta sociedad (vislumbrando las diferencias entre ser miembro de esta cooperativa y ser una arrendataria o propietaria), sino que también aceptó estar sujeta a las reglas de la cooperativa y, entre ellas, su participación en la consecución del objeto social²⁶⁴⁷. Por tanto, Ana queda vinculada por anticipado a los acuerdos sociales, pero (y muy importante tenerlo presente) en el marco del cumplimiento de los requisitos de forma y procedimiento de adopción, así como al tenor del contenido (cuestiones, materias, asuntos) estipulado en la escritura de constitución, incluidos los estatutos sociales, las normas de régimen interno y lo dispuesto por la legislación cooperativa²⁶⁴⁸. No resulta, entonces, razonable admitir que el interés general de la comunidad, concretado en el objeto social para el cual se creó, pueda quedar afectado o supeditado a la voluntad de uno de los socios (en este caso de Ana) y no de la mayoría requerida (ya sea en orden de modificar las obligaciones estatutarias, el objeto social o, incluso, disolver la sociedad cooperativa). Ahora bien, también creemos que este deber especial positivo de cuidado debe tener los límites que la razonabilidad, la moralidad y la proporcionalidad ameriten²⁶⁴⁹. Así, a modo ilustrativo, no podrían arrogarse tareas hiperexigentes o heroicas; exigirse un horario inflexible o irreconciliable con la vida laboral y familiar del cuidador, demandarse actividades que lo perjudiquen en su integridad física, psíquica o moral o le implique un riesgo grave y cierto de lesión; etc.

Podremos suponer sin grandes controversias que, salvo que el deber positivo especial de cuidado sobrepase los límites que la razonabilidad, la moralidad y la proporcionalidad ameriten (en cuyo caso el sujeto no estaría obligado porque lo degradaría a mero instrumento, desconociendo su dignidad humana), a Ana le corresponde cumplir con sus obligaciones sociales contraídas, o, de no ser así, asumir las consecuencias que su incumplimiento

²⁶⁴⁷ STC, nº. 96/1994... Ob. Cit., FJ. 2a. Arts. 36 y 37 CC y 312-2 CCC.

²⁶⁴⁸ Esta postura (sobre el contrato de sociedad entre los socios en el que el acuerdo que se impugna encuentra su legitimidad y su fuente de validez jurídica) es analizada a partir del régimen de sociedades de capital que, aún cuando tienen un régimen diferencial a la de las cooperativas, en lo que se refiere a: impugnación de los acuerdos sociales; la responsabilidad de los consejeros; la entrega, saneamiento y transmisión de riesgo de las aportaciones no dinerarias; las circunstancias para formular las cuentas anuales en modelo abreviado y otros aspectos, la Ley estatal de cooperativas hace remisión (Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 31.5, 43, 45.4, 61.1). La aplicación análoga de las normas del Derecho de sociedades se justifica por las similitudes en: la base negocial de su constitución, la finalidad común de sus socios y su contribución para su consecución, la membresía o la adquisición de la condición de socio, la base estatutaria, el régimen de expulsión, etc. Sobre esta postura *Vid.* ALFARO ÁGUILA, J. (2016). “La naturaleza jurídica de los acuerdos... Ob. Cit. De igual forma, GIRÓN, T. J. (1976). *Derecho de sociedades...* Ob. Cit., pág. 310.

²⁶⁴⁹ Sobre el elemento de “carga excesiva” como criterio para considerar cuándo no estamos obligados a realizar la acción que manda los deberes positivos *Vid.* WENAR, L. (2007). “Responsibility and severe poverty... Ob. Cit., págs. 255-274. Asimismo, MURPHY, L. (2003). “The demands of beneficence... Ob. Cit., pág. 272. De igual forma, SINGER, P. (1972). “Famine, affluence and morality... Ob. Cit., págs. 229-243, quien establece como criterio el de no sacrificar nada moralmente significativo. Por su parte, MONTERO, J. (2014). “¿Justicia, asistencia o caridad?... Ob. Cit., págs. 86-92, establece como criterios las condiciones de: capacidad (incluye la posesión de bienes y recursos, las habilidades, destrezas, competencias, influencias o poder, etc.), prioridad (implica que con este no se viole otro deber prioritario que pesa sobre la persona) y agencia (según la cual, no se le puede imponer a una persona un deber si éste resulta excesivamente demandante, esto es, en perjuicio de los propios proyectos de vida). También, GARZÓN VALDÉS, E. (1986). “Los deberes positivos... Ob. Cit., págs. 17-33, para quien el límite de la exigencia de deberes positivos es que su cumplimiento no implique más que un sacrificio trivial. Sobre una crítica el término “trivial”, en tanto ambiguo, *Vid.* BAYÓN, J. C. (1986). “Los deberes positivos generales y la determinación de su límite”, *DOXA*, nº. 3, págs. 46 y 47.

conlleve²⁶⁵⁰, siempre dentro del margen de la proporcionalidad. Sobre el particular, es importante tener en cuenta que la remoción o expulsión de un socio según la legislación cooperativa (art. 18.5 de la Ley 27/1999 y art. 33 de la Ley 12/2015) es el último recurso y la sanción más extrema; de modo que exclusivamente procederá por falta calificada como “muy grave”, previamente tipificada en los estatutos y sujeta a control judicial. A tal efecto, los tribunales pueden revisar y enjuiciar la actividad de calificación y probatoria llevada en sede cooperativa²⁶⁵¹, donde los principios de legalidad y proporcionalidad han sido, entre otros, criterios de validez²⁶⁵². De ahí que consideremos que, en el caso concreto, la mera negativa de Ana a efectuar su deber positivo de cuidado a su vecino no ostente la suficiente entidad para ser reputada como falta “muy grave”, habida cuenta de que: primero, en este escenario cooperativo el deber positivo de cuidado no es una obligación personalísima. Segundo, existen medidas menos perjudiciales para Ana, fundamentalmente en lo que se refiere a las consecuencias derivadas de la pérdida de la vivienda, como pudiese presumirse de la posibilidad de externalizar el deber positivo de cuidado. Tercero, la posibilidad de

²⁶⁵⁰ Así, por ejemplo, la Ley Orgánica 1/1982... Ob. Cit., arts. 2.2 y 2.3, establece la indemnización por daños y perjuicios que cause la revocabilidad del consentimiento por parte del titular del derecho en relación con las injerencias que este había validado en el ámbito de su intimidad.

²⁶⁵¹ El ámbito de control judicial sobre las decisiones de expulsión de miembros adaptadas por las asociaciones y, por tanto, el de las cooperativas es doctrinalmente complejo. Respecto al género de la asociación el TC, en STC, sala 2ª, de 22 de noviembre, nº. 218/1988, Rec. 1008/1986, FJ. 1 y 2, expresa que, si bien estas no escapan al control judicial, los tribunales deben respetar su derecho de autoorganización (art. 22 CE). De manera que, respecto a un acuerdo de expulsión, los tribunales deben aplicar en primer término los estatutos, siempre que no sean contrarios a la CE y la Ley, y en lo que se refiere al alcance de su control ha dicho que este no consiste: “en que el Juez pueda entrar a valorar, con independencia del juicio que ya han realizado los órganos de la Asociación, la conducta del socio, sino en comprobar si existió una base razonable para que los órganos de las Asociaciones tomasen la correspondiente decisión”. La “base razonable” es pues la verificación de que se ha dado las circunstancias que sirven de base a la decisión de expulsión. Sin embargo, en la misma sentencia, el TC también expresa que la limitación en el alcance del control judicial antedicha no aplica cuando la expulsión del miembro, por la naturaleza de la asociación, suponga “un perjuicio significativo para el particular afectado”. Esta última modulación del alcance limitado del control judicial respecto a las decisiones de expulsión fue aplicada por el TC en STC, nº. 96/1994... Ob. Cit. FJ. 2c y 3, en cuyo caso se trataba de una cooperativa de vivienda. El TC justificó una plena *cognitio* de los referidos acuerdos sociales en razón a: la naturaleza propia de las cooperativas de vivienda, la aportación económica por parte del socio, el significativo perjuicio económico que entrañaba la expulsión para el socio y, finalmente, la previsión expresa en la legislación especial de cooperativas de la posibilidad de impugnación judicial sin limitación alguna en el conocimiento judicial. A favor del alcance del control judicial no sólo en cuanto al examen del cumplimiento de las formalidades estatutarias, sino también del mérito del acuerdo *Vid.* STS, sala 1ª de lo civil, de 24 de marzo de 1992, nº. 286/1992, Rec. 353/1990, FJ. 3. También, SAP Murcia, sección 3ª, de 8 de mayo de 2002, nº. 126/2002, Rec. 121/2002, FJ. 4 y 5. De igual forma, STC, nº. 96/1994... Ob. Cit., FJ. 3. Asimismo, PARDO LÓPEZ, M. (2020). “Derecho sancionador y cooperativas: disciplina social”, en R. ALFONSO SÁNCHEZ; F. CAVAS MARTÍNEZ; M. NAVARRO EGEA; y J. VALERO TORRIJOS. (Dir.), *La Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. Veinte años de vigencia y resoluciones judiciales*, Pamplona: Aranzadi, pág. 213, 235.

²⁶⁵² Sobre el principio de proporcionalidad *Vid.* Art. 323-7.2 CCC; SAP Barcelona, nº. 137/2005... Ob. Cit., FJ. 3. Sobre la extensión de garantías del Derecho sancionador público al Derecho sancionador privado de la cooperativa *Vid.* STS, sección 1ª, de 6 de abril de 2009, nº. 232/2009, Rec. 1928/2004, FJ. 3, 5.2 y 5.4. Sobre una posición contraria a la extensión de las garantías del Derecho público al Derecho de Sociedades en lo que a la expulsión de socios se refiere *Vid.* ALFARO ÁGUILA, J. (1997). “La exclusión de socios”, en J. CÁNDIDO PAZ-ARES (coord.), *Tratando de la sociedad limitada*, Madrid: Fundación Cultural del Notariado, pág. 885-930. Por su parte, el TEDH, en STEDH... Ob. Cit., *Lovrić c. Croacia*, párr. 54 y 72, establece que la expulsión de una asociación podría constituir una violación de la libertad de asociación del miembro en cuestión si infringe las reglas de los estatutos, cuando las reglas fuesen irrazonables o arbitrarias, o, incluso, la expulsión conlleve una dificultad excepcional para el individuo.

externalizar el deber positivo de cuidado también resulta menos perjudicial para a). los intereses de los socios en situación de dependencia, porque continúan recibiendo el servicio de asistencia y cuidado (pudiendo ser este, incluso, de mayor calidad que el ofrecido por Ana, cuando la externalización, a cargo de ella, implique a un profesional); b). los intereses de los socios no dependientes, puesto que no se ven forzados a compensar la omisión de Ana, bien sustituyéndola en sus tareas por sí mismos o bien contratando a un tercero en su lugar (así sea temporalmente mientras se concluya un posible proceso de selección de un nuevo miembro que remplace a Ana); y c). los intereses de la cooperativa, ya que se cumple el objeto de la obligación, esto es, la de proveer “asistencia y cuidado” y sin afectar “la funcionalidad interna de la cooperativa... y el postulado de bien común”; siendo esta afectación el elemento de carácter esencial que expresamente estipula la causal de expulsión tipificada como “muy grave”, para que pueda entenderse materializada (lo que no acontece). Llegado el caso en que Ana no opte por ninguna alternativa a la prestación personal de cuidado que le traiga menos perjuicios (pero que resulte igualmente efectiva en orden de asegurarle a su vecino la asistencia), el mérito de la expulsión (a raíz de un proceso disciplinario por incumplimiento persistente de sus obligaciones estatutarias o compromisos con la cooperativa) o la baja obligatoria (por pérdida de los requisitos para adquirir/conservar la condición de socia, siendo la conformidad con la reglas cooperativas un requisito) puede reputarse sobre una base razonable, siempre y cuando el deber positivo de cuidado sea condición material de la membresía y del derecho de “uso” de la unidad, o sea parte esencial para la consecución del objeto social. Por lo demás, no descartamos también la posibilidad de que a Ana se le permita completar otro tipo de tareas cooperativas diferentes a las de asistencia y cuidado, por ejemplo, en razón a su condición médica que la imposibilite a realizar actividades que le demanden mucho esfuerzo físico. Ello en el marco del deber de la cooperativa de realizar “ajustes razonables” en orden de no incurrir en una discriminación²⁶⁵³.

Un poco más controvertido sería el hipotético caso en el cual el deber positivo de cuidado de vecinos en situación de dependencia venga impuesto por la regla de la mayoría, de forma *a posteriori* a la puesta de funcionamiento de la cooperativa, esto es, después de la adquisición de la condición de socia por parte de Ana, suponiendo un cambio o una modificación sustancial de los términos y las condiciones inicialmente pactadas; es decir, que dicho deber de cuidado no estaba previsto en los estatutos ni en el Reglamento Interno a los que los socios se sometieron al decidir libremente convertirse en miembros, como tampoco tiene relación directa con la consecución del objeto social. Aquí la democracia pura y dura no resulta justa con Ana (y los demás socios que sean parte de la minoría) respecto a la seguridad de la tenencia de la vivienda, el derecho al disfrute pacífico de la misma y el desarrollo de la vida íntima (personal y familiar) desplegada en este espacio. En este escenario, el deber positivo de cuidado constituye una exigencia prestacional excesivamente onerosa porque, además de considerar las demandas que conllevan en sí las actividades de cuidado (tiempo, esfuerzo físico y psicológico, habilidades, capacidades, el desarrollo de tareas múltiples y simultáneas, etc.)²⁶⁵⁴, no forma parte de la materia contractual del contrato

²⁶⁵³ Sobre el deber de efectuar “ajustes razonables” *Vid. Supra*. Capítulo III, Tabla nº. 5 “casuística sobre el derecho a la igualdad”, caso II.

²⁶⁵⁴ Exigencias que repercuten de manera diferente según la persona cuidadora (estado de salud, condición de adulto mayor, formación, capacidades y habilidades, etc.) y el grado de autonomía o dependencia de la persona cuidada (el cual se va deteriorando en el transcurso del tiempo). Sobre la situación de sobrecarga de los cuidadores informales y sus repercusiones negativas sobre el bienestar tanto del cuidador como del sujeto que

social (escritura de constitución de la cooperativa incluidos los estatutos y las reglas del Régimen Interno); alcanzando la esfera individual del socio a la que este no otorgó competencia a la cooperativa (*ultra vires*), en este caso a la Asamblea cuya voluntad se concreta en los acuerdos sociales²⁶⁵⁵. Con miras a lograr la vinculación o sujeción de Ana y los demás disidentes a este deber de cuidado, el consentimiento de estos se hace necesario; no pudiendo ser sustituidos por la regla de la mayoría. Bajo este supuesto descrito (que no corresponde en sí al caso L2), no resulta, a nuestro parecer, impertinente alegar la vulneración de la libertad personal (grave interferencia en el proyecto de vida personal) a causa de la imposición del deber de cuidado. La libertad, al margen de la disponibilidad por parte de sus titulares (esto es, en ausencia de su consentimiento), sólo puede devenir aceptable si emana del legislador (arts. 53.1 y 31.3 CE)²⁶⁵⁶; al cual la jurisprudencia internacional de derechos humanos y la constitucional le ha impuesto el deber de la razonabilidad (concretado en los criterios de necesidad y proporcionalidad)²⁶⁵⁷. Por lo demás, si dicha imposición viene a partir de amenazas de pérdida de la condición de socio y, con ello, del derecho de “uso” sobre la vivienda, o, incluso, genera el desahucio forzoso, podría darse lugar a la comisión del hecho punible de coacciones o acoso (art. 172.1 y 172 ter CP)²⁶⁵⁸.

Se hace notorio que, en términos comparativos con el régimen de PH y de alquiler, los residentes (individualmente considerados) en este tipo de vivienda corren el riesgo constante de perder sus unidades si pierden provisionalmente el favor de la mayoría de sus vecinos, cuando se entienda que la mayoría puede imponer prestaciones personales no previstas en los estatutos que no tenga relación directa para llevar a cabo el objeto social de

es objeto de cuidado *Vid.* CARRETERO GÓMEZ, S.; GARCÉS FERRER J.; RÓDENAS RIGLA, F.; y SANJOSÉ LÓPEZ V. (2006). *La sobrecarga de las cuidadoras de personas dependientes. Análisis y propuestas de intervención psicosocial*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 52-68, 217-219. De igual forma, MOCKUS PARKS, S.; y NOVIELLI, K. D (2001). “A practical guide to caring for caregivers”, *American Family Physician*, Vol. 62, n.º. 12, págs. 2613- 2622. También, ROCA, M.; ÚBEDA, I.; FUENTELESAZ, C.; LÓPEZ, R.; PONT, A.; y GARCÍA, L. (2000). “Impacto del hecho de cuidar en la salud de los cuidadores familiares”, *Atención Primaria*, Vol. 26, págs. 53-67. Asimismo, SCHULZ, R.; y WILLIAMSON, G. M. (1991). “A 2-year longitudinal study of depression among Alzheimer’s caregivers”, *Psychology & Aging*, Vol. 6, n.º. 4, págs. 569- 579.

²⁶⁵⁵ Arts. 36 y 37 CC y art. 312-2 CCC. Al margen de los límites de la autonomía privada que causan invalidez (art. 1255 CC), la regla de la mayoría tiene un límite en que las decisiones mayoritarias no supongan un incumplimiento del contrato social (ni por las reglas de forma como las de contenido). Al respecto *Vid.* ALFARO, J. (2016). “La naturaleza jurídica de los acuerdos... Ob. Cit.

²⁶⁵⁶ De que son ejemplo las reglas imperativas del arrendamiento de la LAU.

²⁶⁵⁷ Elementos que el TEDH y el TC establecen que debe ser tomados en cuenta para considerar las limitaciones/restricciones de derechos fundamentales como válidas. Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 1.1.5, 2.1, 3.2, y 3.3. Por ejemplo, respecto al derecho al respeto de la vida privada y familiar, STEDH, *Dudgeon c. Reino Unido...* Ob. Cit., párr. 51-53; y STC, n.º. 159/2009... Ob. Cit., FJ. 3c.

²⁶⁵⁸ Sobre los requisitos para la materialización del delito de coacciones *Vid.* STS, n.º. 628/2008... Ob. Cit., FJ. 1. Sobre el delito de coacciones en un supuesto de desalojo forzoso de un local donde se ejercía un negocio comercial *Vid.* STS, sala 2ª, de lo penal, de 18 de julio de 2002, n.º. 1367/2002, FJ. 8.3. Sobre el delito de coacciones en un supuesto de cambio de la cerradura de la puerta de acceso a la vivienda *Vid.* SAP Barcelona, n.º. 54/2019... Ob. Cit. Sobre el delito de coacciones en supuestos de corte del suministro hidráulico, eléctrico y de gas *Vid.* SAP Madrid, n.º. 120/2019... Ob. Cit. Sobre el delito de coacciones en supuestos de establecimiento de obstáculos físicos para el paso a la vivienda *Vid.* SAP Pontevedra, n.º. 81/2019... Ob. Cit. Sobre el delito de acoso *Vid.* COMELLES ARGELICH C. (2013). “El acoso inmobiliario” ... Ob. Cit., págs. 11-31; y PÉREZ RIVAS, N. (2021). “El delito de stalking: análisis jurisprudencial de los elementos del tipo”, *La Ley Penal: Revista de Derecho Penal, Procesal y Penitenciario*, n.º. 152, págs. 6-7. En el mismo sentido, SAP Tarragona, sección 4ª, de 18 de mayo de 2018, n.º. 188/2008, Rec. 847/2017, FJ. 1.

la cooperativa (o que no sean lo suficientemente determinables a partir de este). Lo anterior, con base a la Ley 27/1999 que, en su art. 21.2g, otorga competencia a la Asamblea para modificar sustancialmente la estructura económica, social, organizativa o funcional de la cooperativa; y, en el art. 28.2, exige para estos casos una mayoría de 2/3 de los votos presentes y representados (en el ámbito de Cataluña arts. 43.2i y 47.2 de la Ley 12/2015). En la esfera de la vivienda, sería deseable que el legislador, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del PIDESC y en orden a anticiparse a la vía jurisprudencial, brinde protección a la seguridad jurídica de la tenencia en viviendas cooperativas y, con ella, protección a la intimidad (física y fáctica) de los socios en este espacio mediante: A). la exigencia de unanimidad para la creación, modificación y la extinción de la obligación de realizar prestaciones personales (no contenidas en los estatutos y no relacionadas directamente al logro del objeto social)²⁶⁵⁹. B). La adopción de decisiones en esta materia (esto es, sobre la creación, modificación y la extinción de la obligación de realizar prestaciones personales) a partir de la mayoría establecida para la modificación de los estatutos, pero con pleno consentimiento de los afectados con la nueva obligación (que no siempre serán todos los socios, como en el caso L2 donde los afectados son los socios no dependientes)²⁶⁶⁰. C). Exonerando al/los disidente(s) de su cumplimiento (aunque dejando abierta la posibilidad de obligarse a futuro, si así lo desea[n]), de manera que la condición de socio no se pierda por la falta de su realización. A la inversa, no habría nada que frene a la mayoría para sacrificar a la parte más débil, en este caso el(los) socio(s) disidente(s), quien(es) se ve(n) forzado(s) (falta de voluntariedad, en tanto excede la competencia otorgada en el momento de ingresar como miembro[s]) a cuidar y a asistir a sus vecinos o, en caso contrario, a marchar de la vivienda (a pesar de nunca haber consentido dicha negativa como causal de expulsión, por cuanto esta prestación personal no estaba prevista o, cuanto menos, determinable en forma suficiente a partir del objeto social)²⁶⁶¹.

De todo lo mencionado, consideramos que no existe vulneración a los derechos de libertad, intimidad e inviolabilidad del domicilio de Ana por la imposición de un deber positivo de cuidado de su vecino Eduardo, porque se entiende que esta al adherirse a la cooperativa “La Olivareta” (en el ejercicio de su derecho de asociación: art. 22 CE²⁶⁶² o bajo el principio de adhesión libre: art. 1.1 de la Ley 27/1999 y art. 1.1,2 de la Ley 12/2015) asumió, de forma libre y voluntaria, las reglas cooperativas y la participación en las actividades dirigidas al cumplimiento del objeto social, en el que sí se incluye “la asistencia y el cuidado de los socios con dependencias”. Sin embargo, una posible expulsión de Ana por parte de la cooperativa, en razón al incumplimiento de este deber positivo de cuidado y sin ofrecimiento de alternativas viables, resulta desproporcionalmente perjudicial a los intereses de Ana (en relación comparativa con el interés de la cooperativa); tutelables en sede judicial.

²⁶⁵⁹ No obstante, la exigencia de unanimidad puede dar lugar a estrategias abusivas de interés privativo que impida el buen funcionamiento de la sociedad o que persiga otra finalidad distinta al interés general de la sociedad.

²⁶⁶⁰ *Vid.* Real Decreto Legislativo 1/2010 (Sociedades de capital) ... Ob. Cit. art. 291.

²⁶⁶¹ La seguridad jurídica queda reducida, en tanto el socio debe tener el derecho a conocer, *ex ante*, las razones determinadas en los estatutos por las que el resto de los socios pueden eventualmente excluirlo; evitando una situación de indefensión, del primero, y de abuso, de los últimos.

²⁶⁶² *Vid. Supra.* Cita. n.º. 2645.

5.3.3. Caso L3 Mariana, Angelina y Antonio vs. Cooperativa “The Village”

A. Mariana

El voluntariado de actividades de limpieza y mantenimiento en los espacios de uso común puede entenderse como una medida legítima de fomento de la interacción social, verbigracia, implementándola como una de las formas de cumplimiento de la obligación que tiene cada socio de contribuir al mantenimiento y el sostenimiento de los espacios de uso común (pago en especie).

No obstante, su imposición absoluta (que no admite alternativa) para el caso de Mariana podría restringir desproporcionadamente sus derechos, tales como el de igualdad (ya que el requisito de 12h de trabajo voluntario tendría el efecto de excluir a socios residentes que, debido a una condición de salud, no pueden realizar el trabajo voluntario requerido) e integridad personal (ya que la exigencia de 12h de trabajo voluntario puede repercutir negativamente en su integridad física y moral)²⁶⁶³.

En este sentido, si el agotamiento de Mariana que fundamenta la incompatibilidad de su vida laboral con la doméstica deriva en una condición médica²⁶⁶⁴; esto es, en un certificado médico que acredite la imposibilidad de realizar (total o parcialmente) el trabajo voluntario

²⁶⁶³ Al respecto de la vulneración al derecho de integridad personal *Vid.* STC, sala 1º, de 6 de mayo, nº. 56/2019, Rec. 901/2018, FJ. 5c.

²⁶⁶⁴ Sobre el síndrome de fatiga crónica (EM/SFC), en donde el severo estrés psicológico es uno de los factores implicados en la iniciación de la enfermedad, *Vid.* PALL, M. L (2010). “The NO/ONOO-vicious cycle mechanism as the cause of chronic fatigue syndrome/myalgic encephalomyelitis”, en K. ZELENJCIK.; y E. SVOBODA (ed.), *Chronic fatigue syndrome: symptoms, causes and prevention*, Estado Unidos: Nova Science Publishers, págs. 27-56. Entre los síntomas y signos del SFC se encuentran: disfunción del metabolismo de energía, estrés oxidativo, cambios en escáner PET, cambios en escáner SPECT, bajo funcionamiento de células NK, sensibilidad al estrés oxidativo, elevación crónica de citoquinas inflamatorias, ansiedad, depresión, ira, disfunción cognitiva y de memoria, dolor multi-orgánico, fatiga, etc. Sobre la inclusión del síndrome de “Burnout” en la Clasificación Estadística Internacional de Enfermedades y Problemas de Salud Conexos de la OMS (CIE-11) *Vid.* SINCRO, “Burnout: entra en vigor la CIE-11 de la OMS”, recuperado de Burnout: entra en vigor la CIE-11 de la OMS - Sincro (sincrogo.com). Consultado el 22 de febrero de 2022. Sobre el síntoma de desgaste profesional o “burnout” en personal médico *Vid.* MOLINA, A.; GARCÍA, M.; ALONSO, M.; y CESILIA, P. (2003). “Prevalencia de desgaste profesional y psicor morbilidad en médicos de atención primaria de un área sanitaria de Madrid”, *Atención Primaria*, Vol. 31, nº. 9, págs. 572-574. Sobre la definición y los rasgos del “burnout” *Vid.* Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales de España, “NTP 704: Síndrome de estar quemado por el trabajo o burnout (I): definición y proceso de generación”, recuperado de Síndrome de desgaste profesional Burnout. INSST. Consultado el 21 de febrero de 2022. El síndrome de “burnout” es considerado como accidente laboral y no sólo da lugar a incapacidades temporales, sino también permanentes, incluso en categoría absoluta. Al respecto *Vid.* STSJ Cataluña, sala de lo social, 20 de enero de 2005, nº. 477/2005, Rec. 6118/2003, FJ. 7 y 8. De igual forma, STSJ Andalucía, sala de lo social, de 1 de junio de 2017, nº. 1683/2017, Rec. 1607/2016, FJ. 4. También, STS, sala de lo social, de 18 de enero de 2005, Rec. 6590/2003, ES:TS:2005:115, FJ. 4, 5 y 6.

por razones médicas²⁶⁶⁵, la cooperativa estará obligada a realizar “ajustes razonables”²⁶⁶⁶. Consideramos que la cooperativa podría adoptar como “ajustes razonables” los siguientes: a). reducirle a Mariana las horas exigidas del servicio personal de voluntariado y/o permitirle la sustitución de tareas de limpieza y mantenimiento por otro tipo de tareas que le demanden menos esfuerzos, por ejemplo, tareas administrativas. En el supuesto de que las medidas anteriores no resulten suficientes para proporcionarle a Mariana el disfrute de la vivienda en igualdad de condiciones con los demás socios, b) podría haber lugar a su exoneración del trabajo personal de voluntariado, mediante la externalización del servicio a su cargo. Probablemente este tipo de adaptaciones a la política comunitaria no generen una carga o dificultad desproporcional a la cooperativa. Ello es así porque: primero, no se suprime la finalidad del voluntariado en cuanto a “fomentar la solidaridad y la alta interacción social entre los miembros”, puesto que el voluntariado continúa operando para los demás socios y Mariana puede interactuar socialmente con ellos de distintas maneras. Segundo, la cooperativa no soporta costos adicionales en caso de una externalización del servicio de limpieza y mantenimiento, los cuales serían asumidos por Mariana. En suma, desalojar a Mariana sería injusto y desproporcional, porque la cooperativa puede cumplir su objetivo legítimo (alta sociabilidad) de manera menos discriminatoria (sin el efecto de excluir a los socios que, debido a su discapacidad, no pueden realizar el trabajo voluntario requerido) al aplicar alternativas viables que no le suscita una carga indebida²⁶⁶⁷.

Todavía más, creemos que no se puede descartar que en sede judicial eventualmente se exonere a Mariana del trabajo voluntario y, además, de cualquier costo a su cargo. Precisamente porque la observancia del derecho de igualdad y el mandato de no discriminación nos exige sacrificios para compensar las desventajas de los grupos vulnerables; de manera que, si se exige a Mariana el pago de la externalización del trabajo de limpieza y mantenimiento, no hay ningún costo para la cooperativa, sino que es Mariana quien asume completamente la carga, tanto el importe económico de la externalización como los costes procedentes de su situación de vulnerabilidad (doble carga). Por lo contrario, si la cooperativa exonera a Mariana del trabajo voluntario y asume la carga que esto implica,

²⁶⁶⁵ Aún cuando la incapacidad se circunscriba en el ámbito laboral (cuya función es subsanar la ausencia de ingresos salariales o profesionales de una persona debido a una enfermedad o accidente que merma, total o parcialmente, las capacidades del empleado para realizar las funciones que requiere su puesto de trabajo), la calificación de la discapacidad de Mariana puede derivar de sus limitaciones en la actividad (actividades de limpieza y mantenimiento) y restricciones en la participación (según sean o no consideradas dichas limitaciones por parte de la cooperativa) en el entorno de la vivienda cooperativa, que tiene origen en una condición de salud (que puede ser por ejemplo, el síndrome de “burnout” o de fatiga crónica, entre otros). Recuérdese que la OMS se refiere a la discapacidad como los aspectos negativos derivados de la interacción entre un individuo (en este caso Mariana) con una determinada condición de salud (síndrome de “burnout”, fatiga crónica, entre otros) y sus factores contextuales, los cuales pueden ser ambientales (compuesto por las influencias externas del ambiente físico, social y actitudinal que se produzcan, en este caso, circunscrito en el ámbito de la vivienda cooperativa) y personales (compuesto por las características del individuo que no forman parte de su estado de salud y su estilo de vida). OMS. *Clasificación Internacional del Funcionamiento...* Ob. Cit., págs. 9, 11, 15, 16, 18 y 19.

²⁶⁶⁶ ONU: CIDPD... Ob. Cit., art. 2. De igual forma, Real Decreto Legislativo 1/2013... Ob. Cit., arts. 2.m, 5b, 5d, 25, 29.1, 63, 66.2, 79.1, 81.3a, 81.3b, 86, 95.3f. Asimismo, Ley 13/2014... Ob. Cit., arts. 2, 3.1o, 3.1p, 12a, 12b, 12c, 15.1, 17.1, 38.1, 60, 67.2a,c y 67.3f,g. Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, Tabla nº. 5 “casuística sobre el derecho a la igualdad”, caso II.

²⁶⁶⁷ Al respecto *Vid. Superior Court of Justice of Ontario (Canadá), Eagleson Co-Operative Homes Inc. c. Théberge*, 2006 CanLII 29987 (ON SCDC), párr. 24 y 25.

recurriendo al pago de la externalización o mediante la arrogación del trabajo de mantenimiento y limpieza que en principio le correspondía a Mariana (tanto una como la otra distribuidas entre los socios en forma proporcional), está asumiendo un papel activo sin que le suponga una carga excesiva (ni económica ni organizativamente), visto que dicha carga es repartida entre todos los socios, representándole a cada uno de ellos un “sacrificio trivial”. En este aspecto tendría especial relevancia el análisis de los costes-beneficios que tal medida implicaría, concreta y comparativamente, para Mariana y para la cooperativa.

Ahora, en ausencia de un certificado médico que acredite la imposibilidad de realizar (total o parcialmente) el trabajo voluntario por razones médicas (es decir, al margen del deber de “realizar ajustes razonables”), debemos acudir a las faltas de carácter “muy graves” acordadas democráticamente (vía estatutos) por aquellos que acordaron vivir bajo un conjunto común de obligaciones (art. 22 CE, libertad de asociación, y principio de libre adhesión, art. 1.1 de la Ley 27/1999 y art. 1 de la Ley 12/2015). Siempre que el motivo para prescindir de la membresía de Mariana esté tipificado estatutariamente (por ejemplo, expresado como “incumplimiento reiterado de las obligaciones sociales, de forma que perjudique a la cooperativa”) y el proceso se haya atendido a lo establecido por la legislación cooperativa (art. 18 de la Ley 27/1999 y arts. 33 y 36 de la Ley 12/2015) y los estatutos, es factible que un juez concluya que existe causa razonable que justifique el proceso disciplinario, más aún la proporcionalidad²⁶⁶⁸ de la sanción de expulsión pueda objetarse²⁶⁶⁹. Sobre el particular, observamos que resulta desproporcional rescindir la membresía de Mariana sin darle la oportunidad de dialogar con la cooperativa sobre la definición y concreción de las tareas de voluntariado con miras a un acuerdo alternativo, el cual puede incluir alguna de las opciones arriba mencionadas (reajuste o flexibilidad del horario de voluntariado que lo hagan compatible con su horario laboral, la asignación de otro tipo de tareas menos exigentes o la externalización de las tareas de limpieza y mantenimiento) o cualquier otra practicable. Ello considerando el hecho de que la imposibilidad de cumplir con las 12h en actividades de limpieza y mantenimiento no es imputable a la voluntariedad de Mariana (una voluntad decididamente reacia a acatar las reglas o basada en motivos odiosos, caprichosos, de mala fe, etc.), sino a un factor externo: su jornada laboral con franjas horarias extensas, mixtas y variables. Por otra parte, la desproporcionalidad se acentúa más si se tiene que la dificultad de Mariana para cumplir con el voluntariado (ardua jornada laboral que, junto a las 12h de voluntariado, le ocasiona un estado de agotamiento) sólo precise la adopción de medidas alternativas de carácter temporal. Pongamos por caso la premisa de que Mariana requiera simplemente una pausa para reponerse (incluso cuando dicha pausa sea

²⁶⁶⁸ La SAP Barcelona, nº. 137/2005... Ob. Cit., FJ. 3, expresa que el criterio de proporcionalidad debe ser respetado en fase de tipificación y también de subsunción. Asimismo, 323-7.2 CCC.

²⁶⁶⁹ Sobre la modulación en el marco de las cooperativas de vivienda de la doctrina sentada (plasmada en la STC, nº. 218/1988... Ob. Cit., FJ. 1 y 2) que defiende el alcance limitado del control judicial sobre las decisiones de expulsión de miembros en asociaciones (limitado a “a verificar si se han dado las circunstancias que puedan servir de base a la decisión de los socios” y no a “enjuiciar el acierto con que esos motivos [motivos de exclusión] han sido aplicados... por los órganos rectores de la asociación, substituyendo la valoración de estos... [es decir, el juez no puede valorar la conducta del socio con independencia del juicio hecho por los órganos de la asociación]”) Vid. STC, nº. 96/1994... Ob. Cit., FJ. 2c y 3. En esta sentencia el TC justificó una plena *cognitio* de los referidos acuerdos sociales (excepción a la doctrina sentada en la STC nº 218/1988) en razón a la naturaleza propia de las cooperativas de vivienda y debido al “perjuicio significativo” que supondría la expulsión al socio afectado. En este mismo sentido, STC, nº. 218/1988... Ob. Cit., FJ. 3. Al respecto Vid. *Supra*. Cita nº. 2651.

necesaria cada intervalo de tiempo); el supuesto de una previsión, en el futuro próximo, de un cambio en su jornada laboral que le sea favorable en orden de compaginar el voluntariado (verbigracia, cambio de empleo, rotación clínica, culminación de la residencia médica, etc.); entre otras circunstancias particulares que acontezcan. En palabras resumidas, las alternativas planteadas para Mariana, a pesar de que suponga una modificación en la estructura organizacional de la cooperativa (cuánto más, a una de modesta implicación), no contraviene *ipso facto* el interés general de la comunidad, concretado en su política de “fomentar la solidaridad y la alta interacción social entre los miembros”, el cual permanece vigente para los demás socios (en tanto siguen vinculados al voluntariado), así como para Mariana (quien continúa sujeta al cumplimiento del voluntariado aunque en una intensidad menor, o, inclusive, en caso de externalización, esta puede socializar de otras formas sin perjudicar la interacción entre los otros socios mediante el voluntariado). En definitiva, si a Mariana se le hubiese permitido optar por alguna alternativa (cualquiera de las arriba planteadas u otras que sean factibles), Mariana no se hallaría en situación de incumplimiento respecto de la obligación de realizar el voluntariado, no concurriendo, por tanto, el elemento del injusto de la conducta tipificada en los estatutos.

En caso de que Mariana no cumpla con el arreglo alternativo y tampoco consiga la mayoría necesaria para modificar/suprimir la regla estatutaria que impone el voluntariado (a falta de una mayoría superior establecida en los estatutos se requerirá 2/3 de los votos presentes y representados, según el art. 28.2 de la Ley 27/1999, y 2/3 de los votos sociales, de acuerdo con el art. 47.2 de la Ley 12/2015), entonces, sí que cabría la posibilidad legítima de que la cooperativa continúe con el proceso disciplinario en cuyo marco se acuerde la expulsión, pero a condición de que se establezca el nexo causal de afectación entre su incumplimiento y los intereses legítimos de la cooperativa, este último concretado en la política de fomentar “la alta interacción social entre los miembros”; que viene siendo el objetivo del voluntariado. Por ejemplo, que el incumplimiento del acuerdo alternativo por parte de Mariana haya motivado a los demás miembros a incumplir con el suyo; que la permisividad de la cooperativa en conservar la membresía de Mariana, en situación de incumplimiento, le suponga a la cooperativa la exoneración del servicio personal del voluntariado de una parte importante de los socios, en orden de no otorgar un trato diferencial; etc. En estos escenarios la finalidad misma del voluntariado (acordado libremente por los socios, bien en el momento en que estos participaron en la constitución de la cooperativa o bien cuando aceptaron las reglas comunitarias al decidir ingresar a la misma²⁶⁷⁰) queda suprimida o, cuanto menos, gravemente afectada; suponiendo su restablecimiento altos costos de organización a cargo de la cooperativa (necesitados de acreditación). La acreditación del nexo causal expuesto se hace todavía más necesario cuando dentro de los elementos requeridos para que concurra el supuesto tipificado en los estatutos como causal de exclusión sea halle el de: “perjudicar (gravemente) a la cooperativa”, “perjudicar (gravemente) los intereses sociales”, entre otros términos posibles para señalar el elemento perjudicial del incumplimiento, el cual lo hace meritorio del calificativo de

²⁶⁷⁰ Al respecto de la capacidad de autorregulación, derivada del derecho de libertad de asociación del art. 22 CE, *Vid.* STC, nº. 104/1999... Ob. Cit., FJ. 3 y 4. En este mismo sentido, pero respecto a cooperativas *Vid.* STC, nº. 96/1994... Ob. Cit., FJ. 2. De igual forma, STS, sala 1ª de lo civil, de 25 de noviembre de 2010, nº. 796/2010, Rec. 1047/2007, FJ. 2, párr. 23.

infracción “muy grave”²⁶⁷¹.

B. Angelina

I. Cooperativa en donde los socios tienen el uso exclusivo sobre su unidad (vivienda)

El trabajo de voluntariado que implican actividades de limpieza y mantenimiento en las unidades de uso exclusivo resulta transgresora del derecho a la inviolabilidad del domicilio (art. 18 CE, art. 202 CP) o al respeto de la vida privada (art. 17 PIDCP, art. 8 CEDH, art. 7 CDFUE) de Angelina, así como de los demás socios que estén insatisfechos con esta práctica. Dado que las unidades de uso exclusivo constituye la residencia principal de los socios (independientemente del título que recaiga sobre estas, pues lo que se protege es la inviolabilidad del ámbito espacial donde se desarrolle vida íntima/privada y no el poder de disposición de este por quien sea su titular legítimo²⁶⁷²), y, como tales, se presume la existencia de continuos y fuertes vínculos entre aquellos con el espacio físico que comprende su respectiva unidad²⁶⁷³, podemos afirmar que la expectativa de intimidad²⁶⁷⁴ es alta en cuanto a los acontecimientos allí desarrollados (espacio donde los socios ejercen su libertad más íntima o vida privada²⁶⁷⁵); estando, entonces, dichas unidades cubiertas por la protección desplegada por este derecho. La entrada a las unidades ajenas de uso exclusivo, con independencia de su finalidad (salvo en situaciones excepcionales, por ejemplo, art. 55 CE, art. 15.2 de la Ley Orgánica 4/2015), y la captación de los acontecimientos allí ocurridos (por ejemplo, el hecho de presenciar a la hija de Angelina en ropa íntima) sin previa autorización judicial motivada o consentimiento del titular (expreso o tácito, pero inequívoco: art. 551 LECrim²⁶⁷⁶) y fuera de los casos de flagrante delito, es ilícita (art. 18.2 CE)²⁶⁷⁷. En el caso concreto, la ausencia del consentimiento por parte de Mariana puede resultar ya sea de su negativa expresa o, incluso, de un vicio en su consentimiento (art. 1265 CC y art. 461-10 CCC), el cual puede producirse bien sea por una posible amenaza de exclusión de la cooperativa, motivada en el incumplimiento de las obligaciones estatutarias o de régimen

²⁶⁷¹ Respecto a la interpretación sobre la concurrencia de los elementos del injusto de la conducta típica y necesidad de prueba *Vid.* STS, sala de lo civil sección 1ª, de 7 de febrero de 2002, nº. 64/2002, Rec. 2602/1996, FJ. 2. De igual forma, STS, sala de lo civil, sección 1ª, de 28 de julio de 2006, nº. 808/2006, Rec. 4556/1999, FJ. 1.II,1 y 1.III,1. Asimismo, SAP Burgos, sección 3ª, de 25 de mayo de 2011, nº 176/2011, Rec.123/2011, FJ. 4. Todas las anteriores en el marco de sociedades cooperativas.

²⁶⁷² El derecho a la inviolabilidad del domicilio constituye un derecho deferente al derecho de propiedad y de cualquier derecho real o personal relativo a dichos bienes que otorguen una facultad de exclusión. STC, nº. 10/2002... Ob. Cit., FJ. 7; STC, nº. 69/1999... Ob. Cit., FJ. 2; STC, sala plena, de 14 de mayo, nº. 76/1992, Rec. 766/1990, FJ. 3b. Sobre la disparidad del alcance entre el derecho al respeto del domicilio y el derecho de propiedad *Vid.* STEDH, *Ivanova y Cherkezov c. Bulgaria*... Ob. Cit., párr. 62-76.

²⁶⁷³ Según el TEDH, la protección del art. 8 CEDH depende de las circunstancias de hecho, en particular si existen vínculos suficientes y continuos con un lugar en concreto. STEDH, de 17 de octubre de 2013, *Winterstein y otros c. Francia*, nº. 27013/07, párr. 141.

²⁶⁷⁴ STC... Ob. Cit., FJ. 5.

²⁶⁷⁵ STC, nº. 10/2002... Ob. Cit., FJ. 6. Asimismo, STC, nº. 94/1999... Ob. Cit., FJ. 5. De igual forma, STC, nº. 119/2001... Ob. Cit., FJ. 5 y 6.

²⁶⁷⁶ Real Decreto de 14 de septiembre de 1882... Ob. Cit. De igual forma, STS, sala 2ª de lo penal, de 4 de noviembre, nº. 1803/2002, FJ. 2. Asimismo, STS, sala 2ª de lo penal, de 14 de marzo, nº. 261/2006, FJ. 1. También, STS, sala 2ª de lo penal, de 9 de octubre, nº. 719/2013, FJ. 43ª.

²⁶⁷⁷ La mención, en el art. 18.2 CE, de las causales (consentimiento o sentencia judicial motivada, fuera de los casos de flagrante delito) que legitiman la entrada de un tercero a un domicilio ajeno es taxativa. STC, nº. 10/2002... Ob. Cit., FJ. 5. De igual forma, STC, nº. 22/2003... Ob. Cit., FJ. 4.

interno, o bien por el acoso (insistente y reiterado) que pudiese ejercer los órganos de gobierno y/o los mismos miembros (art. 172 CP)²⁶⁷⁸ con miras a hacer cumplir su política de un entorno doméstico más social. En últimas, aún en el supuesto de que Mariana haya otorgado consentimiento válido, que hubiese legitimado el ingreso reiterado de los demás socios a su unidad de uso exclusivo, ella puede en cualquier momento revocar el mismo; no teniendo que aducir motivación alguna y no estando la cooperativa legitimada para exigir el ingreso de los demás socios a su vivienda, como cumplimiento de la obligación de voluntariado.

II. Cooperativa “hasta la fachada” en donde los socios comparten el uso de todos los espacios (no hay uso exclusivo)

La situación que acá abarcamos parte del hecho de la inexistencia de cualquier derecho de “uso” exclusivo derivado de la membresía. Dicho de otro modo, la previsión de un uso común de todos los espacios que conforma la edificación destinada a ser habitada por el colectivo de socios (cotitulares de igual derecho). Resulta admisible desde la perspectiva del derecho a la intimidad o vida privada que un grupo de personas (socios) disponga un tipo de convivencia a partir de la cual decidan ceder gran parte de su intimidad (un derecho de carácter disponible). Recordemos que la jurisprudencia constitucional, respecto al art. 18.1 CE, asegura que lo que se protege no es una intimidad determinada (dimensión objetiva), sino “el derecho a poseerla con independencia del contenido de aquello que se desea mantener al abrigo del conocimiento público” (dimensión subjetiva)²⁶⁷⁹; de manera que cada cual tiene la potestad de “acotar el ámbito de intimidad personal y familiar que reserva al conocimiento ajeno”, quedándole vedado a los poderes públicos y privados la determinación de dicho contorno²⁶⁸⁰. Como consecuencia, entendemos que Angelina, al ingresar a la comunidad, debió poder conocer (a través del contrato social, los estatutos, el reglamento interno y, de haberlo, el contrato de “uso”) cuáles aspectos íntimos daría a conocer a los demás socios en el transcurso de la convivencia que libremente eligió (derecho de libertad).

Sin embargo, también encontramos que el derecho a la intimidad conlleva en sí mismo la posibilidad de constante disposición por parte de su titular, el cual se concreta en la facultad de revocar o restringir el consentimiento otorgado que legitimó la intromisión de terceros a su esfera íntima²⁶⁸¹. En tal sentido, aunque la afectación del derecho a la intimidad de Angelina por los demás socios se sustentó en el propio consentimiento inicial, pertenece a su ámbito de libertad revocar en cualquier momento ese consentimiento (en tanto así lo dispone la Ley Orgánica que regula el evocado derecho y que los estatutos no puede contrariar: art. 1255 CC); de manera que los demás socios, pese a ser cotitulares del derecho de “uso” sobre toda la edificación, no pueden disponer de la intimidad de quien con ellos vivan, porque respecto a este derecho (el de intimidad) no son cotitulares²⁶⁸². Con base a lo

²⁶⁷⁸ STS, sala de lo penal 2ª, de 12 de julio de 2017, nº. 554/2017, Rec. 1745/2016, FJ. 4.

²⁶⁷⁹ STC, sala 1ª, de 3 de julio, nº. 196/2006, Rec. 943/2001, FJ. 5. De igual forma, STC, sala 1ª, de 15 de julio, nº. 134/1999, Rec. 209/1996, FJ. 5. Asimismo, STC, sala 1ª, de 22 de abril, nº. 82/2002, Rec. 182/1998, FJ. 5.

²⁶⁸⁰ STC, nº. 82/2002... Ob. Cit., FJ. 5.

²⁶⁸¹ La Ley Orgánica 1/1982... Ob. Cit., arts. 2.2 y 2.3. De igual forma, STC, nº. 196/2006... Ob. Cit., FJ. 5 y 6. Asimismo, STC, nº. 159/2009... Ob. Cit., FJ. 3b.

²⁶⁸² En este aspecto *Vid.* STC, nº. 22/2003... Ob. Cit., FJ.9. El TC declara que el registro practicado por la policía sin autorización judicial y con el sólo consentimiento de la esposa (co-morador y cotitular 1) vulneró el derecho del recurrente (co-morador 2) a la inviolabilidad domiciliaria del art. 18.2 CE. El TC expone la necesidad de contar con el consentimiento del co-morador 2 con miras a respetarle el derecho a la inviolabilidad

antedicho, entendemos que ante la negativa de Angelina de permitir el acceso de los otros socios a un espacio (aunque sea de uso común) en el cual ella o su hija estén desplegando, aún de forma temporal, actos propiamente íntimos (por ejemplo, realizando su aseo personal, cambios en la vestimenta, vida sexual, etc.) que quiere mantener reservados, los socios no pueden forzar su acceso (vías de hecho) bajo el pretexto de realizar el voluntariado (tareas de limpieza y mantenimiento), so pena de vulnerar el derecho de intimidad de Angelina y su hija (transgresión que dependerá, además de la consideración del acto como uno propio de la esfera íntima, según los usos sociales, del grado de “expectativa de intimidad”)²⁶⁸³. Ahora, si lo que pretenden los demás socios es proteger sus intereses legítimos de acceder y usar el/los espacio(s) de uso común (en condición de cotitulares de igual derecho), respecto (a) del/los cual(es) Angelina les ha vetado su entrada (por ejemplo, poniendo una puerta que no existía, cambiando las cerraduras de las habitaciones y cualquier otra forma que obstaculice el paso sin consentimiento de los demás socios: arts. 1695.2 y 1695.4 CC) lo oportuno es que estos acudan al Consejo Rector (órgano administrativo) para que inste a Angelina a cumplir con las reglas de uso contenidas en los estatutos o el reglamento interno, en caso de haberlas (también, si procede, a retirar las alteraciones hechas en el espacio común); y, en situación de renuencia, formalizar el correspondiente proceso disciplinario.

La cuestión, por tanto, radica en determinar si dicha revocabilidad del consentimiento le puede implicar a Angelina la consecuente expulsión de la cooperativa promovida por el Consejo Rector, a solicitud de los demás socios que buscan proteger su interés general (actuar conforme a las premisas en que se basó la relación de convivencia). Juzgamos que sí, siempre y cuando haya reglas claras y precisas, en los estatutos o en el reglamento interno, sobre el uso de los espacios que integran la edificación a través de turnos, horarios, reservas o cualquier otro criterio que sirva de base para asignar el uso ordenado de estos.

Sobre el particular, ya para remitirnos a los supuestos facticos del caso L3, si hay una regla cooperativa que disponga la realización del voluntariado, esto es, las tareas de limpieza y mantenimiento en las unidades de la edificación que son de uso común (y no de uso exclusivo) en una determinada franja horaria, resulta indiscutible que Angelina debe prever la llegada, en ese período de tiempo, de los demás socios y permitirles el acceso; respetando

del domicilio, derecho individual del que no es cotitular el co-morador 1, cuando hay una contraposición de intereses entre los co-moradores (y cotitulares del derecho sobre la vivienda). Así, el TS, en STS, sala 2ª de lo penal, de 26 de abril de 2012, nº. 291/2012, Rec. 1631/2011, FJ. 10.4, recuerda que la jurisprudencia ha entendido que en caso de ser varios los moradores del mismo domicilio, basta la presencia (consentimiento) de uno de ellos, siempre que no existan intereses contrapuestos con los demás moradores.

²⁶⁸³ La titularidad individual del derecho de intimidad es aplicable incluso en el ámbito de las relaciones familiares. Así, por ejemplo, el TC, en STC, nº 134/1999... Ob. Cit., FJ. 7, expone que la intimidad del menor debe protegerse incluso frente a sus propios familiares. En tal sentido, el TC expresa que ni siquiera la patria potestad que los familiares ostentan sobre los menores les atribuye el derecho de disposición sobre su intimidad, sino que el ejercicio de esta (patria protesta) debe emplearse con miras a su protección. La STS, sala 2ª de lo penal, de 10 de diciembre de 2015, nº. 864/2015, Rec. 912/2015, FJ. 3, 5.2 y 7, establece que, por regla general, el menor que tenga suficiente madurez debe consentir las intromisiones de sus padres a sus dispositivos electrónicos (en concordancia con el art. 3 de la Ley Orgánica 1/1982... Ob. Cit.), pero, como excepción, prescribe las situaciones que por razones de urgencia y necesidad hagan imprescindible la intervención inmediata con observancia del principio de proporcionalidad y razonabilidad; en este caso, hacer cesar una actividad delictiva donde las víctimas son menores. En otro caso, un padre de familiar es condenado por grabar a su hija en el baño ante la sospecha de que tenía trastornos alimenticios, al respecto *Vid.* FERMENÍA LÓPEZ, P. (2012). “Daños por violaciones en las relaciones paterno filiales”, en J. MORENO MARTÍNEZ (coord.), *La responsabilidad civil en las relaciones familiares*, Madrid: Dykinson, págs. 196.

así las actuaciones de aquellos con quien convive en relación con el domicilio común, que fueron aceptadas a partir de una relación de confianza recíproca²⁶⁸⁴. Teniendo por caso la negativa de Angelina y el haberse acotado, por parte de la cooperativa, todos los trámites internos de cara a obtener la sujeción de Angelina a la regla evocada (por ejemplo, mediante avisos, advertencias, faltas disciplinarias, etc.), resulta razonable la máxima consecuencia disciplinaria de expulsión, ya que Angelina está obstaculizando las labores de mantenimiento (uso no conforme con el fin social art. 1695.2 CC); impidiendo el ejercicio legítimo del derecho de “uso” de los demás socios sobre el espacio del que se ha apropiado (art. 1695.2 CC) y, de haberse instalado una puerta o cambiado las cerraduras (entre otras actuaciones análogas que entrañen una modificación material), ella también ha alterado la cosa común prescindiendo del consentimiento de los demás (art. 1695.4 CC). En un supuesto de impugnación del acuerdo de expulsión, el juez deberá atenerse a las reglas que se haya dado la cooperativa respecto al uso de dichos espacios (art. 22 CE), salvo que sean desproporcionalmente perjudiciales para Angelina (art. 398 CC)²⁶⁸⁵.

El asunto se torna problemático cuando en la cooperativa no existan reglas de uso (complejidad que se hace más latente ante la ausencia de disposición legal en la legislación cooperativa a la que se pueda recurrir), o, habiéndola, esta prescriba el uso simultaneo de todos los espacios (“todo puede ser usado por todos en todo momento”). Lo ideal, claramente, sería que la propia cooperativa, a través de su asamblea, adopte unas reglas lo suficientemente idóneas para permitir el ejercicio del derecho de “uso” (y, con este, una mínima garantía al derecho de intimidad) en forma justa y proporcional de todos los miembros; muy importante a la hora de prevenir problemas de convivencia. En su defecto, y en el evento de conflictividad, la intervención judicial se hace imprescindible por la contraposición de intereses (la intimidad de Angelina y su familia, por un lado, y el derecho de “uso” de los socios, por el otro) y respecto de los cuales no sólo los estatutos y el reglamento interno, sino también la misma legislación cooperativa resultan insuficientes. Planteamos la posibilidad de que en sede judicial se aplique, supletoriamente (art. 392 CC), las normas que rigen a la comunidad de bienes (concretamente arts.: 392, 394, 397 y 398 CC y arts.: 551-2.1, 552-6.1, 552-6.3, 552-7.2, 552-7.3 y 552-7.4 CCC).

Conviene traer a colación la STS nº. 700/2015²⁶⁸⁶, que con relación a una vivienda indivisible (comunidad de bienes), el TS ha expresado “[L]a aplicación de turnos de ocupación con uso exclusivo por periodos sucesivos y recurrentes será considerada como una fórmula justa aplicable a los casos de comuneros de viviendas cuando no sea posible o aconsejable el uso solidario o compartido y la comunidad o algún comunero así lo inste”²⁶⁸⁷. Partiendo del hecho que, para el caso L3, “el uso indiscriminado y promiscuo por todos [los socios]... supondría la creación de una previsible fuente de conflictos y discordias”²⁶⁸⁸, la aplicabilidad de esta doctrina es viable en lo que se refiere a los espacios de uso común que son todos los que conforman la edificación cooperativa desatinada a vivienda; de manera que

²⁶⁸⁴ STC, nº. 22/2003... Ob. Cit., FJ. 8.

²⁶⁸⁵ El art. 398 CC dispone que el acuerdo mayoritario esta sometido al control judicial cuando sea “gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común”.

²⁶⁸⁶ STS, sala 1ª de lo civil, de 9 de diciembre de 2015, nº. 700/2015, Rec. 2482/2013, FJ. 3.12 y consideración nº. 4 del fallo.

²⁶⁸⁷ STS, sala 1ª de lo civil, de 31 de julio de 1998, nº. 777/1998, Rec. 1098/1994, FJ.2. De igual forma, STS, sala 1ª de lo civil, de 19 de febrero de 2016, nº. 93/2016, Rec. 676/2015, FJ.4.3.

²⁶⁸⁸ STS, de 23 de marzo de 1991, citada y reiterada en STS, nº. 93/2016... Ob. Cit., FJ. 4.3.

esta regla de uso exclusivo por turnos junto con una determinada franja horaria para la realización del voluntariado (actividades de limpieza y mantenimiento) conllevaría a que:

- a) Angelina y su hija puedan disfrutar de su intimidad en los espacios comunes durante los turnos y períodos asignados.
- b) Angelina y su hija deban permitir el acceso a los demás socios en los espacios comunes, de los que estén gozando el uso exclusivo, durante la franja horaria determinada para las labores de limpieza y mantenimiento (voluntariado). En caso contrario, estarían en incumplimiento de sus obligaciones sociales.
- c) Fuera de la franja horaria destinada a las labores de limpieza y mantenimiento (voluntariado), ningún socio puede perturbar la intimidad de Angelina y su hija sin su consentimiento.

Si Angelina y su hija no están conformes al uso por turnos de los espacios comunes y a la realización de las labores de mantenimiento y limpieza de estos (voluntariado), salvo que medie justa causa (por ejemplo, una situación como la de Mariana), probablemente deban optar por una baja voluntaria de la sociedad o, en su defecto, asumir el riesgo de una eventual baja disciplinaria por expulsión. Esta última porque entendemos que la revocabilidad del consentimiento otorgado por Angelina, a partir del cual había cedido parte de su intimidad al decidir ingresar y participar en la cooperativa, puede llegar a frustrar la consecución del fin social. Los intereses sociales no pueden quedar bloqueados por la voluntad de Angelina (a menos que obtenga el apoyo de la mayoría necesaria para modificar las reglas cooperativas), quien, aún aduciendo intereses legítimos propios (la potestad de exclusión dentro de su esfera de intimidad), infringe la regla de la buena fe (art. 7 CC) y su deber de fidelidad con la sociedad (lealtad con la idea básica a la que obedece la cooperativa) al adaptar un comportamiento completamente contradictorio con las dinámicas internas de la comunidad que fueron plenamente comprendidas y aceptadas, en forma libre. Aunado a lo anterior, tampoco puede observarse cómo el uso por turnos de los espacios comunes (que en este supuesto es toda la edificación) y el trabajo de voluntariado en estos transgreda *prima facie* el derecho de intimidad de Angelina y su hija, siendo una cuestión de organización y sujeción a las reglas de uso.

C. Antonio

La conformidad del servicio de limpieza es una cuestión compleja si comprendemos que esta resulta del contraste que se realice entre las expectativas y las percepciones que cada socio tenga del servicio (criterios subjetivos). Empero, es factible, a partir de una serie de variables de medición tangibles tomadas en perspectiva global (a todos los socios como colectivo), obtener niveles medios de calidad con base a los cuales se pueda realizar una evaluación más objetiva del servicio. Dicho esto, consideramos que la “insatisfacción” de Antonio de las tareas de limpieza y mantenimiento realizadas por otros socios, salvo que aparezca una deficiencia lo suficientemente grave, por ejemplo, que afecte la salubridad de la comunidad, o provenga del comportamiento malicioso de uno o alguno de los miembros, no tendrá mayor transcendencia que la que resultase de las recomendaciones y sugerencias hechas por la cooperativa hacia el/los socio(s) responsable(s) o, en caso de ser estas infructuosas, las que resultasen de los cambios organizativos implementados por la cooperativa (reasignación de tareas, protocolos de limpieza, instrucciones, etc.) destinadas a lograr un nivel medio de calidad en el mantenimiento y la limpieza en todas las unidades.

En última, dado que dichas tareas se desarrollan generalmente a título de amistad o buena vecindad, las meras insatisfacciones particulares devienen en cargas comunes que cae asumir a título individual por quienes las perciban, como correlato de la idea misma del *cohousing*. En efecto, reflexionamos que la tolerancia exigida como implicación ineludible de la vida vecinal en el marco de las viviendas en régimen de PH²⁶⁸⁹ es aplicable en la vivienda cooperativa, pero en un grado mayor (aunque no desprovista de límites: razonabilidad, perjuicio o daño sustancial, buena fe, etc.), si consideramos dicha tolerancia desde la perspectiva de las condiciones especiales del entorno cooperativo (esto es, de la naturaleza misma de las comunidades que aquí analizamos).

5.3.4. Caso L4 Merlina vs. Cooperativa “La Riviera”

Los problemas jurídicos que entraña el caso L4, y que corresponden zanjar, se concretan en las siguientes cuestiones: a) ¿es válida una cláusula de tanteo y retracto a favor de la cooperativa “La Riviera”? y b) ¿es válida una cláusula que prohíbe el alquiler de las viviendas por parte de los socios cooperativos?

La estructura particular de propiedad cooperativa y autogobierno de este modelo de vivienda la diferencia de las transacciones convencionales del mercado y, a pesar de que ello repercute muchas veces en la accesibilidad de la vivienda, la Ley otorga a las cooperativas el derecho de tanteo y retracto durante el período de los primeros 5 años, o más si así lo establece los estatutos sociales (art. 125 de la Ley 12/2015 y art. 92 de la Ley 27/1999). De manera que si la cooperativa: a) ha hecho uso de su derecho de tanteo oportunamente (durante el término de 3 meses contados a partir de la comunicación de la intención de la transferencia -art. 125.4 de la Ley 12/2015 y art. 92.1 de la Ley 27/1999-); b) ha ofrecido el derecho de “uso” sobre la vivienda de Merlina siguiendo rigurosamente el orden de antigüedad de los socios expectantes (art. 125.1 de la Ley 12/2015 y art. 92.1 de la Ley 27/1999) y c) Luis (socio expectante de mayor antigüedad) paga la suma de la cantidad desembolsada por Merlina más la incrementación generada por la revalorización experimentada de la participación (art. 125.2 de la Ley 12/2015 y art. 92.1 de la Ley 27/1999) y las mejoras efectuadas sobre el inmueble (que entendemos tiene que haber lugar); no existe vulneración a los intereses de Merlina. En este sentido, no puede entenderse que Merlina goza del poder de libre disposición sobre la vivienda (atributo del derecho de propiedad) como quiera que ella no es propietaria del inmueble, sino de la participación o la membresía que le da una especie de derecho de “uso” sobre este (necesitado de determinación y regulación por parte del legislador). *Grosso modo*, Merlina no puede disponer de algo que no tiene.

En lo que a la prohibición absoluta de alquiler se refiere, ciertamente la cooperativa en donde la propiedad de los inmuebles es retenida por esta, y no por los socios, goza legalmente de una muy amplia facultad para regular el uso y disfrute de las viviendas, así como los derechos y las obligaciones tanto de los cooperativistas como de la cooperativa

²⁶⁸⁹ Por ejemplo: la SAP Barcelona, sección 17, de 22 de diciembre de 2011, nº. 649/2011, Rec. 957/2010 (tolerancia hacia los ruidos de los aparatos de aire acondicionado); SAP Barcelona, sección 16, de 5 de mayo de 2015, nº. 204/2015, Rec. 394/2014 (las molestias por la emisión de humo no causan perjuicios sustanciales a los vecinos); SAP Gerona, sección 2, de 18 de febrero de 2019, nº. 59/2019, Rec.7/2019 (las inmisiones han de ser soportadas cuando no son graves, están autorizadas administrativamente y son consecuencia del uso normal de la finca vecina, e incluso su cese comportaría un gasto desproporcionado económicamente). Al respecto *Vid.* STEDH, *Apanasewicz c. Polonia...* Ob. Cit., párr. 98 (Sobre actos molestos que van más allá de las dificultades ordinarias entre vecinos).

misma (art. 123.3 de la Ley 12/2015 y art. 89.3 de la Ley 27/1999). Con todo, una prohibición absoluta de alquiler que no admita alegar razones válidas es una medida arbitraria y contraproducente a los intereses económicos y/o personales de los socios. Atendiendo a las circunstancias del caso, el alquiler del inmueble puede no contraponerse al destino y al propósito previsto por el proyecto. Así, en el presente caso, el alquiler de la vivienda de uso exclusivo de Merlina, quien aduce una justificación objetiva y razonable como lo es la necesidad de mudarse temporalmente por motivos de estudio²⁶⁹⁰, no tiene por qué repercutir negativamente en el propósito anti-especulativo y de compenetración de los miembros que aduce la cooperativa. Por el contrario, no permitirle a Merlina alquilar temporalmente la vivienda sobre la cual tiene derecho, por el lapso de tiempo en que estará realizando sus actividades académicas en el exterior, le impone una carga excesiva como podría ser la responsabilidad de continuar pagando las cuotas mensuales sin hacer uso de la vivienda (perjuicio económico); asumir forzosamente su baja obligatoria o disciplinaria de la cooperativa “La Rivera” (por incumplimiento de la prohibición de alquiler) y con esta el derecho sobre su vivienda; o, en últimas, desistir de su beca académica en caso de no querer perder su derecho de “uso”. En síntesis, prohibir totalmente el alquiler sin atender a las circunstancias particulares, a partir de las cuales pudiese mediar una justa causa, devendría en un abuso de derecho por parte de la cooperativa (art. 7.2 CC), más aún cuando dicha prohibición en caso como el que aquí se estudia no afecta directamente a los propósitos antiespeculativos y de cohesión social (objetivos que se pueden reforzar con otras medidas menos severas)²⁶⁹¹; por lo que ni la necesidad como la proporcionalidad de la medida quedan constatadas.

Por lo demás, conviene traer a colación la posibilidad de que en sede judicial se “recalifique” el derecho de “uso”, dada la indeterminación de su naturaleza jurídica, en un derecho de naturaleza real o personal dependiendo de lo que se haya acordado en el contrato entre la cooperativa y el socio²⁶⁹². Teniendo por caso una calificación judicial del derecho de Merlina sobre la vivienda como derecho de alquiler, se debe asumir la existencia de aspectos

²⁶⁹⁰ De acuerdo con la Ley de cooperativas en Suecia (bostadsrättslag... Ob. Cit. Capítulo 7, § 10), un miembro de una asociación de cooperativas puede alquilar su apartamento sujeto a la aprobación del órgano de administración. En caso de no aprobación, el asunto se lleva al Tribunal de Alquiler, el cual aprobará el alquiler del apartamento si el miembro tiene una necesidad válida de alquilarlo y la asociación no tiene una razón legítima para rechazar el contrato de arrendamiento. (Capítulo. 7 § 11). Un ejemplo de tal necesidad sería si el miembro quiere estudiar en el extranjero o en otra ciudad por un período de tiempo limitado. Al respecto *Vid. CORNELIUS, V. (2015). European condominium...* Ob. Cit., pág. 174 y 175. De igual forma, de acuerdo con los estatutos sociales estándar para las cooperativas de vivienda en Dinamarca (*ABF standardvedtægter...* Ob. Cit., § 12), es posible subarrendar total o parcialmente las viviendas hasta por dos años (en cumplimiento con la Ley de arrendamiento sobre estancias temporales: *lejelovens...* Ob. Cit., Kapitel XII, § 70) con la aprobación de la junta. El Consejo de Administración es el encargado de aprobar las condiciones del subarrendamiento. Las razones fácticas por las que la Ley de alquileres (*lejelovens...* Ob. Cit., Kapitel XII, § 70) otorga el derecho a subarrendar son, por ejemplo, la ausencia temporal por estancias laborales, educativas, de servicio militar, por enfermedad o similares.

²⁶⁹¹ Considerando que la propietaria del inmueble es la cooperativa (y no Merlina), podría esta graduar los precios del alquiler de los inmuebles y limitarlos a un máximo permitido, por lo que el objetivo antiespeculativo queda protegido. Con relación al propósito de mantener cohesionado a los miembros, es difícil que este resulte afectado si los alquileres se ofrecen de igual forma por orden de antigüedad a los socios expectantes o si el futuro arrendatario queda sujeto a la aprobación (no discriminatoria) de la cooperativa (susceptible a control judicial).

²⁶⁹² Al respecto *Vid. SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda...”* Ob. Cit., pág. 11. De igual forma, *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 5.3.1.1 y 5.3.3.3.

imperativos de la LAU, entre ellos la cuestión del subarriendo. Al respecto, el art. 8 de la LAU exige el previo consentimiento por escrito del arrendador, bien para subarrendar de forma parcial o bien para ceder el contrato; lo que significa que Merlina, ante la negativa de la cooperativa, no podría (sub)alquilar la vivienda o ceder el contrato de alquiler (so pena de correr el riesgo de un lanzamiento), y, en consecuencia, debe asumir su baja de la cooperativa, el pago de la cuota de uso de la vivienda por el tiempo que estará en el exterior (esto en el supuesto de no existir exigencia estatutaria de la ocupación permanente de la vivienda) o, en últimas, renunciar a su beca académica. Otra cuestión igualmente controvertida es la aplicabilidad de la prórroga obligatoria (por plazos anuales hasta 5/7 años) del art. 9 de la LAU (precepto imperativo) en caso de mediar autorización de la cooperativa para (sub)alquilar la vivienda, pues si es la cooperativa la que figura como arrendadora no habrá posibilidad de aducir, como excepción de la prórroga, la necesidad de ocupar el inmueble para destinarlo a vivienda permanente del arrendador (debiendo ser este una persona física) y su familia (art. 9.3 LAU).

Al margen de una “recalificación” judicial del derecho de “uso”, Merlina puede impugnar ante la jurisdicción civil, en el plazo de dos meses desde que conoció el acuerdo, la decisión del Consejo Rector (art. 61 de la Ley 12/2015 y art. 37 de la Ley 27/1999) por la que se le deniega su solicitud de (sub)arrendar la vivienda, aduciendo la concurrencia de una justa causa y el ejercicio abusivo o excesivo del poder de la cooperativa al denegársela. Por el contrario, Merlina no tendrá éxito en oponerse al derecho legítimo de tanteo por parte de la cooperativa y a favor de los socios expectantes.

5.3.5. Caso L5 Pedro vs. Cooperativa “El Oasis”

La problemática jurídica que concierne al caso L5 radica en determinar si la inobservancia del deber del socio de contribuir con las expensas comunes legitima a la cooperativa para: a) restringir el acceso de las visitas, b) impedir la recepción de la correspondencia, c) suspender el derecho de voz y voto y d) publicar datos personales de socios morosos.

De acuerdo a la legislación cooperativa, concierne a los socios el cumplimiento de las obligaciones económicas que correspondan (art. 41.1b de la Ley 12/2015 y art. 15e de la Ley 27/1999), entendiéndose como una de ellas el pago de las cuotas mensuales en el contexto de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, cuyo destino es sufragar los gastos generados por la actuación de la cooperativa y los servicios que esta realice: constitución, mantenimiento, administración, etc. (art. 52 de la Ley 27/1999 y art. 76 de la Ley 12/2015). El socio que incumpla con sus obligaciones, en este caso el pago de las cuotas mensuales, incurrirá en mora por el sólo vencimiento del plazo, debiendo abonar a la cooperativa el interés legal del dinero y reparar los daños y perjuicios causados por la morosidad; y estando la cooperativa facultada para proceder judicialmente contra este o compensar lo adeudado con las aportaciones voluntarias del socio, si las hubiese (arts. 71.4 y 71.5 de la Ley 12/2015 y arts. 46.5 y 46.6 de la Ley 27/1999)²⁶⁹³. Asimismo, la cooperativa a través del Consejo

²⁶⁹³ El art. 15.3 de la Ley 27/1999 estipula una responsabilidad limitada a las aportaciones del capital social de los socios por las deudas sociales. Sin embargo, el TS tiene declarado que la limitación de responsabilidad del socio a las aportaciones suscritas al capital social por deudas de la cooperativa resulta inaplicable respecto a las pérdidas derivadas de operaciones de los socios con su propia cooperativa, de deudas de este con la sociedad. STS, sala de lo civil, de 2 de marzo, nº. 103/2011, Rec. 2074/2000, FJ. 2. A nivel de Cataluña, la Ley

Rector puede iniciar contra el socio moroso un proceso de expulsión, en tanto el incumplimiento reiterado de las obligaciones económicas probablemente constituya una “falta muy grave” prevista en los estatutos (arts. 33 y 36.2 de la Ley 12/2015 y arts. 18.3, 18.5 y 46.6 de la Ley 27/1999). Como resultado de una posible baja por expulsión (procede de igual forma para las bajas voluntarias y obligatorias), la cooperativa a través del Consejo Rector está legitimada para efectuar sobre el reintegro de las aportaciones del capital social, al que tiene derecho el socio, las deducciones correspondientes a las cuotas mensuales adeudadas (art. 35.2b y 35.2c de la Ley 12/2015 y art. 51.2 de la Ley 27/1999), más las que hubiese lugar. Finalmente, el acuerdo de expulsión es susceptible de impugnación por parte del socio disconforme con la calificación de la baja y/o sus efectos, ante la Asamblea General y posteriormente, en caso de desestimación o inadmisión, ante el correspondiente órgano judicial (arts. 36.2 y 52 de la Ley 12/2015 y art. 17.6, 18.3c y 31 de la Ley 27/1999). Teniendo en cuenta lo señalado hasta aquí, vemos, entonces, que la legislación cooperativa prevé medios procesales que protegen la estabilidad económica de la sociedad ante las deudas contraídas por sus socios a su favor, y a las que debe acudir el Consejo Rector de la cooperativa “El Oasis”.

En lo que se refiere a las medidas acordadas por el Consejo Rector de la cooperativa “El Oasis”, consideramos:

a) La prohibición o restricción del ingreso de personas autorizadas por Pedro a su unidad de uso exclusivo es una medida ilegal (no contemplada en la Ley [art. 53.1 CE]), abusiva (supone una extralimitación de las funciones [art. 32 de la Ley 27/1999 y arts. 53 y 58.3 de la Ley 12/2015]) y arbitraria (falta de competencia para limitar derechos fundamentales) del Consejo Rector de la cooperativa, y, en cualquier caso, no resulta idónea o adecuada, habida cuenta de la existencia de medidas legales previstas para la consecución de finalidades legítimas (debido proceso); concretamente para la recaudación de las cuotas de uso en orden de preservar el buen funcionamiento y mantenimiento de los servicios y bienes cooperativos (cuestión bastante transcendental dada la interdependencia económica entre los socios en una cooperativa de vivienda). En efecto, esta medida vulnera gravemente los derechos a la intimidad o al respeto a la vida privada y familiar del socio en mora y el derecho de libertad de circulación de los visitantes autorizados (arts. 19 y 139.2 CE, art. 21 TFUE), como también, bajo ciertos supuestos, puede colocar en situación de indefensión a Pedro; a modo ilustrativo, impidiendo la entrada de una ambulancia o de sus familiares tendientes a auxiliar a Pedro en una situación de riesgo o emergencia (vulneración al derecho a la vida y a la integridad física y moral).

b) La orden de impedir la recepción de la correspondencia y toda comunicación privada transgrede de manera desproporcionada (por no ser idónea o adecuada para obtener el pago de lo adeudado y por existir en la Ley determinados cauces procesales para su obtención) el derecho fundamental al secreto de las comunicaciones (art. 18.3 CE, art. 197.1 CP, art. 17 PIDCP, art. 8 CEDH, art. 7 CDFUE), el cual no sólo protege el contenido de la comunicación,

12/2015...Ob. Cit., en su art. 69 estipula una responsabilidad limitada de los socios por las deudas sociales, pero en su art. 41.4 estipula que los socios responden del incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones sociales con su patrimonio personal, presente y futuro. De igual forma, el art. 41.3 faculta a los estatutos establecer una responsabilidad ilimitada del socio que cause baja, durante un plazo no superior a 5 años después de la baja, de las inversiones realizadas y no amortizadas (de una forma proporcional) durante los últimos 5 años o el plazo fijado por los estatutos.

sino también el proceso de comunicación²⁶⁹⁴, que en el caso concreto se vio interrumpido sin que existiese una resolución judicial que legitimase su limitación (art. 18.3 CE) a partir del análisis de los criterios de previsión legal, fin legítimo (proteger la seguridad nacional, la seguridad pública, el bienestar económico del país, la defensa del orden y la prevención del delito, la salud o la moral, etc.) y necesidad en una sociedad democrática (art. 8 CEDH)²⁶⁹⁵. Recuérdese que la mención en el art. 18.3 CE de la causal (resolución judicial) que legitima las intromisiones al derecho fundamental al secreto de las comunicaciones (en defecto del consentimiento del titular) es taxativa²⁶⁹⁶; no habiendo ninguna en el caso en cuestión.

c) Por lo que respecta a la medida cooperativa que suspende el derecho de voz y voto de Pedro en las Asambleas Generales, cierto es que la legislación cooperativa estipula, como una medida sancionatoria o cautelar en un proceso sancionador, la suspensión del derecho de voto en el supuesto en que el socio no esté al corriente de sus obligaciones (art. 38.4a de la Ley 12/2015 y arts. 18.4 y 46.6 de la Ley 27/1999); y hasta el momento en que normalice su situación de mora. Sin embargo, la Legislación cooperativa también es clara al señalar que la suspensión del derecho de voto no puede extenderse: al derecho de información, al derecho de asistencia con voz en las Asambleas Generales, al derecho de percibir retorno, al devengo de los intereses por sus aportaciones al capital social ni a las actualizaciones de las mismas (art. 38.5, 38.2f y 35 de la Ley 12/2015 y art. 18.4 de la Ley 27/1999). De manera que, aunque a Pedro se le suspenda su derecho de voto, medida que es autorizada por la Ley, él puede continuar asistiendo a las Asambleas en las cuales debe ser escuchado en su opinión, no estando la cooperativa y/o el Consejo Rector legitimados para impedirlo. Asimismo, la cooperativa y sus órganos deben continuar informándole a Pedro de todas las cuestiones que afecten a sus derechos, económicos y sociales, en todo momento (art. 39 de la Ley 12/2015 y arts. 16.3 y 18.4 de la Ley 27/1999).

d) En relación con la inscripción de Pedro en la lista de morosos visualmente pública, la Ley orgánica 3/2018²⁶⁹⁷ de protección de datos en el art. 5 preceptúa el deber de confidencialidad respecto de los responsables y encargados del tratamiento de datos de carácter personal, pero, además, en el art. 8.1 estipula que “el tratamiento de datos personales sólo podrá considerarse fundado en el cumplimiento de una obligación legal exigible al responsable [...] cuando así lo prevea una norma de Derecho de la Unión Europea o una norma con rango legal, que podrá determinar las condiciones generales del tratamiento y los tipos de datos objeto del mismo...”. Para el caso de las comunidades en régimen de PH, el art. 9.1h de la Ley de PH de España (a nivel de Cataluña el art. 553-21.2 CCC) recoge la posibilidad (como excepción) de publicar los datos personales del propietario moroso en una lista en el tablón de anuncios de la comunidad, cuando no haya sido posible notificarle de otro modo sobre la convocatoria de la junta. Según el art. 16.2 de la Ley PH (a nivel de Cataluña el art. 553-21.4d CCC), en la convocatoria de la junta se contendrá una relación de aquellos quienes no estén al corriente en el pago de las deudas a la comunidad, junto a la advertencia de privarlos de su derecho de voto²⁶⁹⁸. Por su parte, la difusión de los datos

²⁶⁹⁴ STC, nº. 70/2002... Ob. Cit., FJ. 9b.

²⁶⁹⁵ STS, nº 123/2002... Ob. Cit., FJ. 5. En determinados supuestos excepcionales se permite que la intervención judicial sea posterior: arts. 55. 1 y 55. 2 de la CE y STC, sala 2ª, de 14 de julio, nº. 128/1997, Rec. 2710/1993.

²⁶⁹⁶ STS, nº 123/2002... Ob. Cit., FJ. 5. De igual forma, STC, sala 2ª, de 24 de marzo, nº 56/2003, Rec. 3087/2000, FJ. 3. Asimismo, STC, sala 2ª, de 22 de septiembre, nº. 145/2014, Rec. 6157/2010, FJ. 4.

²⁶⁹⁷ Ley Orgánica 3/2018... Ob. Cit.

²⁶⁹⁸ Al respecto *Vid.* STS, sala 1ª de lo civil, de 21 de marzo de 2014, nº. 135/2014, Rec. 18/2912, FJ. 5. A nivel

personales de los socios morosos en el esquema cooperativista de vivienda no encuentra amparo legal (como sí acontece en la Ley de PH), pero no descartamos que la normativa que regula la PH pudiese ser de aplicación análoga en sede judicial. En caso tal, si la cooperativa ha convocado a una Asamblea General y se ha tratado de notificar la convocatoria a Pedro infructuosamente, la cooperativa estaría legitimada a difundir, mediante la publicación de la lista de los socios morosos incorporada en la convocatoria de la Asamblea, los datos de Pedro sin necesidad de su consentimiento expreso y sin suponer el menoscabo de sus derechos, ya que viene justificada y amparada por una norma de rango legal (en cumplimiento con el art. 8.1 de la Ley 3/2018). Lo anterior, sin embargo, no se describe en los supuestos de hecho del caso que nos ocupa y en consecuencia resulta en una vulneración a al derecho al honor y a la intimidad de Pedro.

En conclusión, los métodos de presión “a”, “b” y “d” ejercidos por el Consejo Rector de la cooperativa “El Oasis” evaden los conductos legalmente previstos para hacer cumplir las obligaciones, como son los procesos judiciales, que no sólo supone un abuso de sus facultades de cobro, sino que impide y obstaculiza a Pedro a ejercer sus derechos fundamentales que le corresponden. La medida de presión “c” es válida en cuanto a la suspensión del derecho de voto, más no en lo que atañe a la suspensión del derecho de Pedro de asistir y opinar en las Asambleas. En este orden, Pedro puede impugnar judicialmente (acción de nulidad), durante los dos meses desde que ha conocido el acuerdo (siempre que no hubiese transcurrido un año desde su adopción), las medidas tomadas por el Consejo Rector por ser manifiestamente abusivas de sus facultades (art. 7.2 CC) y contrarias al orden público (art. 61 de la Ley 12/2015 y art. 37 de la Ley 27/1999)²⁶⁹⁹, así como ejercer acción individual de responsabilidad para el resarcimiento de los daños causados directamente por los actos del Consejo Rector, que prescribe al cabo de 3 años (art. 60.3 de la Ley 12/2015, art. 43 de la Ley 27/1999 que remite al Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio: art. 241).

de Cataluña *Vid.* VENDRELL SANTIVERI, E. (2019). “La publicación de la lista de morosos en las comunidades de propietarios”, *Colegio de Administradores de Fincas en Cataluña*, recuperado de <http://historicnoticias.cafbl.cat/ESP/noticia.asp?ID=602>. Consultado el 6 de diciembre de 2021. Por otro lado, es interesante también el análisis al respecto por parte de la Corte Constitucional de Colombia en Sentencia T-630 de 1997, de 28 de noviembre de 1997, FJ. 9. Al margen del amparo legal que pudiera o no tener el tratamiento de datos personales en comunidades de PH, para la Corte la inscripción en una lista de morosos visualmente (semi)pública no constituye violación del derecho a la intimidad y al honor del propietario, en tanto que: primero, da a conocer un hecho cierto (deuda exigible); segundo, constituye un asunto de interés de los demás miembros de la cooperativa; tercero, no se trata de información estrictamente personal y/o familiar no destinada al conocimiento público y, cuarto, la publicación se circunscribe sólo a los habitantes de la edificación y no a todo el público en general.

²⁶⁹⁹ La Ley de cooperativas estatal (Ley 27/1999...Ob. Cit., art. 31.3), recoge expresamente como motivo de impugnación de los acuerdos sociales adaptados por la Asamblea General (más no dice nada respecto de aquellos adoptados por el Consejo Rector) el de ser contrarios al orden público, para lo cual no establece plazo de caducidad legal ni de prescripción. La Ley de cooperativas a nivel de Cataluña (Ley 12/2015... Ob. Cit.), por el contrario, no tiene referencias a la contravención del orden público, pero ello no es óbice a que los acuerdos sociales puedan ser objeto de impugnación por ese motivo, como quiera que la jurisdicción ordinaria tiene encomendada la tutela y realización del derecho y constituye primer garante de la legalidad constitucional. Al respecto, *Vid.* MARÍN HITA, L. (2008). “Algunas consideraciones jurídico-prácticas sobre la impugnación de acuerdos sociales”, *Revista de Derecho de Extremadura*, Vol. 2008-2, págs. 96-97. De igual forma, STS, sala 1ª de lo civil, de 30 de mayo, nº. 596/2007, Rec. 2452/2000, FJ.4.

5.3.6. Caso L6 niños vs. Cooperativa “La Gran Familia”

La problemática jurídica que corresponde zanjar en el caso L6 consiste en determinar: a) ¿la obligación de vincular a los niños a una educación particular instituida por la cooperativa vulnera o no el derecho de educación de estos? y b) ¿la educación instituida por la misma cooperativa materializa o no el derecho de los padres de educar a sus hijos conforme a sus creencias?

La obligación social de matricular a los menores de edad a un tipo de práctica de *homeschooling* puede conculcar el derecho fundamental a la educación de los menores de edad (art. 27.1 CE), así como el derecho de los padres o quién ostente la patria potestad, disconformes con esta práctica, de educar a sus hijos de acuerdo con sus creencias (art. 27.3 CE, art. 26.3 de la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*, art. 18.4 PIDCP, art. 13.3 PIDESC, art. 2 del Protocolo adicional al CEDH, art. 14 CDFUE). Con todo, la libertad de los padres antedicha debe entenderse como una facultad que está siempre supeditada al derecho del menor de recibir una educación integral, por lo que este opera, incluso, obligatoriamente en caso de ser necesario (interés superior del menor)²⁷⁰⁰. La vulneración tiene lugar a partir de las siguientes consideraciones:

a) La creación de un centro de enseñanza propio, bajo un programa diseñado por la propia cooperativa y no homologado e inspeccionado por los poderes públicos es contrario al derecho de recibir una educación integral por parte de los menores de la comunidad (art. 27.8 CE). En estos términos, se puede considerar que los menores se encuentran en una situación de desescolarización, incumpliendo los padres de familia el deber legal (integrado en la patria potestad: arts. 154 y 170 CC; arts. 236-2, 236-6.1, 236-17.1 CCC) de la enseñanza básica obligatoria (art. 27.4 CE, art. 4 de la Ley Orgánica de educación 2/2006, art. 26.1 de la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*)²⁷⁰¹.

b) La práctica de *homeschooling* y la particular educación que se les imparte a los menores de la comunidad causa su aislamiento de la sociedad y, con ello, la privación de recibir una información plural que los ayude en un futuro a integrarse a la sociedad (la sociabilidad es parte del contenido del derecho a la educación)²⁷⁰². Asimismo, la implementación de un plan de estudio que tiene por único fin el de transmitir una doctrina (colectivismo) a los menores para que la hagan propia, deriva en un control o una manipulación en todos los ámbitos de la vida cotidiana, que transgrede su libre desarrollo de la personalidad, impidiéndoles actuar de una forma diferente a la establecida por la comunidad²⁷⁰³.

c) En relación con los padres de familia que promuevan la práctica de *homeschooling*, el TC²⁷⁰⁴ ha reiterado que la libertad de enseñanza de los padres se

²⁷⁰⁰ Al respecto *Vid.* Voto particular del Magistrado Vicente Gimeno Sendra en STC, sala 1ª, de 3 de octubre, nº. 260/1994, Rec. 1561-1567/1992. De igual forma, STC, sala 1ª, de 2 de diciembre de 2010, nº. 133/2010, Rec. 7509/2005, FJ. 5.

²⁷⁰¹ Al respecto *Vid.* STS, sala penal, 30 de octubre de 1994, nº. 1669/1994, RJ. 1994/8334. De igual forma, STC, nº. 133/2010... Ob. Cit., FJ.4b.

²⁷⁰² Ley Orgánica 3/2020 por la que se modifica la Ley de Orgánica 2/2006, de Educación (LOMLOE), art. 4.4, BOE nº. 3440 de 30 de diciembre. Sobre el aspecto de socialización *Vid.* SAP Tarragona, sección 1ª, de 30 de diciembre de 2010, nº. 24/2011, Rec. 322/2010, FJ. 3a.

²⁷⁰³ Al respecto *Vid.* STS, 1669/1994... Ob. Cit.

²⁷⁰⁴ STC, nº. 133/2010... Ob. Cit., FJ.5a, b.

circunscribe: primero, a la facultad de enseñar a sus hijos sin perjuicio del cumplimiento de su deber de escolarización (límite incorporado por el legislador). Segundo, a la facultad de elegir el centro docente y al derecho a que sus hijos reciban una formación religiosa y moral que esté de acuerdo a sus propias convicciones (art. 27.3 CE). Facultad última que, sin embargo, no alcanza a proteger *prime facie* una pretendida potestad de elegir para sus hijos un tipo de enseñanza que implique su no escolarización en centros homologados de carácter público o privado. Tercero, a la facultad de crear un centro docente sin perjuicio de la inexcusable satisfacción del lo previsto en el art. 27.2 (“la educación tendrá por objeto el pleno desarrollo de la personalidad humana en el respeto a los principios democráticos de convivencia y a los derechos y libertades fundamentales”), 27.4 (“la enseñanza básica es obligatoria...”), 27.5 (“los poderes públicos garantizan el derecho a la educación, mediante una programación general de la enseñanza, con participación efectiva de todos los sectores afectados y la creación de centros docentes”) y 27.8 (“los poderes públicos inspeccionarán y homologarán el sistema educativo para garantizar el cumplimiento de las leyes”) de la CE.

d) El derecho a la educación no se limita a la pura transmisión de conocimientos (art. 2.1h de la Ley Orgánica 2/2006), sino de igual forma tiene por fin el de posibilitar el libre desarrollo de la personalidad y de las capacidades de los alumnos (art. 2.1a de la Ley Orgánica 2/2006), así como también engloba la formación de ciudadanos responsables emplazados a participar en los procesos originados en el marco de una sociedad plural (art. 2.1d,k de la Ley Orgánica 2/2006), en condiciones de igualdad y tolerancia y en pleno respeto de los derechos (art. 2.1b,c de la Ley Orgánica 2/2006)²⁷⁰⁵. Este contenido amplio del derecho a la educación (de interés colectivo) es, entonces, el que legitima la restricciones a la libertad de enseñanza de los padres (análogamente se puede considerar un límite a la libertad religiosa de estos)²⁷⁰⁶. Se desprende de lo anterior que, aún cuando se demuestre un correcto contenido de enseñanza efectuada por parte de la cooperativa “La Gran Familia”, lo que no resulta de los supuestos fácticos planteados en el caso (porque las asignaturas están diseñadas exclusivamente para adoctrinar en el dogma del colectivismo, además que difícilmente un sólo profesor puede asumir toda la carga académica para cada etapa educativa), el derecho a la educación no se da por satisfecho.

e) Al respecto, el TEDH ha expresado que la apreciación de que estos objetivos no pueden “ser satisfechos en la misma medida por la educación en el propio domicilio, incluso en el caso de que esta permitiera a los niños la misma adquisición del mismo nivel de conocimientos que proporciona la educación primaria escolar... no es errónea y que cae dentro del margen de apreciación que corresponde a los Estados signatarios en relación con el establecimiento y la interpretación de las normas concernientes a sus correspondientes sistemas educativos”²⁷⁰⁷.

²⁷⁰⁵ *Ibidem*, FJ. 7a.

²⁷⁰⁶ *Ibidem*, FJ. 8b.

²⁷⁰⁷ STEDH, de 11 de septiembre de 2006, *Konrad c. Alemania*, nº. 35504/2003, párr. 1. De igual forma, *ibidem*, FJ.8b.

f) De acuerdo al TEDH²⁷⁰⁸, “la escolarización obligatoria en el ámbito de la educación primaria no priva a los padres demandantes de su derecho a ejercer sobre sus hijos las funciones de educadores propias de su condición parental, ni a guiar a sus hijos hacia un camino que resulte conforme con sus propias convicciones religiosas o filosóficas”. Por ejemplo, los padres son libres de educar a sus hijos después de la escuela y los fines de semana o, de igual forma, a través de la creación de centro docentes (art. 27.6 CE), siempre y cuando se traten de centros que, como aquellos que regula la Ley, dispensen enseñanzas regladas, ajustada a los mínimos impuestos por los poderes públicos respecto a los contenidos de las distintas asignaturas, número de horas, etc.²⁷⁰⁹

Por todo lo anterior, cualquier socio, bien sea Margarita o un padre de familia insatisfecho con la práctica del *homeshcooling*, puede impugnar el acuerdo de la Asamblea General por vicios de nulidad, al ser contrario a la Ley Orgánica 2/2006, al art. 154 CC y arts. 236-2 y 236-17.1 CCC (patria potestad) y al orden público (derechos a la educación integral y al libre desarrollo de la personalidad de los menores). Por su parte, la administración pública podría solicitar judicialmente la privación de la patria potestad de los padres (art. 170 CC y arts. 236-3.2 y 236-6.1 CCC) y/o denunciar penalmente a los padres de familia o tutores legales por presunta violación a los deberes inherentes a la patria potestad en este ámbito (art. 226.1 CP: delito de abandono de familia).

5.3.7. Caso L7 Tomás vs. Cooperativa “Los Ocobos”

La problemática jurídica que compete al caso L7 radica en determinar si: a). ¿se puede imputar a los vecinos algún tipo de responsabilidad por comportamientos intrusivos a la esfera íntima o privada de Tomás?, b). ¿es susceptible de reproche penal la conducta desplegada por Pascual? y c). ¿la inasistencia de Tomás a las actividades lúdicas es susceptible de expulsión de la cooperativa?

En el ámbito que concierne a la relación entre Pascual y Tomás, es factible que este último este sufriendo de acoso vecinal por parte del primero. Dicha conducta se encuentra tipificada penalmente en el art. 172.ter CP, en el cual se establece como supuesto fáctico el de: vigilar, perseguir o buscar la cercanía física (art. 172 ter apartado 1^a). Ciertamente, las visitas de Pascual a la unidad de uso exclusivo de Tomás en las madrugadas de los sábados y los encuentros no casuales promovidos por el primero (conducta intrusiva con vocación de persistencia) constituye una persecución personal hacia Tomás, que le ha venido alterando gravemente su vida cotidiana (excediendo la mera molestia o incomodidad); a tal punto que le ha generado un estado de temor o miedo para efectuar actos rutinarios, tales como el ingreso libre a su vivienda, el uso libre de las instalaciones comunales y la participación en las actividades recreativas de carácter colectivo (alteración a las costumbres cotidianas)²⁷¹⁰.

²⁷⁰⁸ Ibídem, párr. 1. Asimismo, STEDH, de 7 de diciembre de 1976, *Kjeldsen, Busk Madsen y Pedersen c. Dinamarca*, n.º. 5095/71, párr. 54. De igual forma, STEDH, de 18 de diciembre de 1996, *Efstratiou c. Grecia*, repertorio. 1996-VI, págs. 2358 y 2359, párr. 32.

²⁷⁰⁹ STC, sala plena, de 13 de febrero, n.º. 5/1981, Rec. 189/1980, FJ. 8. Sobre el currículo (conjunto de objetivos, competencias, contenidos, métodos pedagógicos y criterios de evaluación) *Vid. Ley Orgánica 2/2006... Ob. Cit., Título I. A nivel de Cataluña Vid. Decreto 119/2015, de 23 de junio, de ordenación de las enseñanzas de la educación primaria, DOGC n.º 6900 de 26 de junio. De igual forma, Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria, BOE n.º. 62 de 12 de marzo.*

²⁷¹⁰ Este delito se erige a partir de cuatro elementos: a) la perpetración de actos de acoso, b) ejecutados de forma

El bien jurídico lesionado por la conducta delictiva es el de la libertad, aunque algunos autores también cuestionan la directa vulneración a la intimidad, la seguridad e integridad moral de la víctima²⁷¹¹. De igual forma, es posible que se vulnere el derecho a la inviolabilidad del domicilio (art. 202 CP) si se determina que Pascual accedió ilegítimamente a la unidad de uso exclusivo de Tomás; esto es, sin consentimiento válidamente emitido por Tomás, expreso o tácito, último de los cuales se entiende mediante comportamientos o actitudes que inequívocamente denoten un consentimiento prestado de forma clara²⁷¹²; o si Pascual se mantuvo en ella contra su voluntad.

Con relación a los demás vecinos a quienes quiere evitar Tomás, a través de conductas defensivas como: prescindiendo el uso de las instalaciones comunales, no acudiendo a las actividades recreativas de carácter colectivo, procurando entrar a su unidad en horarios no concurridos o evitando zonas de tránsito concurridas, etc.; no apreciamos la consumación del hecho punible de acoso vecinal (art. 172 ter CP), pues la conducta de los vecinos (exceptuando la de Pascual) carece de suficiente idoneidad para modificar los hábitos, costumbres o rutinas de Tomás. El hecho de que los vecinos concurren a las instalaciones comunales en búsqueda de sociabilidad (encontrar apoyo moral mediante charlas y conversaciones), no presupone la existencia de comportamientos intrusivos de cierta entidad o gravedad dignos de sanción penal o, incluso, civil (tampoco percibimos que constituya una molestia que alcance el nivel de gravedad necesario, como para afectar con suficiencia a Tomás en el uso y disfrute de su vivienda y/o en el desarrollo de su vida privada y familiar acontecida en esta). Cuando más, cualquier afectación a la vida cotidiana de Tomás que pueda resultar de las medidas de cautela tomadas por él mismo (por ejemplo, el hecho de obligarse a esperar un horario de escasa concurrencia para poder llegar a su vivienda sin ser visto) sólo pueden atribuirse a su propia actitud pasiva e inhibida a la hora de comunicarse, más que a un comportamiento intrusivo de sus vecinos. De manera que, Tomás deberá tomar una actitud más determinante a la hora de negarse a sostener conversaciones con sus vecinos, quienes, a falta de actos concluyentes por parte de este, no podrán suponer su negativa.

Finalmente, el requerimiento hecho por parte de la Comisión a Tomás sólo puede entenderse como una invitación a participar en las actividades lúdicas. Al no revestir dichas actividades el carácter de servicio indispensable para la conservación, habitabilidad, accesibilidad y seguridad de la edificación (diferencia con las actividades de voluntariado del caso L3) y, aunadamente, tampoco acreditarse alguna afectación (daños y perjuicios) a los derechos de los demás socios a partir de la inasistencia de Tomás, difícilmente esta omisión pueda constituir falta, menos aún una de carácter “muy grave” que apareje la sanción de

insistente y reiterada, c) donde el sujeto activo carece de legitimidad y d) el sujeto pasivo se vea alterado, de manera grave, en los actos de su vida cotidiana (costes emocionales, personales y sociales que la conducta acosadora le ha irrogado). Sobre los requisitos de “conducta prolongada” (repetitiva y reiterada en el tiempo) y “afectación grave a la vida cotidiana” (idoneidad de la conducta para generar modificaciones en los hábitos, costumbres y rutinas) *Vid.* STS, sala 2ª de lo penal, de 8 de mayo, nº. 324/2017, Rec. 1775/2016, FJ. 4. De igual forma, STS, nº. 554/2017... Ob. Cit., FJ. 4. Asimismo, PÉREZ RIVAS, N. (2021). “El delito de stalking... Ob. Cit., págs. 6-7.

²⁷¹¹ Al respecto *Vid.* ESQUINAS VALVERDE, P. (2018). “Lección 4. Delitos contra la libertad” en E. MARÍN ESPINOSA DE CABELLOS (Dir.), *Lecciones de Derecho Penal. Parte Especial*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 71-85.

²⁷¹² Art. 551 LECrim (Real Decreto de 14 de septiembre de 1882... Ob. Cit.). De igual forma, STS, nº. 1803/2002... Ob. Cit., FJ. 2. Asimismo, STS, nº. 261/2006... Ob. Cit., FJ. 1. También, STS, nº. 719/2013... Ob. Cit., FJ. 43ª.

expulsión disciplinaria por parte de la cooperativa (criterio de proporcionalidad)²⁷¹³. Todavía, si lo que se alega es la protección a la política de “sociabilidad” como un interés legítimo de la cooperativa, no tenemos claro si la obligatoriedad de la asistencia a las actividades recreativas garantiza por sí misma una óptima sociabilidad cuando estas no son deseadas por los miembros, trayendo como efecto sensaciones de agotamiento y disgusto que, a su vez, sean fuentes de conflictos entre estos. Ahora bien, la inasistencia de Tomás a las actividades lúdicas no lo exonera de la obligación, que él mismo haya contraído con la cooperativa (por ejemplo, a partir de la aprobación de las actividades lúdicas en el marco de una Asamblea)²⁷¹⁴, respecto a la contribución de los gastos ocasionados con las mismas; aún cuando no haga uso del servicio ofrecido a través de las mencionadas actividades (porque no lo desea).

Considerando todo lo anterior, Tomás puede denunciar penalmente a su vecino Pascual por el delito de acoso vecinal (art. 172 ter CP) y no está obligado a asistir a las actividades recreativas organizadas por la cooperativa, aunque sí de contribuir al pago de estas. Por su parte, la cooperativa no está legitimada de manera alguna a forzar la asistencia de Tomás a las actividades recreativas, ni a derivar de la inasistencia su expulsión alegando un incumplimiento de “obligaciones sociales”; so pena de estar coartándole su libre desarrollo de la personalidad, el derecho de respeto de su vida privada (en cuanto a la pérdida de la vivienda)²⁷¹⁵ y el derecho a vivienda adecuada (la seguridad jurídica como elemento esencial del derecho). En caso tal, Tomás puede impugnar la nulidad de cualquier acuerdo social al respecto, por ser contrario a la Ley y al orden público.

5.3.8. Caso L8 Paulina vs. Cooperativa “El Encanto”

La problemática jurídica que incumbe al caso L7 radica en determinar si la Cooperativa “El Encanto”, dentro de su facultad de regular el uso de los inmuebles de propiedad colectiva, puede condicionar el derecho de uso a un único modelo de relación afectiva de los socios y someter las visitas a un horario determinado.

La facultad para regular el uso, tanto de los espacios de uso común como de las unidades de uso exclusivo, en el contexto de una cooperativa que retiene la propiedad de los inmuebles es, efectivamente, más amplia que en el contexto de viviendas en régimen de PH. Sin embargo, como ya lo hemos reiterado, la cooperativa, sus órganos administrativos y de gobierno, no pueden ejercer un poder arbitrario y transgresor de derechos fundamentales.

²⁷¹³ Al respecto del criterio de proporcionalidad *Vid. Supra*. Capítulo III, casos L2 y L3, de la casuística teórica.

²⁷¹⁴ En el marco de las viviendas sujetas al régimen de PH, la legislación prevé la exoneración de la obligación de contribuir a cargo de los socios que votaron en contra de la aprobación de servicios no necesarios (aquellos no van dirigidos a satisfacer las condiciones de habitabilidad, conservación, seguridad y accesibilidad) y que no hacen uso de ellos, cuando la cuota exceda el importe de 3 mensualidades ordinarias de gastos comunes. *Vid.* Arts. 10.1, 17.4 de la Ley de PH y arts. 553-30.2,3, 553-44, 553-45.2 CCC. No descartamos que en sede judicial pueda aplicarse análogamente dichas disposiciones, a falta de regulación sobre esta materia en la Ley de cooperativas.

²⁷¹⁵ El TEDH ha declarado que cualquier persona en riesgo de sufrir la pérdida del hogar familiar debe tener la garantía de que en sede judicial se analice la proporcionalidad de la medida. STEDH, *Yordanova c. Bulgaria...* Ob. Cit., párr. 118 (iv). De igual forma, *Vid* voto particular de varios magistrados (nº. 4, 5, 6 y 7) en STC nº. 188/2013... Ob. Cit., a pesar de que, en dicha sentencia, el TC se aparta de la doctrina del TEDH (FJ.5). Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en la jurisprudencia constitucional *Vid.* STC, sala 2ª, de 31 de mayo, nº. 113/2021, Rec. 3533/2018, FJ. 3b(i).

Así, pues:

a) La solicitud a Paulina de formalizar legalmente su relación sentimental con Marcos, bajo la advertencia de restringir el acceso de aquel a su unidad en caso de una negativa, constituye una injerencia arbitraria a la vida íntima o privada de Paulina. Forma parte del ámbito de la vida privada las relaciones que se establezcan con los individuos que integren la familia, las amistades, entre otros tipos de relaciones interpersonales. En ese sentido, teniendo por base la jurisprudencia del TEDH²⁷¹⁶, dentro del contexto de las relaciones interpersonales el respeto a la vida privada se manifiesta, por ejemplo, en el respeto de la decisión de ser o no padre o madre, que viene teniendo una dimensión análoga (en tanto al predominio de la voluntad sobre la estructura del propio ámbito familiar y su proyección en los diferentes modelos de familia²⁷¹⁷) a la decisión de contraer o no matrimonio, como parte del derecho a diseñar el propio plan de vida (art. 10.1 y 32 CE, art. 10 PIDESC, art. 23 PIDCP, art. 12 CEDH, art. 9 CDFUE)²⁷¹⁸. Por tanto, la solicitud hecha por el Consejo Rector de la cooperativa “El Encanto” interfiere ilegítimamente en el desarrollo de la individualidad y la personalidad de Paulina y Marcos en un ámbito que relativamente se acota a ellos (queda reservado a la autonomía de la voluntad de la pareja definir la relación afectiva que se quieran dar), el cual, en las circunstancias particulares del caso L8, carece de proyección relevante sobre terceros (no afecta al interés público²⁷¹⁹ o, siquiera, al interés colectivo/cooperativo o derechos de los socios) que entre en conflicto y justifique una intervención o limitación como la que aconteció.

Por otra parte, la decisión de no contraer matrimonio puede obedecer a enraizadas y profundas connotaciones sociales, culturales, religiosas, filosóficas, etc. que se tengan de esta institución social (apreciándose los importantes cambios sociales habidos). Por lo cual, no descartamos que con la exigencia de formalizar matrimonio se conculque la libertad de Paulina y Marcos de vivir y actuar según sus propias convicciones (libertad ideológica), en este caso, el de adoptar modelos afectivos alternativos.

b) La restricción, de forma parcial (dentro de un rango de horas), de la entrada autorizada de Marcos a la unidad de uso exclusivo de Paulina equivale, en principio, a una injerencia arbitraria que anula la intimidad y la vida privada del socio residente y constituye una extralimitación abusiva de las facultades del Consejo Rector (arts. 21.2c y 21.3 de la Ley 27/1999 y arts. 43.2c y 43.3 de la Ley 12/2015). Sí se tiene que el derecho de uso exclusivo le permite a su titular (en este caso a Paulina) excluir a personas de su

²⁷¹⁶ STEDH, 10 de abril de 2007, *Evans c. Reino Unido*, n.º. 6339/05, párr. 71. Asimismo, STEDH, 26 de mayo de 2011, *R.R. c. Polonia*, n.º. 27617/04, párr. 180. De igual forma, STEDH, 4 de diciembre de 2007, *Dickson c. Reino Unido*, n.º. 44362/04, párr. 66.

²⁷¹⁷ Al respecto *Vid.* Comité DH, *Observación General n.º. 19 sobre la familia (art. 23)*, HRI/GEN/1/Rev.7 at 171 (1990), párr. 2.

²⁷¹⁸ Sobre la particular relación del matrimonio con el respeto que ha de tenerse por intimidad de las personas. *Vid.* GIL DOMÍNGUEZ, A.; FAMA, M^a. V.; y HERRERA, M. (2006). *Derecho constitucional de familia*, Buenos Aires: Ediar, págs. 270 y ss. De igual forma, SALINAS J. (2014). *El matrimonio como institución del Derecho constitucional*, tesis doctoral dirigida por ALFONSO SANTIAGO y SANTIAGO LEGARRE, Universidad Austral, Buenos Aires, pág. 234.

²⁷¹⁹ Este interés es el que determine las normas de Derecho de familia (como normas imperativas que se insertan en el orden público), las cuales limitan la libertad de las personas para regular sus relaciones en este campo. MAZZINGHI, J. A. (1995). *Derecho de familia*, Buenos Aires: Ábaco, pág. 48.

unidad, no es desatinado reflexionar que el titular (en este caso Paulina) de igual forma tendría la potestad para incluir invitados en su unidad; espacio físico que, tras puertas cerradas, viene siendo el ámbito donde desarrolla su vida íntima o privada en forma continua y es sede de su vida doméstica (la vivienda como el elemento tangible del derecho de intimidad). Por su parte, la cooperativa, en tanto propietaria, sólo puede crear restricciones para invitados siempre que sean razonables y estén previstas en los estatutos o en un acuerdo social emitido en el marco de la Asamblea General; lo que no acontece en el caso L8. En este sentido, no existe en el presente caso justificación objetiva que permita obstaculizar el acceso y la estadia esporádica de Marcos en la unidad de uso exclusivo de Paulina. La alegación de un presunto daño en la imagen de la cooperativa motivada en la vida sentimental de Paulina (sea cual sea la percepción que se tenga sobre esta) carece de toda razonabilidad y se basa en imperativos morales subjetivos de los vecinos, que en forma alguna afecta los intereses cooperativos (la convivencia pacífica, la conservación y el mantenimiento de la edificación, la estabilidad económica de la cooperativa, etc.); de manera que las visitas y estadias (pernoctación) esporádicas autorizadas de Marcos (consentidas por parte de Paulina) no constituyen una amenaza real, actual y suficientemente grave en contra de algún interés legítimo de la comunidad.

En cuanto a una hipotética estadia (pernoctación) de carácter habitual de Marcos en la unidad de uso exclusivo de Paulina, igualmente autorizada por ella, creemos que es válido el requerimiento de una comunicación que mantenga al tanto a la cooperativa (a través del órgano de que se trate), pues entendemos que la seguridad y tranquilidad de los demás residentes de saber quiénes son sus vecinos es un interés legítimo que preservar en este tipo de viviendas. Incluso, también consideramos admisible el requerimiento de una solicitud de autorización previa a la cooperativa, y ello a partir de: a) en principio la Ley cooperativa admite que el derecho del socio sobre la vivienda se rija por la voluntad de las partes (el colectivo de socios), siempre que no contradiga lo dispuesto por la Ley. Como la Ley no dice nada de los huéspedes habituales, podría pensarse que se puede acordar estatutariamente una prohibición genérica de la estadia habitual de terceros en las unidades de uso exclusivo (vivienda). Sin embargo, consideramos que dicha restricción tendría inconvenientes de carácter constitucional²⁷²⁰ cuando el tercero objeto de autorización sea un integrante de la unidad familiar inmediata del socio, una persona bajo su dependencia o con vínculo de convivencia marital afectiva estable (no necesariamente matrimonial)²⁷²¹. b) La pernoctación habitual de un tercero, esto es, el uso compartido

²⁷²⁰ Piénsese, por ejemplo, en la obligación legal de ayuda mutua y prestación de alimentos entre cónyuges y parientes (arts. 142 y 143 CC y 227 CP). Al respecto *Vid.* SAP Coruña, sección 4ª, de 11 de junio, nº. 227/1999, Rec. 3208/1998, FJ. 1. De igual forma, SAP Barcelona, sección 4ª, de 30 de septiembre, nº. 729/2020, Rec. 182/2020, FJ. 4.

²⁷²¹ En el régimen de alquiler, la doctrina jurisprudencial considera que la ocupación de la vivienda arrendada por persona distinta al arrendatario sin consentimiento previo del arrendador basta para que se presuma como un subarriendo o cesión inconstentida (art. 8 LAU), y, por tanto, es causa de resolución del contrato. Al respecto *Vid.* STS de 1 de mayo de 1961 y 11 de abril de 1973 citadas en SAP Barcelona, sección 13, de 28 de mayo, nº. 215/2020, Rec. 1250/2018, FJ. 4a. No obstante, admite como excepciones a esta regla las arriba mencionadas (cuando se trata de terceros extraños al contrato pero integrados en la unidad familiar del arrendatario, bien por consanguinidad o por afinidad, siempre y cuando continúe el arrendatario en la ocupación de la vivienda; cuando se trata de terceros extraños al contrato sometidos a la dirección o autoridad del arrendatario y dependan económicamente de él [es el caso de empleados domésticos o de programas de asistencia social]; y cuando entre el tercero extraño al contrato y el arrendatario exista un vínculo de convivencia marital afectiva estable), *Vid.* STC, sala 2ª, de 31 de octubre de 1986, nº. 135/1986, Rec. 935/1985, FJ. 6. En el mismo sentido, SAP Asturias,

con un tercero de la unidad de uso exclusivo (salvo las mencionadas excepciones), comporta cambios en el derecho de “uso” (en tanto modificación subjetiva del derecho de “uso” convenido en la escritura pública de constitución, en los estatutos o, de haberlo, en el contrato de “uso”) que no puede hacerse sino con el consentimiento del propietario, en el caso concreto la cooperativa, por ser facultades inherentes al dominio²⁷²². Con todo, consideramos que cualquier denegación sobre la estada habitual de un tercero en una unidad de uso exclusivo debe someterse al criterio de razonabilidad, los requisitos de competencia y la sujeción del mandato de no discriminación (lo que no acontece en el caso L8).

c) Resulta también procedente alegar un tratamiento discriminatorio por parte de la cooperativa (art. 14 CE), ya que existe un trato menos favorable a Paulina (el de recibir visitas en su unidad de uso exclusivo) con referencia comparativa a los demás socios (quienes reciben visitas en sus unidades de uso exclusivo sin límite alguno) y ello obedece exclusivamente a su estado civil²⁷²³; incluso no descartamos que la razón subyacente del trato diferencial sea la condición de ser mujer (desde la percepción social, la mujer disfruta de una permisibilidad menor que la del hombre respecto a su conducta sexual)²⁷²⁴. Finalmente, también es factible alegar la contravención al derecho de libre circulación de Marcos (arts. 19 y 139.2 CE, art. 21 TFUE) que, aunque es un derecho que se encuentra limitado por el derecho de propiedad privada (art. 33 CE)²⁷²⁵, halla legitimidad en el derecho de uso exclusivo de Paulina como ya hemos mencionado, en lo que a visitas se refiere.

d) En el supuesto de inexistencia de unidades de uso exclusivo en la edificación cooperativa, esto es, todos los espacios que la integran son de uso común, la cooperativa sí que podría normar de forma más amplia cómo puede producirse el ingreso de los invitados, estableciendo un régimen de visitas (restricciones o limitaciones en el horario,

sección 4ª, de 11 de noviembre de 2009, nº. 393/2009, Rec. 398/2009, FJ. 3. De igual forma, SAP Málaga, sección 6ª, de 14 de diciembre de 2006, nº. 675/2006, Rec. 181/2006, FJ. 4. Asimismo, SAP Valencia, sección 7ª, de 11 de septiembre de 2009, nº. 468/2009, Rec. 537/2009, FJ. 3 y 4. También, SAP, Palmas, sección 5ª, de 8 de febrero de 2007, nº. 35/2007, Rec. 590/2006, FJ. 2. En el Estado de Nueva York cualquier contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda se interpretará para permitir la ocupación por parte del arrendatario, su familia inmediata, un ocupante adicional y los hijos dependientes del ocupante, siempre que el arrendatario ocupe las instalaciones como su residencia principal (hasta máximo del número de inquilinos especificados en el contrato, sin contar los hijos dependientes). Un ocupante significa “una persona, que no sea un inquilino o un miembro de la familia inmediata de un inquilino, que ocupa el inmueble con el consentimiento del inquilino o inquilinos”. Al respecto *Vid.* New York Consolidated Laws, Real Property Law - RPP § 235-f (Unlawful restrictions on occupancy). Dicha disposición es de aplicación a las cooperativas de vivienda.

²⁷²² SAP Barcelona, sección 4ª, 3 de junio de 2004, nº. 363/2004, Rec. 54/2004, FJ. 2. De igual forma, SAP Valencia, nº. 468/2009... Ob. Cit., FJ. 4.

²⁷²³ Al respecto *Vid.* Comité DH, *Observación General nº. 28 sobre la igualdad de derechos de hombres y mujeres* (art. 3), HRI/GEN/1/Rev.7 at 207 (2000), párr. 23, 24, 27, 31. De igual forma, Comité DESC, *Observación General nº. 20 sobre La no discriminación y los DESC* (artículo 2, párrafo 2), 2 Julio 2009, E/C.12/GC/20, párr. 31, 37-39.

²⁷²⁴ Al respecto *Vid.* Comité DH, *Observación General nº. 28*... Ob. Cit., párr. 20 y 31. De igual forma, Comité DESC, *Observación General nº. 16 sobre la igualdad de derechos del hombre y la mujer al disfrute de los DESC* (art. 3), 11 agosto 2005, E/C.12/2005/4, párr. 28, 40-42.

²⁷²⁵ El TC, en STC, sala 1ª, de 8 de marzo, nº. 28/1999, Rec. 3784/1995, FJ. 7, expresa que el derecho de libre circulación no otorga un poder “omnímodo” a favor del titular, bien con miras a pasar por cualquier lugar o bien con la finalidad de habitar en él. El derecho a la propiedad privada constituye un condicionamiento al ejercicio de tal libertad.

los espacios, los aforos, etc.). Ello, sin embargo, con base a una justificación objetiva y razonable como, por ejemplo: la de evitar molestias en razón al tránsito afluído; la necesidad de compaginar derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de cotitulares del derecho de “uso”; la de garantizar la seguridad y protección de los espacios y las instalaciones cooperativas, así como la de los mismos socios residentes; la de mantener la buena convivencia; etc. De manera que la cotitularidad del derecho de “uso” sobre todos los espacios hubiera otorgado mayor fundamentación a la cooperativa a la hora de exigirle a Marcos el cumplimiento del régimen de visitas, si tan sólo este no constituyera un trato discriminatorio en razón al estado civil (exigencia a Paulina y a Marcos de contraer matrimonio), al género (percepción social sobre el comportamiento sexual correcto para la mujer) y, por qué no, a las diferencias en las convicciones personales sobre el matrimonio (entre las que tiene Paulina y Marcos con la de la mayoría de los demás socios); y no acudiese a una insuficiente justificación basada en postulados moralistas (que ni siquiera forma parte de lo que la mayoría de la sociedad actual considera moralmente aceptable). Por lo demás, tener presente que cualquier restricción en el régimen de visitas de terceros en la edificación cooperativa es competencia de la Asamblea General y no del Consejo Rector (arts. 21.2c y 21.3 de la Ley 27/1999 y arts. 43.2c y 43.3 de la Ley 12/2015).

En cuanto a cualquier pretensión hipotética de Paulina tendiente a lograr la estadía (pernoctación) de Marcos en las instalaciones de la cooperativa (incluso de carácter esporádico), las restricciones por parte de la cooperativa podrían agudizarse, siendo factible una denegación recurriendo a la protección de intereses legítimos, tales como: la intimidad de los demás socios que puede quedar expuesta ante la estadía de Marcos, al compartir aquellos el uso de todos los espacios. En este caso, todos los socios tendrían la condición de co-moradores y, en orden de no infligir la inviolabilidad del domicilio (por parte de Marcos en relación con los demás socios), no será suficiente el sólo consentimiento de Paulina, sino de los demás co-moradores; teniendo por base la conflictividad de intereses entre estos (la inviolabilidad de domicilio de los socios c. la intimidad de Paulina)²⁷²⁶.

Con base a lo arriba mencionado y atendiendo a los supuestos fácticos del caso L8 (esto es, al margen de un supuesto de uso común de todos los espacios, en ausencia de reglas estatutarias que impongan un régimen de visitas bajo una justificación razonable y cuya aplicación no genere un trato discriminatorio), Paulina puede negarse a las peticiones hechas por el Consejo Rector que tenga por objeto el de limitar el acceso y/o estadía de Marcos en su unidad de uso exclusivo, no teniendo otra justificación más que la de proteger una imagen moralista de la cooperativa. Dicha decisión restrictiva se debe considerar viciada de nulidad (por infringir derechos fundamentales: igualdad e intimidad, y por incumplimiento de las

²⁷²⁶ En este aspecto *Vid.* STC, nº. 22/2003... Ob. Cit., FJ.9. El TC declara que el registro practicado por la policía sin autorización judicial y con el sólo consentimiento de la esposa (co-morador y cotitular 1) vulneró el derecho del recurrente (co-morador 2) a la inviolabilidad domiciliaria del art. 18.2 CE. El TC expone la necesidad de contar con el consentimiento del co-morador 2 con miras a respetarle el derecho a la inviolabilidad del domicilio, derecho individual del que no es cotitular el co-morador 1, cuando hay una contraposición de intereses entre los co-moradores (y cotitulares del derecho sobre la vivienda). Así, el TS, en STS, nº. 291/2012... Ob. Cit., FJ. 10.4, recuerda que la jurisprudencia ha entendido que en caso de ser varios los moradores del mismo domicilio, basta la presencia (consentimiento) de uno de ellos, siempre que no existan intereses contrapuestos con los demás moradores.

normas de competencia) y, por tanto, es susceptible de impugnación ante la jurisdicción (art. 61 de la Ley 12/2015 y art. 37 de la Ley 27/1999).

6. Conclusiones

1. Las dinámicas propias de las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda que lo adoptan ponen el énfasis en las características personales que juzguen importantes el colectivo de miembros, especialmente aquellos quienes estén llamados a decidir dentro de los procesos de selección (así como en los procesos de baja forzosa o disciplinaria por expulsión). Esto, en el ámbito del acceso a la vivienda, se traduce en una delimitación importante en la población destinataria de estos proyectos, pues están reservados a quienes, además de poseer cierta capacidad económica (principal barrera de acceso en el mercado de vivienda) justificada en virtud del principio de interdependencia económica entre los miembros (aspecto particular del formato legal de cooperativa), demuestren la tenencia de otros aspectos de difícil estimación, que son esperados en igual o mayor importancia y que atañen a la personalidad; a las habilidades y destrezas; a la simpatía y compatibilidad de gustos, ideas, convicciones y opiniones; entre otros aspectos propios de la persona humana. Se incorpora, entonces, otro tipo de barreras en el acceso a la vivienda en el marco de estas iniciativas colaborativas.

2. Los mecanismos de selección o admisión de miembros en las comunidades *cohousing*, que en España por lo general adoptan el formato legal de cooperativas, tienen implicaciones tanto para la perspectiva privada, como para la pública. En la perspectiva privada, la (auto)selección de miembros es manifestación propia de la autonomía privada (libertad organizativa de las asociaciones), así como garantía del funcionamiento óptimo y cohesionado del grupo, el cual por lo general se caracteriza por tener ciertas preferencias (compatibles o no con otros grupos) y actuar en consecuencia de estas (aspecto legítimo derivado de la autonomía privada asociativa). Sin embargo, la problemática, en referencia a estos mecanismos de (auto)selección, se evidencia cuando el colectivo privado actúa más allá de tales preferencias, utilizando la pertenencia a un grupo protegido (que se distingue por una determinada raza, etnia, sexo, orientación sexual, religión, edad, la tenencia de alguna discapacidad, etc.) como indicador (suposición o percepción errónea de las características protegidas) de la inobservancia por parte del solicitante de las características requeridas para la condición de miembro (aspecto ilegítimo). Esta situación, luego, tiene trascendencia en la perspectiva pública.

En el escenario del impulso estatal de las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda que lo adoptan, no se puede obviar el hecho de que los actos a través de los cuales se expresa el Estado (al menos del poder ejecutivo y legislativo) son actos en los que subyace una decisión política, y, como tal, ostenta tintes eminentemente ideológicos. De allí que se admita cierta parcialidad y un amplio margen de decisión por parte del Estado en la adopción de sus políticas públicas, entre las cuales bien podría tenerse aquellas políticas que promuevan vivienda social a través de tales iniciativas *bottom up*. Con todo, ello no puede derivar en una impunidad del Estado en los ámbitos de sus competencias frente a las libertades básicas y dada su vinculación y compromiso constitucional con un marco axiológico de valores y principios como es el de igualdad. En un contexto de ausencia de supervisión y/o control en relación al manejo dado por las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda en cesión de uso que lo adoptan,

que garanticen que efectivamente los recursos públicos se encausen a los colectivos vulnerables (obligación estatal de satisfacer el contenido mínimo del derecho a vivienda adecuada a todos, focalizando sus esfuerzos en los colectivos que estén por debajo de ese mínimo) y a atenuar los problemas de vivienda, entre ellos el de accesibilidad; la contravención con el principio de igualdad, a los que los poderes públicos están vinculados constitucionalmente en el ejercicio de las funciones públicas, resulta palpable. Así, pues, la responsabilidad del Estado es factible de verse comprometida por los actos de discriminación en los que pudiese incurrir los grupos de particulares, en la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales; y ello sobre la base de estimular o alentar dichas prácticas y en virtud de su obligación, implícita en el principio de igualdad, de imponer a los particulares que reciben ventajas públicas el deber de no discriminar en el disfrute de estas. De lo contrario, el efecto es el de permitir que un grupo tenga el poder exclusivo de representación y control sobre el acceso de viviendas financiadas con recursos públicos, dejando a un lado y en una posición de desigualdad de oportunidades a los grupos que, aún cumpliendo los requisitos que les daría mérito para beneficiarse de una vivienda social (e incluso personas con múltiples vulnerabilidades quienes requieren una posición preferente), no reúnan las condiciones impuestas por los requisitos subjetivos y arbitrarios (basados en características protegidas y desprovistos de una motivación suficientemente racional con relación al objeto social de la cooperativa) que sean demandados, directa o indirectamente, en forma tangible u oculta, por las comunidades aquí en mención.

En ausencia del impulso estatal (financiación pública), el derecho a no ser discriminado encuentra dificultades de exigibilidad en las relaciones entre particulares al requerir de norma legal que concrete e imponga la prohibición de discriminación. A falta de un mandato legal de no discriminación en el ámbito de la vivienda (particularmente importante en las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda que lo adoptan, por ser permeables a prácticas de discriminación, entre otras razones, por la relevancia que se hace de las características personales de los miembros) que proteja en forma suficiente (esto es, que evite cualquiera de las formas de discriminación que tomen por pretexto no sólo los motivos de raza, sexo y discapacidad; sino otras circunstancias, características o manifestación importantes de la condición humana reconocidas por los instrumentos de Derecho Internacional), la vulneración podría devenir del déficit de protección imputable al legislador. En efecto, si evaluamos aspectos, tales como: la consideración de la vivienda como un bien que satisface una necesidad básica; el impacto gravemente perjudicial, en materia de exclusión social, que supone su no satisfacción para los colectivos vulnerables (los cuales tienen mayor susceptibilidad a sufrir [múltiple]discriminaciones); la protección de las personas frente a las discriminaciones contrarias a la dignidad humana en el mercado de vivienda (promoción de la igualdad efectiva); la contención de los patrones de segregación residencial (conexión entre vivienda, ciudad e igualdad); la función del Estado para evitar abusos en el mercado y la reducción de las desigualdades; entre otras finalidades legítimas; el legislador está llamado a intervenir mediante garantías jurídicas. El mandato legal de prohibición de discriminación (con amplios motivos protegidos) no resulta, a nuestro juicio, desproporcional con la autonomía privada de dichas organizaciones, porque estas continúan ejerciendo su potestad de (auto)selección de sus miembros, así como las demás facultades propias que implica la autogestión de las viviendas, limitándolas

exclusivamente en aquellas prácticas que constituyan discriminación. Por otro lado, teniendo presente que, como característica propia del Derecho antidiscriminatorio, no se prescriben todas las distinciones, exclusiones, restricciones, preferencias o efectos desiguales; sino exclusivamente aquellos que no pueden justificarse de manera objetiva por una finalidad legítima y el carácter proporcional de los medios utilizados para su consecución. De manera que no es una limitación absoluta para las comunidades de vivienda que aquí se estudia, exonerándose estas de cualquier responsabilidad mediante la invocación de una motivación lo suficientemente objetiva y razonable (por asignación de la carga probatoria, que considera, para los casos de discriminación, la dificultad de obtener las pruebas necesarias que demuestren el acto discriminatorio por parte de la víctima).

3. El mandato de no discriminación en el ámbito de la vivienda a nivel del Derecho de la UE (y en el Derecho español hasta antes del 14 de julio de 2022, fecha en que entró en vigor la nueva Ley 15/2022, integral para la igualdad y no discriminación) presta una insuficiente protección a las personas frente a los actos de discriminación (directos o indirectos, tangibles u ocultos, múltiples, por asociación, etc.) en el acceso y el uso de la vivienda. El Derecho de la UE, a través de las Directivas 2000/43/CE y 2004/113/CE, ofrece protección exclusivamente para actos de discriminación por motivos raciales, étnicos y de género, y no armoniza las sanciones y los recursos en caso de discriminación; aunque sí obliga a los Estados miembros a establecer sanciones efectivas, proporcionadas y disuasorias, así como a disponer de acciones judiciales para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las Directivas. Por su parte, la protección del mandato de no discriminación en el ámbito de la vivienda ha venido estando obstaculizada por una interpretación excesivamente restrictiva de la noción de “bienes y servicios a disposición del público” y ofrecidos “fuera del ámbito de la vida privada y familiar” (que consagran las Directivas de la UE), que entiende que las relaciones entre particulares en el ámbito de la vivienda quedan excluidas, así como de la prominencia del principio de autonomía privada (y en el caso concreto de las cooperativas, de la libertad asociativa).

En este sentido, según las Directivas de la UE (art 3 y considerando 11 de la Directiva 2004/113/CE, y art. 3.1h de la Directiva 2000/43/CE) el ámbito de su aplicación se dirige a todas las personas (abarcando sectores tanto público como privado) que suministren bienes y servicios disponibles para el público. Por “servicio” se entiende aquellos que se consideran como tales en el art. 57 del TFUE, el cual dispone que un “servicio” deben constituir una “actividad económica”; esto es, prestarse, en principio, a cambio de una remuneración²⁷²⁷. Al respecto, las cooperativas de vivienda tienen la connotación de empresas (incluso que conforma el sector de economía social [Ley 5/2011, art. 5.1]) que llevan actividades económicas y profesionales (“... la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas, en todo caso, a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título...” [Ley 37/1992, art. 5.1d]), y operan dentro del mercado de la vivienda (la vivienda colaborativa como nicho

²⁷²⁷ El TJUE ha considerado, por ejemplo, que las actividades realizadas por miembros de una comunidad religiosa o ideológica, al igual que las efectuadas por una asociación deportiva de aficionados, pueden constituir una actividad económica. STJUE, asunto C-196/87, de 5 de octubre de 1988, *Steymann*, párrs. 9 y 12; y asunto C-51/96 y C-191/97, de 11 de abril de 2000, *François Pacqué y Christelle Delière*, párr. 46.

de mercado). Si tenemos que las cooperativas de vivienda que adoptan la propuesta *cohousing* (especialmente las cooperativas de vivienda en cesión de uso) tienen el firme propósito de su replicabilidad, de manera que puedan constituirse como una alternativa de acceso a vivienda, y como una característica propia se halla la de prestar, además del servicio de alojamiento, otros servicios (gestión y administración del inmueble, vigilancia, comedor, limpieza, lavandería, actividades asistenciales y de recreación, etc.); entonces, no observamos algún impedimento para que se les vincule al mandato de no discriminación en el ámbito de la vivienda. Ámbito que, según la Directiva 2000/43/CE (art. 3.1h), se refiere a la noción de “vivienda” y no en sí a la forma de su tenencia. Lo anterior, en cualquier caso, sin perjuicio de las limitaciones a la aplicación del mandato de no discriminación que imponen las pautas de la vivienda “disponible al público en general” (mediante, por ejemplo, un anuncio en un periódico, en un sitio web de acceso público, etc.) y “fuera del ámbito de la vida privada y familiar” (que el bien o el servicio no se ofrezca a un círculo limitado de personas en donde impera el elemento de la confianza: miembros de la familia, amigos, compañeros de trabajo, etc.; y fuera de la proximidad personal del oferente), recogidas en las Directivas de la UE; así como la protección de otros derechos que entren en conflicto con el de igualdad (por ejemplo, el de libertad religiosa).

En España, la transposición de ambas Directivas se introdujo mediante la Ley 62/2003 (objeto de un análisis crítico por parte de la Comisión Europea) y la Ley orgánica 3/2007, que establecen algunas medidas para promover el principio de igualdad y no discriminación (acciones positivas, inversión de la carga, creación de organismos para la igualdad). También resaltan la Ley Orgánica 4/2000, que proscribía los actos de discriminación a personas extranjeras (sólo a aquellas regulares) en materia de vivienda (y otros derechos); y el Real Decreto Legislativo 1/2013, que reconoce el derecho de igualdad para las personas con discapacidad y las condiciones de accesibilidad y no discriminación que deben cumplir los entornos, procesos, bienes y servicios. Sin embargo, no fue sino hasta con la reciente Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación, que se pretende combatir el escenario de impunidad de las prácticas discriminatorias en el ámbito de la vivienda, así como la dependencia de la voluntad de legislar o no sobre la materia por parte de los gobiernos de turno de cada CCAA y/o municipio. En ese sentido, la Ley 15/2022 constituye un mínimo común normativo del Derecho antidiscriminatorio español que concreta la Propuesta de Directiva del Consejo (presentada el 2 de julio de 2008), por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre personas independiente de su religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual; ampliando los motivos de discriminación que no gozaban de protección más allá del ámbito del empleo y la ocupación (y, además, incorporando otros tantos, tales como la enfermedad o condición de salud, el estado serológico y/o predisposición genética a sufrir patologías y trastornos, la identidad sexual, la expresión de género, la lengua, la situación socioeconómica; manteniendo una clausula abierta de motivos protegibles) y estableciendo una serie de medidas para la tutela y reparación del derecho de igualdad y no discriminación; entre estos, destaca el régimen de infracciones y sanciones, la declaración de nulidad, la reparación e indemnización de los daños materiales y morales. En el ámbito concreto de la vivienda se establece la vinculación al mandato de no discriminación a los prestadores de servicio de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncio o

cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible al público; y, por otra parte, se extiende la obligación de no discriminación durante el uso de la vivienda en el caso de arrendamientos u otras situaciones asimilables (dentro de las cuales podrían incluirse precisamente las cooperativas de vivienda en modalidad de cesión de uso). En efecto, la Ley 15/2022 refuerza la protección contra la discriminación con alcance al campo de la vivienda, ámbito que ha sido afectado por interpretaciones excesivamente restrictivas respecto a la aplicabilidad de las Directivas de la UE.

4. La igualdad y la no discriminación, que no sólo comprende la etapa del acceso a la vivienda (en la oferta), sino de igual forma se extiende a lo largo del disfrute del derecho, esto es, en el transcurso de la estancia en las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda que lo adopten (pues el riesgo de discriminación no desaparece una vez se logre entrar a las mismas), incluyen materias, tales como: las condiciones a las que está sujeto el ejercicio del derecho a vivienda; los servicios suministrados por la comunidad; las adaptaciones de las instalaciones, espacios, servicios y políticas internas en referencia a las situaciones de vulnerabilidad; el ejercicio de los derechos y las obligaciones (el mantenimiento, las reparaciones, las tareas y responsabilidades propias de las dinámicas de las comunidades *cohousing*, visitas, etc.); la hostilidad en las relaciones (estigmatizaciones, choques culturales y otras situaciones que afecten la convivencia vecinal); y, en general, cualquier situación que tenga relación con el derecho de ocupación de la vivienda y se derive de la relación entre los miembros y/o entre estos y la cooperativa o sus organismos.

Como aspectos ilustrativos en referencia a la igualdad en el transcurso de la estancia, y en atención de las dinámicas propias de las comunidades aquí estudiadas, destacamos: a) el servicio de comedor colectivo y el deber de respeto a la identidad cultural, a las convicciones religiosas o de otra índole (CIIT) y a las situaciones de vulnerabilidad de sus miembros con necesidades nutricionales especiales (mujeres embarazadas, adultos mayores, personas con patologías como diabetes, alergias, intolerancias, trastornos de la conducta alimentaria, etc.); donde la igualdad opera en conexión con los derechos de libertad religiosa e ideológica, a la cultura y a la alimentación adecuada. b) Las restricciones en el uso de los espacios comunes con fines religiosos, dirigidas exclusivamente hacia una minoría religiosa (o en perjuicio desproporcional con esta), y por la mera intolerancia por parte de una mayoría religiosa que no resulta afectada por tales restricciones; es decir, en condiciones de uso desigual (caso I4). c) Las restricciones desiguales en el régimen de visitas basadas en el estado civil de los miembros y las consideraciones morales de su vida íntima (caso L8, supuesto b). d) La imposición a un miembro o a un grupo de miembros de cualquier forma de renuncia a sus derechos de ocupación, por razón de sus discapacidades (caso I6, supuesto b). e) La no realización de “ajustes razonables” (casos I1, I7 y I8). Hemos tratado de incluir tantos fenómenos como sea posible, pero partiendo del hecho de una variación casi infinita de las posibles situaciones problemáticas en materia de derechos humanos y su operatividad en este tipo de comunidades, nos hemos tenido que conformar con dar ejemplos.

5. La vivienda es por excelencia un ámbito sobre el cual recae la protección del derecho al respeto de la vida privada y familiar, por cuanto su expectativa de privacidad o intimidad es alta y razonable. No obstante, en las comunidades estudiadas las relaciones

entre miembros se forjan a un nivel más intenso a las que pueden causarse en los modelos de vivienda más tradicionales (especialmente aquellas viviendas sometidas al régimen de PH), por lo que existen mayores probabilidades de producirse injerencias en la intimidad o de vida privada según el grado de interacción social y la colectivización de los espacios, servicios y tareas domésticas que practique la comunidad en concreto. Las injerencias en este campo, que pueden ser integradas bien en el ámbito de “domicilio” (inviolabilidad del domicilio) o bien en el de “vida privada” (derecho de intimidad), deben conjugarse con: a) lo que se haya convenido en el momento de decidir ingresar y participar en la comunidad (libertad negocial/autonomía privada). Ello se refleja concretamente en la adhesión y aceptación de lo estipulado en la escritura de constitución, los estatutos y el Reglamento Interno, que en conjunto constituye la normativa interna que regulan tanto las materias a las que cada miembro le atribuyó competencia a la cooperativa, como las formalidades requeridas para configurar la voluntad cooperativa a la que cada miembro queda vinculado por anticipado; todo dentro del marco de la legislación cooperativa (concretamente aquellas disposiciones de carácter imperativo). b) Los límites generales de la autonomía privada; estos son, el orden público, la Ley y la moral (art. 6.2 y 1255 CC). En referencia a la Ley, es importante destacar la adaptación legislativa que module y equilibre los derechos en juego, en este caso el de la autonomía privada o libertad negocial y el derecho de intimidad, en orden de evitar abusos en el ejercicio de estos y que sirva de apoyo en la aplicación judicial del derecho. Así pues, la Ley Orgánica 1/1982 viene a matizar la libertad negocial mediante la revocabilidad del consentimiento en cualquier momento por parte del titular del derecho de intimidad (el espacial y el fáctico), lo que reafirma categóricamente la potestad de la legitimidad de la persona para fijar los contornos de la esfera de su vida privada que quiera conservar exclusivamente para sí y su familia (en armonía con las pautas culturales), estando el poder público y privado proscritos para hacerlo.

En este orden, en el campo del domicilio, consideramos deseable con miras a salvaguardar la intimidad de los miembros que, en el contexto de las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda que lo adopten, se delimiten los espacios de uso exclusivo y aquellos de uso común. Respecto de los primeros cada miembro (y su familia) tendría, en forma análoga, las facultades propias que el derecho de inviolabilidad del domicilio le otorga al propietario (y su familia) o al arrendatario (y su familia) respecto del inmueble destinado a vivienda y frente a terceros: la facultad de excluir a otros de ese ámbito espacial, de impedir o prohibir la entrada o la permanencia en este de cualquier persona, pública o privada (STC nº. 22/2003, FJ.3). Ello quiere decir que la entrada ajena a estos espacios sólo puede devenir (fuera de los casos de flagrante delito y de autorización judicial previa, como medidas legitimadoras de carácter taxativo según el art. 18.2 CE y en coherencia con la jurisprudencia constitucional [STC nº. 126/1995, FJ. 8; nº. 136/2000, FJ. 3; nº. 22/2003, FJ. 4]) del consentimiento del miembro titular del uso exclusivo, siendo posible su revocación o restricción en cualquier momento (caso L7, supuesto b). Sin embargo, más dificultoso resulta las situaciones en que no existen delimitaciones de los espacios, esto es, una comunidad “hasta la fachada”, en donde los socios comparten el uso de todos los espacios (no existen espacios de uso exclusivo); como una práctica de materializar sus ideales o intenciones de vida colectiva. La situación compleja surge en supuestos de conflictividad o de la existencia de intereses contrapuestos entre los co-moradores (pues en ausencia de conflicto, operarían las reglas

de convivencia que los miembros hayan convenido respecto al domicilio común y sobre la base de la confianza recíproca [STC n.º 22/2003, FJ. 7 y 8]), los cuales pese a ser cotitulares del derecho de “uso” sobre la edificación, no pueden disponer de la intimidad de quien con ellos viva, porque respecto a este derecho (el de intimidad) no son cotitulares. Encontramos, pues, una necesidad de equilibrar tanto los intereses legítimos e individuales de los miembros (y sus familias), concretados en la protección de sus derechos de intimidad que se encuentran amenazados por el uso indiscriminado y promiscuo por todos los miembros respecto de todas las instalaciones, espacios y servicios que integran la edificación; y los intereses legítimos de la comunidad, relativos a mantener la concepción de vida colectiva y de alta interactividad social (como un modo de vida elegido), así como la conservación de la convivencia pacífica que estaría en riesgo por el mismo uso indiscriminado y desordenado de los espacios que constituye fuente de conflictos. Como alternativa a la delimitación de los espacios de uso exclusivo y los de uso común, hallamos la aplicación de turnos (también de horarios, reservas o cualquier otro criterio de asignación del uso) de ocupación (STS n.º 7000/2015), período en el cual el miembro gozaría de una expectativa razonable de intimidad, y ningún socio pudiese perturbarla sin el consentimiento de quien esté gozando del turno previamente asignado. Esta alternativa resulta congruente con ambos intereses en juego: la protección de un mínimo de intimidad necesario (sin el cual creemos poco viable, por un lado, mantener una calidad mínima de la vida humana y el libre desarrollo de la persona, y, por el otro, la óptima funcionalidad y vigencia a futuro de la comunidad), sin llegar a frustrar la consecución del fin social de la comunidad (caso L3, supuesto b).

6. Esta cesión de intimidad bajo el panorama de la promoción estatal, verbigracia, mediante la instrumentalización pública de estos proyectos para la gestión de vivienda social, es cuestionable habida cuenta de que el ofrecimiento de un beneficio público en materia de vivienda sería a cambio de que los receptores renuncien total o parcialmente (compulsión estatal) al ejercicio legítimo de la intimidad (fáctica y espacial) y a las facultades de libertad que entraña este derecho (libertad de decisión, opción o acción en una infinidad de posibilidades que se circunscribe en el ámbito espacial de la vivienda y en el ámbito fáctico de sus vidas privadas o íntimas, que dan proyección a sus individualidades)²⁷²⁸, según el mayor o menor grado de colectivización (de espacios, instalaciones, servicios, tareas y actos de la vida doméstica) en la comunidad de que se trate. En efecto, a pesar de que el Estado ostente una amplia discrecionalidad en sus elecciones (no sólo para perseguir una finalidad particular en las políticas sociales, sino también para definir las medidas encaminadas a alcanzarla), dicha instrumentalización puede conllevar a situaciones de precarización de la vivienda (maximización de los espacios de uso común en perjuicio de los de uso exclusivo [Decreto Ley de Cataluña 50/2020, art. 2.6, que ampara legalmente los “alojamientos con espacios comunes complementarios” y viabiliza espacios de uso exclusivo de 24m², en plena pandemia]); insatisfacción con la vivienda (porque los beneficiarios son forzados, ante la necesidad de vivienda, a tolerar condiciones intrusivas en el disfrute o mantenimiento de la vivienda, más allá de las ordinarias prescritas para la convivencia social en la vivienda estándar [LPH y LAU]); inseguridad en la tenencia de la vivienda (porque los

²⁷²⁸ Individualidades en gustos, preferencias, deseos, sentimientos y valores; que determinan la forma en cómo se desea vivir.

beneficiarios que no compaginen con las dinámicas internas de estas comunidades son vulnerables a situaciones de expulsión por incumplimiento de las obligaciones propias de la vida colectiva y de la política interna de alta interacción social, que son insostenibles en los regímenes de PH y de alquiler); acentuación de la injusticia social (ya que los destinatarios de tales beneficios sociales, que son en su mayoría personas que pertenecen a algún colectivo vulnerable en el ámbito de la vivienda, se les priva de otras formas de tenencia de la vivienda más garantistas con sus derechos, debiéndose conformar probablemente, en caso de no compatibilizar con los lineamientos muy particulares de estos proyectos, con el modelo de vivienda menos deseado y más restrictivo); y al adoctrinamiento hacia una filosofía particular de vida (contrario al deber de neutralidad indispensable en una sociedad plural [libertad ideológica, de expresión y de opinión]). Lo anterior resulta contraproducente y dista de ser proporcional, como uno de los criterios bajo los cuales es evaluada la discrecionalidad de los Estados en el ámbito del bienestar social; más aún cuando no hay claridad respecto a la contribución por parte de las iniciativas aquí estudiadas en la solución de las diferentes problemáticas en materia de vivienda y urbanismo (sostenibilidad económica, social y medioambiental), por la escases de estudios científicos (la mayoría de la literatura encontrada se centra en la promoción de estas iniciativas) que, más allá de casos particulares en contextos internacionales, evalúen sistemáticamente los impactos a lo largo de la vida útil de estos proyectos en el contexto (social, económico y jurídico) español .

7. En el campo fáctico de la vida privada o íntima encontramos que entre más esté en juego la faceta particularmente importante de la existencia o identidad de la persona, resulta más difícil justificar las intromisiones bajo los criterios de: legitimidad legal (recuérdese en este aspecto la posibilidad constante de disposición por parte de su titular, el cual se concreta en la facultad de revocar o restringir el consentimiento otorgado que legitimó la intromisión de terceros a su esfera íntima [Ley Orgánica 1/1982]), finalidad legítima (taxativas en el art. 8.2 CEDH) y proporcionalidad (que se analiza en atención a las circunstancias particulares de cada caso en concreto). Fenómenos, tales como: la imposición de formas de entablar y desarrollar las relaciones interpersonales (casos L7, supuesto c, y L8), las elecciones personales sobre la apariencia (caso L1), las restricciones (arbitrarias) en el régimen de visitas (casos L5, supuestos a y b, y L8, supuesto b), la exigencia de obligaciones personalísimas (caso L2), el ambiente de una vida colectiva agobiante (caso L3, supuesto a) y de alta conflictividad (caso L3, supuesto b), albergan fuertes intrusiones en la vida privada o íntima de los miembros, difíciles de justificar en el transcurso de la estancia de las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda que lo adopten. Así como los anteriores supuestos, reiteramos la existencia de una variación casi infinita de posibles situaciones problemáticas, conformándonos con dar ejemplos.

8. En el ámbito de la seguridad jurídica de la tenencia sobre la vivienda (cuya fortificación implica en sí mismo una garantía instrumental del derecho de respeto a la vida privada y familiar, que protege el vínculo afectivo entre la persona y su familia con relación a la vivienda, esta última considerada en términos de “hogar”, y en donde los supuestos de pérdida forzosa de la vivienda connota la mayor de las transgresiones de este derecho), observamos una constante dependencia del disfrute o mantenimiento en la ocupación de la vivienda a lo que la mayoría prescriba como obligatorio y necesario durante el transcurso de la estancia (y cuyo incumplimiento pueda sobrellevar a la baja

obligatoria o disciplinaria por expulsión), especialmente en áreas que exceden el marco ordinario de las relaciones entre vecinos (régimen de PH y de alquiler), que se justifican a partir de los postulados propios del *cohousing*; concretamente a lo que se refiere a la participación de las actividades y las tareas de la vida colectiva y/o de alta interrelación social. Esto, aunque no siempre implique la vulneración de derechos humanos (ya que la libertad de asociarse de acuerdo con las condiciones prescritas en la escritura de constitución, los estatutos y el Reglamento Interno, media como elemento legitimador; pero que debe evaluarse según las circunstancias concretas que entrañe cada caso), cuanto menos constituye una desventaja en relación comparativa con el régimen de alquiler y de PH, los cuales están regidos por normas específicas, que, a diferencia de la legislación cooperativa, regulan en forma mucho más exhaustiva, pormenorizada y con carácter imperativo la naturaleza del derecho que recae sobre la vivienda, los derechos y las obligaciones concretas de los sujetos que intervienen en la relación (arrendador/arrendatario, propietario/comunidad de vecinos), las mayorías necesarias para decidir sobre materias propias de la vivienda (conservación, mantenimiento, accesibilidad, etc.), las causales que generarían la expulsión (desahucio) de la vivienda, entre otros aspectos importantes para la seguridad en la tenencia y que evitan eventuales recalificaciones del derecho en sede judicial y, por tanto, la asunción de riesgos no deseados. Es importante en este aspecto la interpretación judicial más o menos garantista que se haga, por ejemplo, en términos de evaluar la valoración realizada por los órganos rectores de la comunidad al momento de decretar la expulsión de miembros, en lo que se refiere a la tipificación de la falta disciplinaria, a la subsunción de la conducta y en la operatividad del principio de proporcionalidad respecto a la medida de expulsión (no siempre reconocido por la jurisprudencia, al matizarlo con el derecho de autonomía propia de las asociaciones y al aislar el derecho sancionador privado de las cooperativas con las garantías propias del derecho sancionador público).

9. Las libertades ideológicas y de expresión de los miembros disidentes en las comunidades *cohousing*, y las cooperativas de vivienda en cesión de uso que integren sus postulados, resultan constreñidas cuando sus posibilidades de cuestionar las ideas subyacentes a la visión *cohousing* y de modificar las prácticas que las materializan se ven obstaculizadas, bien por vía estatutaria (exigiendo, mediante sanción, el cumplimiento de pautas conductuales más allá de las que exige la normal convivencia) o bien por la práctica de la comunidad (a través del reproche social, la persecución o el acoso hacia el miembro hasta tal punto que se cohíba el libre desarrollo de su personalidad, u ocasione su marcha), generando en el miembro disidente un sentimiento fuerte de intromisión en su vida privada. En tal sentido, a diferencia de las comunidades genuinamente religiosas, la libertad del miembro disidente no puede simplemente ejercerse mediante su libertad de abandonar la comunidad en cuestión, porque ello pudiese entrañar una carga desproporcional que repercutiría, de igual forma, a la seguridad jurídica de la tenencia (obligación positiva del Estado de cumplimiento inmediato). Lo anterior se justifica en: a) el esfuerzo desmesurado que conllevaría la búsqueda de una nueva vivienda, en términos económicos, humanos y de tiempo. b) En las deducciones (que da lugar la baja no justificada por incumplimiento del período mínimo de permanencia, el incumplimiento de llevar a cabo el preaviso, las imputadas a título de pérdidas y las demás previstas estatutariamente) y la demora (de hasta 5 años o supeditada al ingreso de un nuevo miembro que sustituya al miembro marchante en sus obligaciones) a las que puede

estar sujeto el reembolso de lo aportado en el régimen propio de las cooperativas en cesión de uso, y que impactaría negativamente en el proceso de búsqueda de una vivienda en lo que asequibilidad se refiere. c). Considerando el contexto español caracterizado por un stock de vivienda social escaso, por un mercado de alquiler inasequible y por el endurecimiento de los requisitos para acceder al crédito hipotecario. Lo anterior tiene un impacto más crítico al tratarse de comunidades *cohousing* a través de las cuales se ofrezcan vivienda social, pues hablamos de personas y/o familias con baja capacidad económica. d) La negativa del miembro a participar (o a participar en menor medida) en la vida colectiva no tiene por qué suponer *ipso facto* la afectación de los intereses legítimos de la comunidad o de la autonomía personal de los demás miembros (no hay consecuencia para los otros miembros), respetándose así el derecho del miembro disidente como individualidad (a desarrollar su personalidad y plan de vida conforme a los dictados de su conciencia), pero también el del colectivo (sin entorpecer el desarrollo vital de los demás). Además del grado de afectación a los intereses comunitarios, otros factores, tales como la existencia de medidas alternativas igualmente eficaces en el cumplimiento del propósito de la medida o política interna que implica la participación, la razonabilidad de tal medida, la mediación de justas causas de no participación (o de una participación en menor proporción), entre otros aspectos, deben ser tomados en consideración.

10. Las comunidades a las que se logró tener acceso (casuística real), a través de uno o dos de sus miembros residentes, aunque se atribuyen la denominación *cohousing*, sus prácticas con miras a una alta interacción social se encuentran aligeradas o suspensas, ya sea por la puesta en funcionamiento de la comunidad en tiempos de crisis sanitaria acompañada de estrictas restricciones de aislamiento, derivadas por la Covid-19 (comunidad n.º 2); por el estado inconcluso de la edificación en sus espacios comunes (comunidad n.º 1); o, por la estandarización de la comunidad (matizaciones a los postulados propios del *cohousing*, que la hace comparable con una comunidad residencial estándar) resultante del proceso de diversificación en la composición del grupo en lo que respecta a la identidad *cohousing* (como medida para hacer frente a los problemas de solvencia) y en las situaciones de dependencia de muchos de sus miembros (comunidad n.º 3). Como resultado, el análisis de la operatividad de los derechos humanos en las modalidades de vivienda colaborativa que son objeto de investigación se halló limitado, debiéndose ajustar o condicionar al *statu quo* de las comunidades en la fecha en que se efectuaron las entrevistas.

11. Con todo, asumiendo las limitantes en el trabajo de campo (no sólo por la merma de vida colectiva, sino por el reducido número de comunidades que aceptaron participar en la investigación doctoral, dentro de un contexto espacial que en sí mismo se encuentra limitado en lo que a volumen del stock de vivienda colaborativa se refiere), corroboramos barreras en el acceso a la vivienda en dos de las tres comunidades partícipes (comunidades n.º 1 y 2), por motivos de edad, insuficiencia económica, ideología, discapacidad y carencia de atributos (potencial, destrezas, habilidades, etc.) para aportar en el buen funcionamiento de las comunidades (aquí también podría incluirse la pertenencia al grupo o “feeling” como criterio de selección comentado por el entrevistado n.º 2); siendo los tres últimos los más cuestionables en tanto, además de no corregir o compensar las desigualdades iniciales sufridas por colectivos vulnerables, permite conducir a situaciones de discriminación múltiple (por ejemplo, un adulto mayor en situación de dependencia, una familia de inmigrantes cuya cultura sea más renuente a una

alta interacción social y/o carezca de “atributos” para aportar a la comunidad, etc.), lo que agravaría las desigualdades existentes. El motivo de insuficiencia económica, sin embargo, no puede suponer una carga desproporcional para los miembros, recayendo sobre ellos obligaciones propiamente del Estado y comprometiendo la solvencia económica de la comunidad (imputable individualmente a los socios y en perjuicio de terceros acreedores).

12. Aún en una etapa incipiente de la vida colectiva, fue visible situaciones de agobio resultante de la interacción social en una de las comunidades (comunidad n.º 2), pero de estas no podemos inferir una vulneración al derecho a la intimidad personal y familiar contraria al libre desarrollo de la personalidad, ya que percibimos del entrevistado n.º 2 una conducta aquiescente (consentimiento como legitimador) al interactuar con sus vecinos y no rechazar dicha interacción, bien de forma expresa o bien mediante actos de los que se pueda inferir su deseo de aislarse y disfrutar de un tiempo en soledad. Más aún, corroboramos la existencia de una mayor susceptibilidad en propiciarse este tipo de situaciones en estas modalidades de vivienda, lo que repercute en la satisfacción que se tenga con la vivienda. Encontramos interesante plantear el análisis en una etapa en que la vida colectiva se encuentre consolidada y la fase de “*enamoramiento*” (término empleado por el entrevistado n.º 2) resultante de la reciente puesta en funcionamiento de la comunidad en un grado menor de intensidad, con miras a obtener unos resultados más fiables de las dinámicas propias a las que hace nombre el *cohousing*.

13. De las entrevistas podemos inferir que el nivel de conflictividad (el cual en un grado relevante puede perturbar el disfrute de la vivienda y la vida familiar allí desarrollada), en términos generales, es bajo, siendo más notorio en una de las tres comunidades (comunidad n.º 1). Ello puede deberse, al margen de la no consolidación de la vida colectiva, a la ausencia de métodos alternativos de solución de conflictos, que en las otras dos comunidades tiene un papel relevante a través de personas capacitadas para dar un tratamiento profesional a las controversias suscitadas por la convivencia (en la comunidad n.º 2 en razón a la profesión de algunos de los miembros y en la comunidad n.º 3 gracias a la asistencia del personal sanitario: psicólogo, trabajadora social, etc.). El impacto, más leve que ha supuesto para la comunidad con mayor grado de conflictividad (comunidad n.º 1) ha sido el aislamiento de algunos de los miembros y, el más grave, la marcha voluntaria de un miembro (en una etapa previa a la ocupación de la vivienda, es decir, en el proceso de promoción).

14. En la única, de las tres comunidades, que se constituye bajo la fórmula legal de “cooperativa de vivienda en cesión de uso” se aprecia, a partir de la entrevista con el miembro (entrevistado n.º 2), el desapego a las reglas legales y estatutarias en los procesos de toma de decisiones comunitarias en lo que concierne al quórum, voto y mayorías y a las funciones propias de los órganos directivos; lo que se fundamenta en la necesidad de escuchar y satisfacer a todos los miembros, principalmente a las minorías; en la intención de propiciar una mayor participación horizontal de todos los miembros en las funciones de administración y dirección; en el cumplimiento de los formalismos exigidos al formato de cooperativa; y en la ausencia de regulación adecuada para las dinámicas propias del cooperativismo de vivienda en cesión de uso. Con todo, el no acatamiento de las normas legales y estatutarias podría facilitar la manipulación y

concentración del poder de decisión en una persona o un grupo de personas dentro del colectivo (ausencia de legitimidad), cuando se actúa de forma opuesta a la suma de los deseos individuales de los miembros, bien por la inexistencia de votaciones (el entrevistado nº. 2 aduce que en la mayoría de las ocasiones no se hacen votaciones) o bien porque los miembros no expresen o dejen de expresar sus objeciones al no creer tener la autoridad de poder decir “sí” o “no” a través de sus votos. Asimismo, constituye una incerteza jurídica para los nuevos miembros al contrastar las discrepancias entre las prácticas internas con los estatutos. Por otro lado, el desapego de las reglas legales y estatutarias puede derivar en la nulidad o anulabilidad de las decisiones, con la consecuente paralización de la vida societaria e incluso la afectación de terceros. Finalmente, otra cuestión inquietante fue el desconocimiento por parte del entrevistado (entrevistado nº. 2) de las normas estatutarias en lo que atañe al régimen disciplinario y las causales de baja obligatoria, cuyo desconocimiento puede llegar a comprometer su estadia en la comunidad (seguridad jurídica de la tenencia).

Bibliografía

- AGUILERA RULL, A. (2009). “Prohibición de discriminación y libertad de contratación”, *Revista para el Análisis del Derecho*, nº. 1, pág. 10.
- ALFARO AGUILA, J. (1993). “Autonomía privada y los derechos fundamentales”, *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 46 nº. 1, pág. 57-122.
- (2016). “La naturaleza jurídica de los acuerdos sociales”, *Almacén de Derecho*, recuperado de <https://almacenederecho.org/la-naturaleza-juridica-los-acuerdos-sociales>, consultado el 17 de febrero de 2022.
- ALONSO GARCÍA, E. (1983). “El principio de igualdad del artículo 14 de la Constitución española”, *Revista Administrativa Pública*, nº. 100-102, pág. 91.
- ÁLVAREZ, S. (2013). “¿Orden público europeo versus orden público internacional de cada Estado?”, en N. BOUZA i VIDAL; C. GARCÍA i SEGURA; A. RODRIGO HERNÁNDEZ; y P. PAREJA ALCARAZ (coord.), *La gobernanza del interés público global*, Madrid: TECNOS, pág. 150.
- ALZAGA VILLAAMIL, O. (1978). *La Constitución española*, Madrid: Ediciones del Foro, págs. 207-2010.
- American Psychiatric Association (2013). *Diagnostic and statistical manual of mental disorders*, ed. 5ª, Washington: APA.
- AÑÓN CALVETE, J. (2016). “Primacía del Derecho de la Unión Europea”, *Noticias Jurídicas*, <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/10895-primacia-del-derecho-de-la-union-europea-a-proposito-de-la-stc-232-2015-de-5-de-noviembre/>. Consultado el 1 de junio de 2021.
- AÑÓN ROIG, Mª. J. (2001). *Igualdad, diferencias y desigualdades*, México: Fontamara, págs. 15-45.
- APPLEYARD, D. (1979). “The environment as a social symbol”, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 45, pág. 143-153.
- ARA PINILLA, I. (2007). “El significado de la solidaridad como valor fundante de los derechos humanos”, en A. CAMPUZANO (ed.), *Dimensiones jurídicas de la globalización*, Madrid: Dykinson, pág. 69.
- ARBONÉS, G.; CARBAJAL, A.; GONZALVO, B.; GONZÁLEZ-GROSS, M.; JOYANES, M.; MARQUES-LOPES, I.; MARTÍN, Mª. L.; MARTÍNEZ, A.; MONTERO, P.; NÚÑEZ, C.; PUIGDUETA, I.; QUER, J.; RIVERO, M.; ROSET, Mª. A.; SÁNCHEZ-MUNIZ, F. J.; y VAQUERO, Mª P. (2003). “Nutrición y recomendaciones dietéticas para personas mayores: Grupo de trabajo Salud pública de la Sociedad Española de Nutrición”. *Nutrición Hospitalaria*, Vol. 18, nº. 3, págs. 109-137.
- ARZOZ, X. (2004). “Derecho al respeto a la vida privada y familiar”, en LASAGABASTER HERRARTER (ed.), *Convenio Europeo de Derechos Humanos. Comentario sistemático*, Madrid: Civitas, pág. 259.
- BAAS, M.; WAKEFIELD, L.; y KOLASA, K. (1979). *Community nutrition and individual food behaviour*, Minneapolis: Burgess Pub. Co.
- BALLESTERO, M. (1996). “Goals are good but quotas are bad. Discutendo di azioni positive e di quote” (“Discutiendo las acciones positivas y las cuotas”), *Ragion Pratica*, nº. 5, págs. 255-265.
- BARRANCO, Mª. C.; y GARRIDO, Mª. I. (2011). *Libertad ideológica y objeción de conciencia*, Madrid: Dykinson, pág. 38.
- BASTIDAS DELGADO, O. (2012). “Venezuela, el mayor cementerio de cooperativas del

- mundo”, *Revista Cooperativismo*, pág. 36-37.
- BASTIDA FREIJEDO, F. (2004). *Teoría general de los derechos fundamentales en la Constitución española de 1978*, Madrid: Tecnos, pág. 182 y ss.
- BELK, R. W. (1988). “Possessions and the extended”, *Journal of Consumer Research*, Vol. 15 págs. 139-168.
- BEN-NER, A; y ELLMAN, M. (2013). “The contributions of behavioural economics to understanding and advancing the sustainability of worker cooperatives”, *Journal of Entrepreneurial and Organizational Diversity*, Vol. 2, nº. 1, págs. 75-100.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ, R. (1990). “Principio de igualdad y derecho privado”, *Anuario de Derecho civil*, Vol. 43, nº. 2, pág. 424 y 425.
- BORJA, R. (2018). “Desconstitucionalización”, *Enciclopedia de la política*, recuperado de <https://www.encyclopediadelapolitica.org/desconstitucionalizacion/>. Consultado el 20 de junio de 2021.
- BOTERO, C.; GUZMÁN, F.; JARAMILLO, S.; y GÓMEZ, S. (2017). *El derecho a la libertad de expresión*, Bogotá: Centro de estudios de Derecho, Justicia y Sociedad, pág. 71 y ss.
- CARBONELL, M. (2003). “Igualdad constitucional”, en M. CARBONELL (coord.), *Anuario 2003 de la Enciclopedia Jurídica Mexicana*, México: UNAM, pág. 52-58.
- Chabad-Lubavitch Media Center, “Guía de Kashrut”, recuperado de https://es.chabad.org/library/article_cdo/aid/558172/jewish/Gua-de-Kashrut.htm. Consultado el 9 de junio de 2021.
- “Iom Kipur: expiación y sanidad”, recuperado de https://es.chabad.org/library/article_cdo/aid/5200/jewish/Iom-Kipur.htm. Consultado el 9 de junio de 2021.
- Consejo de Europa, “Explanatory report to Protocol nº. 12”, párr. 22, recuperado de <https://rm.coe.int/09000016800cce48>. Consultado el 28 de mayo de 2021.
- (2020). “Guide on article 14 of the Convention and article 1 of protocol nº. 12”, recuperado de https://www.echr.coe.int/Documents/Guide_Art_14_Art_1_Protocol_12_ENG.pdf. Consultado el 20 de mayo de 2021.
- Comité DESC (2008). *Informe del Relator Especial sobre derecho a la alimentación Jean Ziegler*, doc. A/HRC/7/5, recuperado de https://www2.ohchr.org/english/bodies/hrcouncil/docs/7session/A-HRC-7-5_sp.doc. Consultados el 14 de junio de 2021.
- CONTRERAS, J.; y GACÍA, M. (2005). *Alimentación y cultura: perspectivas antropológicas*, Barcelona: Ariel, pág. 6.
- COMELLES ARGELICH C. (2013). “El acoso inmobiliario”, *Lo Canyeret, Crònica Jurídica Penal*, nº. 79, págs. 11-31.
- CORNELIUS, V. (2015). *European condominium Law*, Cambridge: Cambridge University Press, págs. 81-572.
- CRACOGNA, D. (2013). “Las cooperativas y su dimensión social”, *Pensar en Derecho*, nº. 3, pág. 226.
- CRAIG, W. J.; MANGELS, A. R.; American Dietetic Association (2010). “Postura de la Asociación Americana Dietética: dietas vegetarianas”, *Revista Española de Nutrición Humana y Dietética*, Vol. 14, nº. 1, pág. 10-26.

- CSIKSZENTMIHALYI, M.; y ROCHBERG-HALTON, E. (1981). *The meaning of the things, domestic symbols and the self*, Nueva York: Cambridge University Press, págs. 121 y ss.
- DE CASTRO, F. (1982). “Notas sobre las limitaciones intrínsecas de la autonomía de la voluntad”, *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 35, n.º. 4, pág. 1029.
- DE LUCAS, J. (2003). *Globalización e identidades*, Barcelona: Icaria, págs. 70-82.
- DITTMAR, H. (1992). *The social psychology of material possessions: to have is to be*, Neva York: Harvester Wheatsheaf and St Martin’s Press.
- DUQUE DOMÍNGUEZ, J. F. (1986). “La libre adhesión y el principio de puertas abiertas en las sociedades cooperativas”, en AA.VV, *II Congreso Mundial Vasco de Cooperativismo*, Bilbao: Universidad de Deusto, pág. 209.
- El País (2020). “Trabajo en España: temporal, precario y escaso”, recuperado de <https://elpais.com/especiales/2020/nuevo-contrato-social/trabajo-en-espana/>. Consultado el 11 de abril de 2022.
- European Court of Human Rights (2020). “Guide on article 8 of the Convention on Human Rights”, recuperado de https://www.echr.coe.int/documents/guide_art_8_eng.pdf. Consultado el 22 de junio de 2021.
- (2020). “Guide on article 10 of the European Convention on Human Rights”, recuperado de https://www.echr.coe.int/documents/guide_art_10_eng.pdf. Consultado el 20 de julio de 2021.
- (2020). “Guide on article 14 of European Convention on Human Rights”, recuperado de www.echr.coe.int. Consultado el 31 de mayo de 2021.
- (2021). *Guide on article 9 of the European Convention on Human Rights*, Bruselas: Consejo de Europa. pág. 9 y 10.
- FARIAS, M. (2021). “Constitución de la sociedad cooperativa”, en R, SÁNCHEZ; A, CAVAS; M, NAVARRO; y J, VALERO (dir.), *La Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas. Veinte años de vigencia y resoluciones judiciales (1999-2019)*, Navarra: Aranzadi, pág. 114.
- FERRAJOLI, L. (2014). *Derecho y garantías: la ley del más débil*, Madrid: Trotta, págs. 73-96.
- FINKELKRAUT, A. (1987). *La défaite de la pensée* (“La derrota del pensamiento”), Paris: Essai Gallimard, pág. 142.
- FISS, O. (1991). “State activism and censorship”, *Yale Law Journal*, Vol. 7, n.º. 100, pág. 2106.
- FRA y Consejo de Europa. (2018). *Manual de legislación europea contra la discriminación*, Luxemburgo: Oficina de Publicaciones de la UE, pág. 58.
- Fundación Cruz Roja (2018). “Boletín sobre la vulnerabilidad asociada al ámbito de la vivienda y pobreza energética”, Boletín n.º. 17, págs. 16-50, recuperado de https://www.eapn.es/ARCHIVO/documentos/documentos/1547725472_informe_cruz_roja_boletin_sobre_la_vulnerabilidad_social_n17_vivienda_pobreza_energetica.pdf. Consultado el 6 de abril de 2022.
- GARCIA AÑÓN, J. (2002). “El principio de igualdad y las políticas de acción afirmativa. Algunos problemas de la dogmática jurídica y del derecho europeo”, en AA. VV. *El vínculo socia: ciudadanía y cosmopolitismo*, Valencia: Tirant lo Blanch, Pág. 309 y ss.
- GARCÍA, C. (2002). “El vegetarianismo ¿dieta prudente o estilo de vida?”, en M. GRACIA (coord.), *Somos lo que comemos. Estilos de alimentación y cultura en España*, Barcelona: Ariel.

- GARCÍA CÍVICO, J. (2018). “Derecho y cultura: una dimensión cultural del Derecho”, *Anuario de la Facultad de Derecho*, nº. 11, pág. 3-43.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, E.; LINDE, L.; ORTEGA, Y.; y SÁNCHEZ MORÓN, M. (1979). *El sistema europeo de protección de los derechos humanos*, Madrid: Civitas, págs. 38 y ss.
- GARROTE, N. L. (2002). “Algunas reflexiones acerca de la contribución de la antropología a la problemática de la alimentación y la salud”, *Investigación y Saludo*, Vol. 3, nº. 1-2, pág. 5.
- GAVARA DE CARA, J. (2011). *La proyección interna de la dimensión objetiva de los derechos fundamentales: el art. 10.1 CE*, Barcelona: JM Bosh Editor, pág. 138.
- GIDDENS, A. (1994). *Modernidad e identidad del yo*, Barcelona: Península, pág. 53 y ss.
- GIRÓN, T. J. (1976). *Derecho de sociedades*, Tomo 1, Madrid, pág. 310.
- GONZÁLEZ, S.; CAVIERES, H.; DÍAZ, C.; y VALDEBENITO, M. (2005). “Revisión del constructo de identidad en la psicología cultural”, *Revista de Psicología de la Universidad de Chile*, Vol. XIV, nº. 2, pág. 21.
- GONZÁLEZ-TREVIJANO, P. (2018). *El derecho al respeto de la vida privada: retos digitales, una perspectiva de Derecho comparado. España*, Bruselas: Servicio de Estudios del Parlamento Europeo, pág. 30 y 31.
- (2019). *Libertad de expresión. Una perspectiva de Derecho privado*, Bruselas: Servicios de Estudios del Parlamento Europeo, pág. 29.
- (2020). *Los principios de igualdad y no discriminación, una perspectiva de Derecho Comparado. España*, Bruselas: Servicio de Estudios del Parlamento Europeo, pág. 72.
- GUASTINI, R. (2002). “La Constitución como límite al legislador”, en M. CARBONELL (comp.), *Teoría de la Constitución. Ensayos escogidos*, ed. 2ª, México: UNAM, págs. 440-441.
- GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ, I. (1999). “Criterios de eficacia de los Derechos fundamentales en las relaciones entre particulares”, *Teoría y Realidad Constitucional (UNED)*, nº. 3, pág. 197.
- HALE, R. L. (1935). “Unconstitutional conditions and constitutional rights”, *Columbia Law Reviews*, Vol. 35, nº. 3, págs. 321-359.
- HUD. (2015). “Participación equitativa de organizaciones religiosas en los programas de HUD: Implementación de E.O. 13559”, recuperado de <https://www.federalregister.gov/documents/2015/08/06/2015-18258/equal-participation-of-faith-based-organizations-in-hud-programs-implementation-of-eo-13559>. Consultado el 22 de abril de 2022.
- INE (2017). “Riqueza neta de los hogares”, recuperado de https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=1259944566136&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayou¶m1=PYSDetalleFichaIndicador¶m3=1259937499084. Consultado el 17 de junio de 2021.
- JIMÉNEZ HORWITZ, M. (2014). “La protección contra la discriminación en las relaciones entre particulares”, *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 67, nº. 2, pág. 497-502.
- JUÁREZ GALÁN, M. (2005). *Intimidación. Nuevas dimensiones de un viejo derecho*, Madrid: Editorial Universitaria Ramón Areces- Universidad Rey Juan Carlos, págs. 84-88.
- KAISER, F.; y FUHRER, U. (1996). “Dwelling: speaking of an unnoticed universal language”, *New Ideas in Psychology*, Vol. 14, págs. 225-236.

- KAMENSHINE, R. D. (1979). “The first amendment’s implied political establishment clause”, *California Law*, Vol. 67, nº. 5, pág. 1119.
- LACALLE NORIEGA, M. (2013). *La persona como sujeto de Derecho*, Madrid: Dykinson, pág. 53.
- LANZADERA ARENCIBIA, E. (2017). *La eficacia del derecho a la intimidad en el entorno digital y su protección*, tesis doctoral, dirigida por GONZÁLEZ LÓPEZ, J.; y ECHEVERRÍA SOLOZÁBAL, J., Departamento de Derecho Público y Filosofía Jurídica, Universidad Autónoma de Madrid, Madrid, pág. 182.
- LASSALETTA GARCÍA, P. J. (2013). “Tipos de socios y otras formas de participación social”, en J. PEINADO GARCÍA (dir.), *Tratado de Derecho de cooperativas*, Valencia: Tirant lo Blanch, pág. 221.
- LÓPEZ DÍAZ, E. (1996). *El derecho al honor y el derecho a la intimidad*, Madrid: Dykinson, págs. 28-29.
- MARTÍNEZ HERBOSA, I. (2020). “Una primera aproximación a la propuesta de Directiva del Consejo por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre las personas independientemente de su religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual”, *Unión Europea Aranzadi*, nº. 5.
- MARTÍNEZ DE PISÓN, J. (1993). *El derecho a la intimidad en la jurisprudencia constitucional*, Madrid: Cívitas, págs. 91 y ss.
- MARTÍNEZ PUJALTE, A. (1997). *La garantía del contenido esencial de los derechos fundamentales*, Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, pág. 53 y 78-83.
- MARTÍNEZ SEGOVIA, F. (2006). “La posición del socio: el ingreso originario”, en J. PULGAR EZQUERRA; y C. VARGAS VASSEROT, (coord.), *Cooperativas agrarias y sociedades agrarias de transformación*, Madrid: Dykinson, pág. 373.
- MARTÍNEZ VÁZQUEZ, L. (2010). *El principio de libre desarrollo de la personalidad en el ámbito privado*. Pamplona: Aranzadi, pág. 20.
- MENÉNDEZ PUJADAS, A. (2020). “Encuesta sobre préstamo bancario en España: enero 2020”, *Artículos Analíticos. Boletín económico del Banco de España 1/2020*, pág. 10.
- Mercer, Monash University y Melbourne (2019). “Melbourne Mercer Global Pension Index 2019”, págs. 7-8 (tabla 2), 23, 39, recuperado de https://www.monash.edu/_data/assets/pdf_file/0016/2010526/MMGPI-2019-Report.pdf. Consultado el 11 de abril de 2022.
- MESSER, E. (1989). “Methods for determinants of food intake”, en G. H. PELTO; P. J. PELTO; y E. MESSER, *Research methods in nutritional anthropology*, Hong Kong: United Nations University Press, pág. 33.
- Ministerio de Fomento (2010). “Análisis urbanístico de barrios vulnerables en España. Sobre vulnerabilidad urbana”, recuperado de https://www.fomento.gob.es/nr/rdonlyres/c88db66d-8669-497c-bee4-442ae027e2fb/111287/sobre_vulnerabilidad.pdf. Consultado el 6 de abril de 2022.
- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda urbana (2020). “Observatorio de vivienda y suelo. Boletín especial vivienda social 2020”, recuperado de <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW072>. Consultado el 13 de agosto de 2021.
- MONTERO, J. (2014). “¿Justicia, asistencia o caridad? ¿Qué deberes tenemos hacia los pobres del mundo?”, *Andamios*, Vol. 11, nº. 25, págs. 86-92.
- MURILLO DE LA CUEVA, P. (1990). *El derecho a la autodeterminación informativa*, Madrid: Tecnos, pág. 117-118.

- MURPHY, L. (2003). “The demands of beneficence”, *Philosophy and Public Affairs*, Vol. 22, nº. 4. pág. 272.
- NAHMOD, S. (2008). “Academic freedom and the post-Garcetti blues”, *First Amendment Law Review*, Vol. 7, pág. 54.
- NAVARRO VALLS, R. (1972). *Divorcio: orden público y matrimonio canónico*, Madrid: Montecorvo, pág. 78.
- y MARTÍNEZ TORRÓN, J. (1997). *Las objeciones de conciencia en el Derecho español y comparado*, Madrid: McGraw-Hill, pág. 12
- NAVAS SÁNCHEZ, M. (2011). “¿Inviolabilidad o intimidad domiciliaria?”, *UNED*, Vol. 81, pág. 164.
- OECD (2021). “Pensions at a Glance 2021: OECD and G20 Indicators”, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/ca401ebd-en>, págs. 167-194. Consultado el 11 de abril de 2022.
- ONU: Asamblea General, *Informe del Relator Especial sobre el Derecho a una alimentación adecuada*, 3 de agosto de 2016, A/71/282, párr. 11 y 12, recuperado de <https://www.refworld.org/docid/57d2a89a4.html>.
- OMS (2018). “Alimentación sana”, recuperado de <https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/healthy-diet>. Consultado el 14 de junio de 2021.
- ORTEGA GUTIÉRREZ, D. (2003) “El triple carácter del derecho a la información”, *Revista Parlamentaria de la Asamblea de Madrid*, nº. 8, pág. 317-318.
- PANIAGUA ZURERA, M. (2005). *La sociedad cooperativa. Las sociedades mutuas de seguros y las mutualidades de provisión social*, Madrid: Marcial Pons, pág. 172.
- PAZ CANALEJO, N. (1990). *Ley general de cooperativas*, Madrid: ENDERSA, pág. 45.
- PERETTI-WATTLE, P. (2001). *La société du risqué* (“La sociedad de riesgo”), pág. 25.
- PÉREZ LÓPEZ, R. (2011). *La vivienda como símbolo de identidad personal y social*, tesis doctoral, dirigida por M. AMÉRIGO y J. I. ARAGONÉS, Facultad de Humanidades, Universidad Castilla-La Mancha, Castilla-La Mancha, pág. 59 y 60.
- PÉREZ LUÑO, A. (1986). *Derechos humanos, Estado de Derecho y Constitución*, Madrid: Tecnos, pág. 328.
- PÉREZ RIVAS, N. (2021). “El delito de stalking: análisis jurisprudencial de los elementos del tipo”, *La Ley Penal: Revista de Derecho Penal, Procesal y Penitenciario*, nº. 152, págs. 6-7.
- PORTILLA, K. (2005). *Principio de igualdad: alcances y perspectivas*, México: UNAM, pág. 1 y ss.
- PRENTICE, D. A. (1987). “Psychological correspondence of possessions, attitudes and values”, *Journal of Personality and Social Psychology*, Vol. 53, págs. 993-1003.
- PRIETO SANCHÍS, L. (2008). “Principia iuris: una teoría del Derecho no (neo)constitucionalista para el Estado constitucional”. *Doxa*, nº. 31, pág. 335 y ss.
- (2010). “Neoconstitucionalismos: un catálogo de problemas y argumentos”. *Anales De La Cátedra Francisco Suárez*, Vol. 44 pág. 467 y ss.
- Real Academia Española. “Etnia”, recuperado de <https://dle.rae.es/etnia>. Consultado el 16 de junio de 2021.
- REBOLLO DELGADO, J. (2005). *El derecho fundamental a la intimidad*, ed. 2ª, Madrid: Dykinson, págs. 188-191.
- REY MARTÍNEZ, F. (1995). *El derecho fundamental a no ser discriminado por razón del sexo*, Madrid: McGraw-Hill, pág. 56.
- ROY, A. (2001). *Les experts face au risque: le cas des plantes transgéniques* (“Los expertos

- se enfrentan al riesgo: el caso de las plantas transgénicas”), París: Presses Universitaires de France, pág. 25 y ss.
- RUDOLF OTTO (1996). *Lo santo. Sobre lo racional e irracional en la idea de Dios*, Madrid: Alianza, pág. 13-46.
- RUIZ MIGUEL, A. (1996). “La discriminación inversa y el caso Kalanke”, *Doxa*, nº. 19, pág. 123-140.
- RUIZ MIGUEL, C. (1992). *La configuración constitucional del derecho a la intimidad*, Madrid: Universidad Complutense de Madrid, pág. 142.
- SALDAÑA, B. (2021). “Baja del socio cooperativo”, en R, SÁNCHEZ; A, CAVAS; M, NAVARRO; y J, VALERO (dir.), *La Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas. Veinte años de vigencia y resoluciones judiciales (1999-2019)*, Navarra: Aranzadi, pág. 158-159.
- SÁNCHEZ-MUNIZ, F.J.; GESTEIRO, E.; ESPÁRAGO, M.; RODRÍGUEZ, B.; y BASTIDA, S. (2013). “La alimentación de la madre durante el embarazo condiciona el desarrollo pancreático, el estatus hormonal del feto y la concentración de biomarcadores al nacimiento de diabetes mellitus y síndrome metabólico”, *Nutrición Hospitalaria*, Vol. 28, nº. 2, págs. 250-274.
- SÁNCHEZ, R. (2021). “Régimen de responsabilidad de los socios”, en R, SÁNCHEZ; A, CAVAS; M, NAVARRO; y J, VALERO (dir.), *La Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas. Veinte años de vigencia y resoluciones judiciales (1999-2019)*, Navarra: Aranzadi, pág. 474-479.
- SANTANA, E. (2014). “Las claves interpretativas del libre desarrollo de la personalidad”, *CEFD*, nº. 29, pág. 107.
- SANTIAGO, A.; y NAVARRO, J.A. (2013). “La autonomía de las organizaciones religiosas en el Estado Constitucional de Derecho en dos recientes fallos jurisprudenciales”, *Ars Iuris Salmanticensis*, Vol. 1, pág. 76.
- SINGER, P. (1972). “Famine, affluence and morality”, *Philosophy and Public Affairs*, Vol. 1, nº. 3, págs. 229-243.
- SIMÓN MORENO, H. (2010). “La hipoteca inversa en la Llei 41/2007, del mercat hipotecari”, *Revista Catalana de Derecho Privado*, Vol. 10, pág. 45 y ss.
- Sociedad Española de Nutrición Comunitaria, “Guía de la alimentación saludable”, págs. 78 y ss., 86 y ss., y 94 y ss., recuperado de <https://www.nutricioncomunitaria.org/es/noticia-documento/19>. Consultados el 14 de junio de 2021.
- SOUZA MIRANDA, J. (2009). *De la cooperación al cooperativismo: análisis de los valores y principios cooperativos como instrumentos de regeneración de entornos debilitados*, tesis doctoral, dirigida por SOLER GADEA, E., Departamento de Derecho, Universidad de Deusto, Vizcaya, pág. 316.
- SUNSTEIN, C. R. (1986). “Legal interference with private preferences”, *University of Chicago Law Review*, Vol. 53, nº. 4, pág. 1146 y ss.
- TARNOPOLSKY, W.; y PENTNEY, W. (2004). *Discrimination and the law*, Toronto: Thomson and Carswell, Vol. III, págs. 13-25.
- The Guardian (2022). “All kinds of discrimination’: inside the secretive world of New York housing co-ops”, recuperado de https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2022/feb/08/new-york-housing-co-ops-apartments-discrimination?CMP=Share_iOSApp_Other. Consultado el 7 de abril de 2022.
- UNZUETA, M. A. (2003). “La acción positiva: análisis del concepto y propuestas de revisión”, *Cuadernos Electrónicos de Filosofía del Derecho*, nº. 9, págs. 1-29.

VARGAS VASSEROT, C. (2015). “El principio cooperativo de puertas abiertas (adhesión voluntaria y abierta). Tópico o realidad en la legislación y en la práctica societarias”, *CIRIEC*, nº. 27, pág. 5.

VÁZQUEZ ALONSO, V. J. (2015). “¿Por qué la religión es constitucionalmente diferente?”, *Anuario de Derecho Eclesiástico*, Vol. 31, págs. 137-196.

(2017). “La neutralidad del Estado y el problema del Government speech”, *Revista de Estudios Políticos*, Vol. 177, pag 52 y 53.

WARREN, S.; y BRANDEIS, L (1890) “The right to privacy”, *Harvard Law Review*, Vol. IV, nº. 5 (15-XII-1890), págs. 193 y ss.

WENAR, L. (2007). “Responsibility and severe poverty”, en T, POGGE (ed.), *Freedom from poverty as a human right*, Oxford: OUP, págs. 255-274.

WESTEN, P. (1982). “The empty idea of equality”, *Harvard Law Review*, Vol. 95, nº. 3, págs. 537-596.

NORMAS

Comunitarias

UE: Parlamento Europeo y Consejo, *Directiva 95/45/CE, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos*, de 24 de octubre de 1995, recuperado de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=LEGISSUM%3A114012>. Consultado el 27 de mayo de 2021.

Consejo de la UE, *Directiva 2000/78/CE relativa al establecimiento de un marco general para la igualdad de trato en el empleo y la ocupación*, de 27 de noviembre, recuperado de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:32000L0078>. Consultado el 27 de mayo de 2021.

Consejo de la UE, *Directiva 2004/113/CE por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso de bienes y servicios*, de 13 de diciembre, recuperado de <https://www.boe.es/doue/2004/373/L00037-00043.pdf>. Consultado el 27 de mayo de 2021.

Parlamento Europeo y del Consejo, *Directiva 2006/54/CE relativa a la aplicación del principio de igualdad de oportunidades e igualdad de trato entre hombre y mujeres en asuntos de empleo y ocupación (refundición)*, de 5 de julio, recuperado de <http://data.europa.eu/eli/dir/2006/54/oj>. Consultado el 27 de mayo de 2021.

Parlamento Europeo y Consejo, *Directiva 2007/65/CE relativa al ejercicio de actividades de radiodifusión televisiva*, de 11 de diciembre de 2007, DOUE nº. L 332/27 de 18 de diciembre.

Parlamento Europeo y Consejo, *Directiva 2009/136/CE por la que se modifican la Directiva 2002/22/CE relativa al servicio universal y los derechos de los usuarios en relación con las redes y los servicios de comunicaciones electrónicas, la Directiva 2002/58/CE relativa al tratamiento de los datos personales y a la protección de la intimidad en el sector de las comunicaciones electrónicas y el Reglamento (CE) n o 2006/2004 sobre la cooperación en materia de protección de los consumidores*, de 25 de noviembre, DOUE nº. L 337/11 de 18 de diciembre.

Parlamento Europeo y Consejo, *Directiva 2009/140/CE, por la que se modifican la Directiva 2002/21/CE relativa a un marco regulador común de las redes y los servicios de comunicaciones electrónicas, la Directiva 2002/19/CE relativa al acceso a las redes de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, y a su interconexión, y la Directiva 2002/20/CE relativa a la autorización de redes y servicios de comunicaciones electrónicas*, de 25 de noviembre, DOUE nº. L 337/11 de 18 de diciembre.

Parlamento Europeo y Consejo, *Reglamento UE 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE*, de 27 de abril de 2016, DO L nº. 119/1 de 4 de mayo.

Estatales

Ley 14/1966, de 18 de marzo, de prensa e imprenta, BOE nº. 67 de 19 de marzo.

Decreto Legislativo 1/1966, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de propiedad intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia, BOE nº. 97 de 22 de abril.

Ley Orgánica 7/1980, de 5 de julio, de libertad religiosa, BOE nº. 177 de 24 de julio.

Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil del derecho de honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen, BOE nº. 115 de 14 de mayo.

Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal, BOE nº. 260 de 17 de septiembre.

Ley Orgánica 2/1984, de 26 de marzo, reguladora del derecho a la rectificación, BOE nº. 74 de 27 de marzo.

Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, BOE nº. 157 de 2 de julio.

Ley 14/1986, de 25 de abril, General de sanidad, BOE nº. 102 de 29 de abril.

Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, BOE nº. 10 de 11 de enero.

Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, BOE nº. 269 de 10 de noviembre.

Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, BOE nº. 281 de 24 de noviembre.

Ley Orgánica 2/1997, de 19 de junio, reguladora de la cláusula de conciencia de los profesionales de la información, BOE nº. 147 de 20 de junio.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, BOE nº. 7 de 8 de enero.

Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, BOE nº. 10 de 12 de enero.

Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de marcas, BOE nº. 294 de 8 de diciembre.

Ley 6/2001, de 21 de diciembre, de universidades, BOE nº. 307 de 24 de diciembre.

Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de información y del comercio electrónico, BOE nº. 166 de 12 de julio.

Ley 41/2002, de 14 de noviembre, Básica reguladora de autonomía del paciente y de derechos y obligaciones en materia de información y documentación clínica, BOE nº. 274 de 15 de diciembre.

Ley 20/2003, de 7 de julio, de protección jurídica del diseño industrial, BOE nº. 162 de 8 de julio.

Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, BOE nº. 276 de 18 de noviembre.

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General de Tributaria, BOE nº. 302 de 18 de diciembre.
Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, BOE nº. 313 de 31 de diciembre.

Ley Orgánica de 2/2006, de 3 de mayo de Educación, BOE nº. 106 de 4 de mayo.

Ley 17/2006, de 5 de junio, de la radio y televisión de titularidad estatal, BOE nº. 134 de 6 de junio.

Ley 41/2007, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de hipotecas a las inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, disposición adicional primera y cuarta, BOE nº. 294 de 8 de diciembre de 2007.

Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base a la normativa de la UE, disposición 4ª, BOE nº. 160 de 5 de julio.

Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes, BOE nº. 287 de 30 de noviembre.

Ley 55/2007, de 28 de diciembre, del cine, BOE nº. 213 de 29 de diciembre.

Ley 7/2010, de 31 de marzo, general de la comunicación audiovisual, BOE nº. 79 de 1 de abril.

Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, BOE nº. 55 de 5 de marzo.

Real Decreto 658/2011, de 22 de junio, por el que se aprueba el Estatuto General de la Abogacía, BOE nº. 164 de 10 de julio.

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, BOE nº. 289 de 3 de diciembre.

Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, BOE nº. 295 de 10 de diciembre.

Ley 9/2014, de 9 de mayo, general de telecomunicaciones, BOE nº. 114 de 10 de mayo.

Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, BOE nº. 77 de 31 de marzo.

Ley 24/2015, de 24 de julio, de patentes, BOE nº. 177 de 25 de julio.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, BOE nº. 236 de 2 de octubre.

Ley Orgánica 13/2015, de 5 de octubre, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal para el fortalecimiento de las garantías procesales y la regulación de las medidas de investigación tecnológica, BOE nº. 239 de 6 de octubre.

Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, BOE nº. 255 de 24 de octubre.

Real Decreto Ley 5/2015, de 30 de octubre, del Estatuto Básico del Empleado Público, BOE nº. 261 de 31 de octubre.

Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, BOE nº. 261 de 31 de octubre.

Ley 8/2021, de 2 de junio, por lo que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, BOE nº. 132 de 3 de junio.

Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los

derechos digitales, BOE nº. 294 de 6 de diciembre de 2018.

Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación, BOE nº. 167 de 13 de julio de 2022.

Autonómicas

Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, BOE nº. 281 de 20 de noviembre.

Ley 17/2015, de 21 de julio, de igualdad efectiva entre hombres y mujeres, BOE nº. 215 de 8 de septiembre.

Ley 19/2020, de 30 de diciembre, de igualdad de trato y no discriminación, BOE nº. 31 de 5 de febrero de 2021.

Derecho comparado

Canadá, *The Canadian Human Rights Act* [R.S.C. 1985, c. H-6, Part I, Section 5-6].

The Canada Cooperative Act (S.C. 1998 c. 1, Part. I, Section 7.1a).

The Ontario Human Rights Code [R.S.O. 1990, Part. I, Section 2].

The Accessibility for Ontarians with Disabilities Act 2005 [S.O. 2005 c. 11, Part III, 6(3)].

Estados Unidos, *The Fair Housing Act* [42 U.S.C. §§ 3601-19].

The Section 508 of The Rehabilitation Act of 1973 [29 U.S.C. § 794d].

The Section 109 of Title I of the Housing and Community Development Act of 1974 [42 U.S.C. § 5309].

The Americans with Disabilities Act of 1990 [42 U.S.C. §§ 12131 – 12165].

The Housing for Older Persons Act of 1995 [Pub.L. 104-176, 109 Stat. 787].

California Civil Code, Sections 51.2(a), 51.3(a), 51.3b(2), 51.3(c), 51.3(b)(3)(B).

Reino Unido, *Equality Act 2010* [Part. 3].

Suecia, *Bostadsrättslag* [1991:614, 2 Kap., 2-3§].

Diskrimineringslag [2008:567, 2 Kap., 12 §(1)].

Proyecto de Ley del Gobierno 2011/12:159, pág. 42, recuperado de [Regeringens proposition](#). Consultado el 1 de abril de 2022.

TEXTOS CONSTITUCIONALES

Ley Fundamental de la República Federal Alemana de 1949.

INSTRUMENTOS INTERNACIONALES

Comité DESC, *Observación General n.º 12 sobre el derecho a una alimentación adecuada*, de 12 de mayo de 1999, párr. 6, recuperado de <https://www.refworld.org/es/docid/47ebcce12.html>. Consultado el 14 de junio de 2021.

Observación General n.º 21, sobre el derecho de toda persona a participar en la vida cultural (artículo 15, párrafo 1 a), párr. 13, de 20 de noviembre de 2009, recuperado de <https://www.refworld.org/es/publisher,CESCR,GENERAL,,4ed35beb2,0.html>.

Consultado el 9 de junio de 2021.

Comité DH, *Observación General n.º 16 sobre el derecho a la intimidad (art. 17)*, 8 de abril de 1988, recuperado de [Derecho a la intimidad \(Art. 17\) HRC Observación general N° 16 \(acnur.org\)](#). Consultado el 23 de junio de 2021, párr. 4.

Observación General n.º 22 sobre la libertad de pensamiento, de conciencia y religión (art. 18), de 30 de julio de 1993, recuperado de <https://wri-irg.org/en/story/1993/general-comment-22-article-18?language=es>. Consultado el 24 de julio de 2021.

Observación General n.º 34, sobre la libertad de opinión y libertad de expresión (art. 19), de 11 a 29 de julio de 2011, recuperado de <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2012/8507.pdf>. Consultado el 19 de julio de 2021.

Consejo de Europa, *Declaración sobre la Diversidad Cultural*, 7 de diciembre de 2000, art. 1.1, recuperado de <http://diversidadaudiovisual.org/declaracion-del-consejo-de-europa-sobre-diversidad-cultural/>. Consultados el 8 de junio de 2021.

OEA: CIDH, “Informe de la Relatoría especial para la libertad de expresión. Marco jurídico interamericano sobre la libertad de expresión”, recuperado de http://www.oas.org/es/cidh/expresion/docs/cd/sistema_interamericano_de_derechos_humanos/index_MJIAS.html. Consultado el 22 de julio de 2021.

ONU: OIT, *Convenio sobre la Discriminación (empleo y ocupación)*, de 25 de junio de 1958, recuperado de https://igualdadynodiscriminacion.igualdad.gob.es/tusDerechos/legislacion/internacional/pdf/conv_discri_empleo_oit.pdf. Consultado el 27 de mayo de 2021.

ONU: Asamblea General, *la Declaración sobre los Derechos de las Personas Pertenecientes a Minorías Nacionales, Étnicas, Religiosas y Lingüística*, de 18 de diciembre de 1992, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/minorities.aspx>. Consultado el 27 de mayo de 2021.

ONU: UNESCO en la *Declaración Universal sobre la Diversidad Cultural*, de noviembre de 2001, recuperado de <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/culturaldiversity.aspx>. Consultado el 8 de junio de 2021.

ONU: CERD, *Recomendación General n.º 32: significado y alcance de las medidas especiales en la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial*, de 24 de septiembre de 2009, párr. 16, Doc. CERD/C/GC/32, recuperado de <https://www.refworld.org/es/pdfid/5d7fcb51d.pdf>. Consultado el 29 de mayo de 2021.

SENTENCIAS Y DECISIONES

Tribunal Europeo de Derechos Humanos

STEDH, de 7 de diciembre de 1976, *Handyside c. Reino Unido*, n.º. 5493/72.

STEDH, de 13 de junio de 1979, *Marckx c. Bélgica*, n.º. 6833/74.

STEDH, de 26 de marzo de 1985, *X y Y c. Países Bajos*, n.º. 8978/80.

STEDH, de 28 de mayo de 1985, *Abdulaziz, Cabales y Balkandali c. Reino Unido*, n.º. 9474/81.

STEDH, de 22 de octubre de 1985, *Dudgeon c. Reino Unido*, n.º. 7525/76.

STEDH, 24 de marzo de 1988, *Olsson c. Suecia*, n.º. 10465/83.

STEDH, 20 de noviembre de 1989, *Markt Intern Verlag GmbH y Klaus Beermann c. Alemania*, n.º. 10572/83.

STEDH, de 16 de diciembre de 1992, *Niemietz c. Alemania*, n.º. 13710/88.

STEDH, de 25 de mayo de 1993, *Kokkinakis c. Grecia*, n.º. 14307/88.

STEDH, 22 de abril de 1997, *X, Y y Z c. Reino Unido*, n.º. 21830/93.

STEDH, 20 de mayo de 1999, *Bladet Tromsø y Stensaas c. Noruega*, n.º. 21980/93.

STEDH, de 21 de diciembre de 1999, *Salgueiro da Silva Mouta c. Portugal*, n.º. 33290/96.

STEDH, de 6 de abril de 2000, *Thlimmenos c. Grecia*, n.º. 34369/97.

STEDH, 4 de mayo de 2001, *Hugh Jordan c. Reino Unido*, n.º. 24746/94.

- STEDH, 13 de diciembre de 2001, *Iglesia Metropolitana de Besarabia y otros c. Moldova*, nº. 45701/99.
- STEDH, de 29 de abril de 2002, *Pretty c. Reino Unido*, nº. 2346/02.
- STEDH, 20 de abril de 2004, *Surugiu c. Rumania*, nº. 48995/99.
- STEDH, de 13 de julio de 2004, *Plan and Puncernau c. Andorra*, nº. 69498/01.
- STEDH, 16 de noviembre de 2004, *Ünal Tekeli c. Turquía*, nº. 29865/96.
- STEDH, 10 de noviembre de 2005, *Leyla Sahin c. Turquía*, nº. 44774/98.
- STEDH, 13 de abril de 2006, *Kosteski c. la ex República Yugoslava de Macedonia*, nº. 55170/00.
- STEDH, de 24 de mayo de 2006, *Biao c. Dinamarca*, nº. 38590/10.
- STEDH, de 20 de junio de 2006, *Zarb Adami c. Malta*, nº. 17209/02.
- STEDH, 12 de abril de 2007, *Ivanova c. Bulgaria*, nº. 52435/99
- STEDH, 14 de junio de 2007, *Sviato-Mykhailivska Parafiya c. Ucrania*, nº. 77703/01.
- STEDH, de 13 de noviembre de 2007, *D.H. y otros c. República Checa*, nº. 57325/00.
- STEDH, 15 de noviembre de 2007, *Khamidov c. Rusia*, nº. 72118/01.
- STEDH, de 21 de febrero de 2008, *Alexandridis c. Grecia*, nº. 19516/06.
- STEDH, de 22 de mayo de 2008, *Stefanov c. Bulgaria*, nº. 65755/01.
- STEDH, 12 de febrero de 2009, *Nolan y K. c. Rusia*, nº. 2512/04.
- STEDH, de 28 de mayo de 2009, *Bigaeva c. Grecia*, nº. 26713/05.
- STEDH, 9 de julio de 2009, *Zeibek c. Grecia*, nº. 46368/06.
- STEDH, 21 de julio de 2009, *Leon y Agnieszka Kania c. Polonia*, nº. 12605/03.
- STEDH, 15 de septiembre de 2009, *Affaire Mirolubovs Et Autres c. Letonia*, nº. 798/05.
- STEDH, de 16 de marzo de 2010, *Carson y otros, c. Reino Unido*, nº. 42184/05.
- STEDH, 10 de junio de 2010, *Testigos de Jehová de Moscú y otros c. Rusia*, nº. 302/02.
- STEDH, 26 de octubre de 2010, *Hassan y Chaush c. Bulgaria*, nº. 30985/96.
- STEDH, de 9 de diciembre de 2010, *Savez crkava "Riječ života" y otros c. Croacia*, nº. 7798/08.
- STEDH, de 3 de mayo de 2011, *Affaire Apanasewicz c. Polonia*, nº. 6854/07.
- STEDH, de 18 de octubre de 2011, *Martínez Martínez c. España*, nº. 21532/08.
- STEDH, de 7 de febrero de 2012, *Von Hannover c. Alemania*, nº. 40660/08.
- STEDH, 15 de enero de 2013, *Eweida y otros c. El Reino Unido*, nº. 48420/10, 59842/10, 51671/10 y 36516/10.
- STEDH, de 9 de julio de 2013, *Sindicatul "Păstorul cel Bun" c. Rumania*, nº. 2330/09.
- STEDH, 8 de abril de 2014, *Dhahbi c. Italia*, nº. 17120/09.
- STEDH, 12 de junio de 2014, *Centro Bíblico de la República de Chuvashia c. Rusia*, nº. 33203/08.
- TEDH, 12 de junio de 2014, *Fernández Martínez c. España*, nº. 56030/07.
- STEDH, 10 de noviembre de 2015, *Couderc y Hachette Filipacchi Associés c. Francia*, nº. 40454/07.
- STEDH, 26 de abril de 2016, *Izzttin Dogan y otros c. Turquía*, nº. 62649/19.
- STEDH, 24 de mayo de 2016, *Association de solidarité avec les témoins de Jéhovah y otros c. Turquía*, nº. 36915/10 y 8606/13.
- STEDH, de 9 de junio de 2016, *Pilav c. Bosnia y Herzegovina*, nº. 41939/07.
- STEDH, de 13 de octubre de 2016, *Smirnova c. Ucrania*, nº. 1870/05.
- STEDH, 8 de noviembre de 2016, *Magyar Helsinki Bizottság c. Hungría*, nº. 28030/11.
- STEDH, 24 de enero de 2017, *Paradiso y Campanelli c. Italia*, nº. 25358/12.
- STEDH, de 23 de marzo de 2017, *A-MV c. Finlandia*, nº. 53251/13.

STEDH, 1 de abril de 2017, *Lovrić c. Croacia*, nº. 38458/11.
STEDH, 5 de septiembre de 2017, *Fábián c. Hungría*, nº. 78117/13.
STEDH, 5 de septiembre de 2017, *Bărbulescu c. Rumania*, nº. 61496/08.
STEDH, 5 de diciembre de 2017, *Hamidović c. Bosnia y Herzegovina*, nº. 57792/15.
STEDH, de 24 de abril de 2018, *Lozovyye c. Rusia*, nº. 4587/09.
STEDH, 25 de septiembre de 2018, *Denisov c. Ucrania*, nº. 76639/11.
STEDH, 19 de diciembre 2018, *Molla Sali c. Grecia*, nº. 20452/14.
STEDH, del 16 de mayo de 2019, *TASEV c. Macedonia del norte*, nº. 9825/13.
STEDH, de 24 de octubre de 2010, *J.D. y A c. Reino Unido*, nº. 32949/17.
STEDH, 13 de febrero de 2020, *Ibrahimov y Mammadov c. Azerbaiyán*, nº. 63571/16.
STEDH, 28 de mayo de 2020, *Evers c. Alemania*, nº. 17895/14.

Tribunal de Justicia de la UE

STJUE, de 13 de noviembre de 1984, *Racke*, asunto C-283/83.
STJUE, 13 de mayo de 1986, *Bilka- Kaufhaus GmbH c. Karin Weber Von Hartz*, asunto C-170/84.
STJUE, de 20 de septiembre de 1988, *España c. Consejo*, asunto C- 203/86.
STJUE, 8 de noviembre de 1990, *Elisabeth Johanna Pacífica Dekker c. Stichting Vormingscentrum*, asunto C-177/88.
STJUE, de 5 de octubre de 1994, *Alemania c. Consejo*, asunto C-280/93.
STJUE, 10 de marzo de 1998, *T. Port*, asunto C-364/95 y C-365/95.
STJUE, 8 de septiembre de 2005, *North Western Heallth Board c. Margaret McKenna*, asunto C-191/03.
STJUE, 11 de julio de 2006, *Sonia Chacón Navas c. Eurest Colectividades SA*, asunto C-13/05.
STJUE, 17 de julio de 2008, *Coleman c. Attridge Law Steve Law*, asunto C-303/06.
STJUE, 26 de febrero de 2008, *Sabine Mayr c. Bäckerei und Konditorei Gerhard Flöckner OHG*, asunto C-506/06.
STEDH, 29 de abril de 2008, *Burden c. Reino Unido*, nº. 13378/05.
STJUE, de 16 de diciembre de 2008, *Arcerlor Atlantique y otros*, asunto C-127/07.
STJUE, 5 de marzo de 2009, *The Queen, an instancia de The Incorporated Trustees of National Council for Ageing c. Secretary of State for Business, Enterprise and Regulatory Reform*, C-388/07.
STJUE, 19 de junio 2014, *Thomas Specht y otros c. Land Berlin y Bundesrepublik Deutschland*, C-501/12 a C-506/12, C-540/12 y C-541/12.
STJUE, 16 de julio de 2015, *CHEZ Razpredelenie Bulgaria c. Komisia za zashtita ot diskriminatsia*, asunto C-83/14.
STJUE, de 14 de septiembre de 2016, *Ana de Diego Porras c. Ministerio de defensa*, asunto C-596/14.
STJUE, 9 de marzo de 2017, *Petya Milkova c. Izpalnitelen direktor na Agentsiata za privatizatsia*, asunto C-406/15.
STJUE, 19 de julio de 2017, *Abercrombie & Fitch Italia Srl c. Antonino Bordonaro*, C-143/16.
STJUE, de 17 de julio de 2018, *S. Coleman/Attridge Law y Steve Law*, asunto C-303/06.

Otros órganos internacionales

Decisión del Comité EDS, 12 de octubre de 2015, sobre Recl., *Confederazione Generale*

Italiana del Lavoro c. Italia, nº. 91/2013, párr. 237.

Decisión de la Comisión EDH, 8 de marzo de 1976, *X. c. Dinamarca*, nº. 7374/76.

3 de marzo de 1986, *Stevens c. el Reino Unido*, nº. 11674/85.

7 de julio de 1986, *Khan c. Reino Unido*, nº. 11579/85.

8 de marzo de 1994, *ISKCON y otros c. Reino Unido*, nº. 20490/92.

Resolución Consejo de la UE, de 16 de noviembre de 2007, relativa a la Agenda Europea para la Cultura, doc. 2007/C y 287/01.

Tribunal Constitucional

ATC, sala 1ª, de 21 de febrero, nº. 180/1986, Rec. 189/1984.

ATC, sala plena, 13 de noviembre, nº. 119/2018, Rec. 3883/2017.

STC, sala 2ª, de 13 de febrero, nº. 19/1982, Rec. 98/1984.

STC, sala 1ª, de 23 de abril, nº. 15/1982, Rec. 205/1981.

STC, sala plena, de 13 de mayo, nº. 24/1982, Rec. 68/1982.

STC, sala 1ª, de 18 de mayo, nº. 15/1982, Rec. 205/1981.

STC, sala 2ª, de 14 de julio, nº. 49/1982, Rec. 21/1982.

STC, sala plena, de 5 de agosto, nº. 76/1983, Rec. 311 a 316/1982.

STC, sala 2ª, de 17 de febrero, nº. 22/1984, Rec. 59/1983.

STC, sala 1ª, de 20 de febrero, nº. 23/1984, Rec. 356/1983.

STC, sala 2ª, de 23 de noviembre, nº. 107/1984, Rec. 576/1983.

STC, sala 1ª, de 26 de noviembre, nº. 110/1984, Rec. 575/1983.

STC, sala 2ª, de 29 de noviembre, nº. 114/1984, Rec. 167/1984.

STC, sala plena, de 11 de abril, nº. 53/1985, Rec. 800/1983.

STC, sala 2ª, de 17 de octubre, nº. 137/1985, Rec. 125/1985.

STC, sala 1ª, de 3 de junio, nº. 89/1987, Rec. 216/1986

STC, sala 2ª, 16 de julio, nº. 128/1987, Rec. 1123/1985.

STC, sala plena, de 27 de octubre, nº. 160/1987, Rec. 263/1985.

STC, sala 1ª, de 27 de octubre, nº. 165/1987, Rec. 441/1986.

STC, sala 1ª, 21 de enero, nº. 6/1988, Rec. 1221/1986.

STC, sala 1ª, de 8 de junio, nº. 107/1988, Rec. 57/1987.

STC, sala 2ª, de 2 de diciembre, nº. 231/1988, Rec. 1247/1986.

STC, sala 2ª, de 21 de febrero, nº. 47/1989, Rec. 172/1987.

STC, sala 2ª, de 8 de junio, nº. 108/1989, Rec. 1031/1987.

STC, sala 1ª, 15 de febrero, nº. 20/1990, Rec. 1503/1987.

STC, sala plena, de 26 de abril, nº. 76/1990, Rec. 695/1985.

STC, sala plena, de 27 de junio, nº. 120/1990, Rec. 443/1990.

STC, sala plena, de 19 de julio, nº. 137/1990, Rec. 397/1990.

STC, sala plena, de 4 de julio, nº. 150/1991, Cuest. Inconst. 1407/1989 187/190, 188/1990 y otras (acumulados).

STC, sala plena, 18 de julio, nº. 160/1991, Rec. 831/1988.

STC, sala 2ª, 17 de octubre, nº. 197/1991, Rec. 492/1989.

STC, sala 1ª, 11 de noviembre, nº. 214/1991, Rec. 101/1990.

STC, sala 1ª, de 11 de junio, nº. 93/1992, Rec. 1645/1988.

STC, sala 1ª, de 20 de julio, nº. 254/1993, Rec. 1827/1990.

STC, sala plena, 18 de noviembre, nº. 341/1993, Rec. 1045/1992.

STC, sala 1ª, 17 de enero, nº. 7/1994, Rec. 1407/1992.

STC, sala 2ª, de 28 de febrero de 1994, nº. 57/1994, Rec. 2303/1990.

STC, sala 2ª, de 21 de marzo, nº. 96/1994, Rec. 482/1992
STC, sala 1ª, de 3 de octubre, nº. 269/1994, Rec. 3170/1993.
STC, sala 1ª, de 23 de febrero, nº. 50/1995, Rec. 709/1991.
STC, sala 2ª, de 22 de mayo, nº. 76/1995, Rec. 2681/1991.
STC, sala 2ª, de 22 de mayo, nº. 78/1995, Rec. 3694/1993.
STC, sala 1ª, de 25 de julio, nº. 126/1995, Rec. 2460/1993.
STC, sala 2ª, de 12 de febrero, nº. 19/1996, Rec. 3327/1993.
STC, sala 2ª, de 4 de mayo, nº. 94/1998, Rec. 840/1995.
STC, sala 1ª, de 22 de marzo, nº. 46/1999, Rec. 2605/1996.
STC, sala 2ª, de 26 de abril, nº. 69/1999, Rec. 2824/1995.
STC, sala 2ª, de 31 de mayo, nº. 94/1999, Rec. 1090/1995.
STC, sala 2ª, de 27 de septiembre, nº. 171/1999, Rec. 3759/1996.
STC, sala plena, de 16 de diciembre, nº. 233/1999.
STC, sala 2ª, de 5 de mayo, nº. 115/2000, Rec. 640/1997.
STC, sala 2ª, de 10 de mayo, nº. 115/2000, Rec. 640/97.
STC, sala 2ª, de 29 de mayo, nº. 141/2000, Rec. 4233/1996.
STC, sala plena, de 30 de noviembre, nº. 292/2000, Rec. 1463/2000.
STC, sala plena, de 15 de febrero, nº. 46/2001, Rec. 3083/1996.
STC, sala 2ª, de 26 de marzo, nº. 81/2001, Rec. 922/1998.
STC, sala plena, de 24 de mayo, nº. 119/2001, Rec. 4214/1998.
STC, sala 2ª, de 26 de julio, nº. 156/2001, Rec. 4641/1998.
STC, sala plena, de 4 de octubre, nº. 200/2001, Cuest. Incons. 2992/1999.
STC, sala plena, de 17 de enero, nº. 10/2002, Cuest. Inconst. 2829/1994.
STC, sala plena, de 14 de febrero, nº. 39/2002, Cuest. Incons. 1724/1995.
STC, sala 1ª, de 3 de abril, nº. 70/2002, Rec. 3787/2001.
STC, sala 1ª, de 20 de mayo, nº. 123/2002, Rec. 5546/1999.
STC, sala plena, de 18 de julio, nº. 154/2002, Rec. 3468/1997.
STC, sala 2ª, de 28 de enero, nº. 14/2003, Rec. 4184/2000.
STC, sala 2ª, de 10 de febrero, nº. 22/2003, Rec. 4400/1999.
STC, sala plena, de 25 de marzo, nº. 109/2003, Cuest. Incons. 1348/1988.
STC, sala plena, de 26 de mayo, nº. 139/2005, Cuestión de Inconstitucionalidad 4112/1997.
STC, sala 2ª, de 26 de septiembre, nº. 233/2005, Rec. 573/2001.
STC, sala 1ª, de 9 de octubre, nº. 281/2006, Rec. 1829/2003.
STC, sala plena, 14 de febrero, nº. 38/2007, Cuest. Incons. 4831/2002.
STC, sala 1ª, de 16 de abril, nº. 72/2007, Rec. 2142/2003.
STC, sala 2ª, 4 de junio, nº. 128/2007, Rec. 1656/2001.
STC, sala plena, 29 de enero, nº. 12/2008, Cuest. Incons. 4069/2007.
STC, sala plena, de 14 de mayo, nº. 59/2008, Cuest. Incons. 5939/2005.
STS, sala 1ª de lo civil, de 22 de julio, nº. 761/2008.
STC, sala plena, de 28 de octubre, nº. 139/2008, Rec. 640/2005.
STC, sala 1ª, de 12 de enero, nº. 7/2009, Rec. 9040/2005.
STC, sala 1ª, 23 de marzo, nº. 70/2009, Rec. 2826/2004.
STC, de 29 de junio, nº. 159/2009, Rec. 9914/2006.
STC, sala 1ª, de 27 de abril, nº. 23/2010, Rec. 4239/2006.
STC, sala 1ª, de 11 de abril, nº. 41/2011, Rec. 4223/2006.
STC, sala plena, de 29 de septiembre, nº. 150/2011, Rec.5125-2003.

STC, sala 1ª, de 30 de enero, nº. 12/2012, Rec. 4821/2009.
STC, sala 2ª, de 28 de enero, nº. 11/2013, Rec. 6052/2010.
STC, sala 1ª, de 11 de febrero, 29/2013, Rec. 10522/2009.
STC, sala 2ª, de 7 de octubre, nº. 171/2013, Rec. 6147/2011.
STC, sala 2ª, de 4 de noviembre, nº. 186/2013, Rec. 2022/2012.
STC, sala plena, de 5 de diciembre, nº. 199/2013, Rec. 9530/2005.
STC, sala 1ª, de 24 de febrero, nº. 28/2014, Rec. 9192/2009.
STC, sala 2ª, de 24 de marzo, nº. 41/2014, Rec. 4915/2010.
STC, sala 1ª, de 3 de junio, nº. 57/2014, Rec. 4916/2010.
STC, sala plena, de 25 de junio, nº. 145/2015, Rec. 412/2012.
STC, sala plena, de 3 de marzo de 2016, nº. 39/2016, Rec. 7222/2013.
STC, sala 1ª, de 4 de junio, nº. 58/2018, Rec. 2096/2016.
STC, sala plena, de 3 de julio, nº. 91/2019, Cuest. Incons. 688/2019.
STC, sala plena, 18 de julio, 99/2019, Cuest. Inconst. 1595/2016.
STC, sala plena, de 2 de junio, nº. 67/2022, Rec. 6375/2019.

Tribunal supremo

STS, Cataluña, sala civil-penal, sección 1ª, de 16 de septiembre, nº. 26/2002, Roj: STSJ CAT 10031/2002.
STS, sala civil, de 1 de junio, nº. 430/2004, Roj: STS 3789/2004- ECLI:ES:TS:2004:3789.
STS, sala civil, de 25 de enero, nº. 26/2008, Roj: STS 142/2008-ECLI:ES:TS:2008:142.
STS, sala civil, de 30 de enero, nº. 73/2008, Roj: STS 219/2008.
STS, sala plena de lo contencioso administrativo, sección 1ª, de 11 de febrero, nº. 342/2009, Roj: STS 342/2009.
STS, sala civil, de 12 de diciembre, nº. 892/2011, Roj: STS 8686/2011.
STS, sala civil, de 20 de febrero, nº. 85/2012, Rec. 1029/2009.
STS, sala de lo penal, de 5 de diciembre, nº. 974/2012, Rec. 2216/2011.
STS, sala civil, 6 de mayo, nº. 342/2013, Rec. 2039/2009.
STS, Cataluña, sala civil-penal, sección 1ª, de 6 de noviembre, nº. 71/2014, Roj: STSJ CAT 12006/2014.
STS, sala penal, sección 1ª, de 24 de enero, nº. 35/2018. Roj: STS 130/2018-ECLI:ES:TS:2018:130.
STS, sala civil, de 21 de junio, nº. 381/2018. Rec. 2302/2015.
STS, sala civil, de 23 de diciembre, nº. 925/2021, Rec. 1446/2021.

Audiencias provinciales

SAP, La Rioja, sección 1ª, de 24 de marzo, nº. 109/2003, Roj: SAP LO 199/2003-ECLI:ES:APLO:2003:199.
SAP Barcelona, sección 15ª, de 30 de marzo de 2005, nº. 137/2005, Rec. 350/2003.
SAP, Navarra, sección 3ª, de 31 de julio, nº. 138/2006, Roj: SAP NA 625/2006.
SAP, Cádiz, sección 5ª, de 20 de septiembre, nº. 556/2012, Roj: SAP CA 2059/2012.
SAP, Madrid, de 25 de septiembre, nº. 249/2015, Roj: SAP M 16324/2015-ECLI:ES:APM:2015:16324.
SAP, Zaragoza, sección 5ª, de 26 de enero, nº. 35/2016, Roj: SAP AV 72/2005-ECLI:ES:APAV:2005:72.
SAP, Murcia, de 30 de junio de 2016, nº. 414/22016.

Tribunales extranjeros

- Alemania: Tribunal Constitucional Federal Alemán, Sentencia BVerfGE 6, 32 (41).
Tribunal Constitucional Federal Alemán, Sentencia BVerfGE 35, 202 (220).
Tribunal Constitucional Federal Alemán, Sentencia BVerfGE 42, 20 (27).
- Colombia: Corte Constitucional, Sentencia, nº. T-594/93.
- Estados Unidos: Supreme Court of New Jersey, *Taxpayers Ass'n v. Weymouth Township*, 80 N.J. 6, 364 A.2d 1016 (N.J. 1976).
U.S. Supreme Court, *Rust c. Sullivan*, 500 U.S. 173, 194 (1991).
U.S. Supreme Court, *Board of regents of the University of Wisconsin System c. Southworth*, 529 U.S. 217, 235 (2000).
United States District Court for the Middle District of Pennsylvania, *Moose Lodge v. IRVIS*, 407 US 163, 179-80 (1972).
United States District Court for the Northern District of Mississippi, *Norwood v. Harrison*, 413 US 455 (1973).
United States Court of Appeals, Ninth Circuit, *Balvage v. Ryderwood Improv. and Serv. Ass'n*, 642 F.3d 765 (9th Cir. 2011).
- Reino Unido: England and Wales Court of Appeal [Civil Division] Decision, *London & Quadrant Housing Trust v. Weaver, R.*, [2009] EWCA Civ 587.
England and Wales Court of Appeal [Civil Division] Decision, *Popular Housing v. Donoghue* [2010] EWCA Civ 595).
- Suecia: Sentencia del Tribunal de Apelación de Svea, nº. ÖH 9029-09 (22-01-2010).
Sentencia del Tribunal de Apelación de Svea, nº. SÖH 228:99.
Sentencia del Tribunal de Apelación Svea, nº. ÖH 8075-16.
Sentencia del Tribunal de Apelación Svea, nº. ÖH 7800-18 (19-09-2018).
Sentencia del Tribunal de Apelación de Svea, nº. ÖH 11080-17, RH:2019 (21-09-2018).

Capítulo IV. Propuestas para el fortalecimiento de los derechos humanos en las cooperativas de vivienda en cesión de uso y las comunidades *cohousing*

1. Propuestas de medidas para garantizar el ejercicio del derecho a la igualdad y no discriminación en las cooperativas de vivienda

1.1. Legales

1.1.1. La sujeción general de las cooperativas de vivienda a la obligación legal de no discriminar en el acceso y disfrute de la vivienda y sus excepciones

La obligación legal de no discriminar en el ámbito de las cooperativas de vivienda puede efectuarse bien mediante una legislación estatal (por la competencia en materia de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos y en materia de legislación civil [arts. 81.1, 149.1.1^a y 149.1.8^a])²⁷²⁹ o bien a través de la legislación autonómica (pues la competencia sobre “vivienda” y “cooperativa” es de las CCAA [art. 148.1.3^a CE y STC 72/1983])²⁷³⁰. Sin embargo, compartimos la preferencia hacia una regulación estatal básica, integral (en cuanto a los motivos que sirven de pretexto para discriminar y los ámbitos de aplicación) y sistemática que desarrolle el mandato constitucional de igualdad, precisando su significado, su contenido mínimo, sus límites, las formas variadas en que se manifiesta la discriminación (que no se reducen exclusivamente al trato derivado del género y la discapacidad, a los que el legislador estatal ha prestado mayor atención, especialmente en el ámbito laboral), los diversos ámbitos de aplicación (incluyendo el ámbito de la vivienda), las obligaciones de los agentes públicos y privados implicados según qué ámbito, el régimen sancionador (exigencia de la transposición de las Directivas de la UE sobre igualdad), etc. Ello sin oposición a que las CCAA puedan incidir en la regulación estatal en materia de igualdad, respetando el contenido esencial previamente establecido, en virtud del art. 53.1 CE (que exige que la regulación de los citados derechos y libertades se lleven por ley ordinaria)²⁷³¹. De cualquier forma, dicho mandato de prohibición de discriminación debe incorporarse expresamente en la legislación cooperativa (estatal y autonómicas).

No fue sino con la reciente Ley 15/2022, del pasado 12 de julio, que el ordenamiento

²⁷²⁹ El art. 149.1.1^a CE hace referencia a las condiciones básicas (que el TC diferencia de la “legislación básica”) o posiciones jurídicas fundamentales (facultades elementales, límites esenciales, deberes fundamentales, prestaciones básicas, ciertas premisas o presupuestos previos, etc.) de los derechos constitucionales y deberes básicos (aunque el TC es reticente a relacionar el art. 149.1.1 CE a derechos sociales [STC, sala plena, de 31 de enero, n.º. 17/1991, Rec. 830, 847, 850 y 858/1985], incluso algunos autores reservan este el art. 149.1.1 CE a los derechos fundamentales [CORRETJA i TORRENS, M. [1991]. *La conflictivitat competencial*, Barcelona: Institut d’Estudis Autònoms, pág. 63]) que garantice la igualdad sustancial a todos los españoles en su ejercicio y cumplimiento. Igualdad que, en todo caso, no debe ser entendido como prohibición de divergencia autonómica, ni pretende la identidad de situaciones jurídicas idénticas de todos los ciudadanos. Al respecto *Vid.* STC, sala plena, de 26 de marzo, n.º. 37/1987, Rec. 685/1984, FJ. 3 y 9. Asimismo, STC, sala plena, de 20 de marzo, n.º. 61/1997, FJ. 7 y 8. De igual forma, STC, de 5 de agosto n.º. 76/1983, FJ. 2. También, STC, 29 de noviembre, n.º. 227/1988, FJ. 4. Por otra parte, respecto del art. 149.1.8^a CE, la competencia estatal en materia civil, resultaría de la previsión de posibles medidas relativas a las consecuencias civiles de nulidad, cese, reparación, indemnización de daños materiales y morales, carga de la prueba, etc., de los actos discriminatorios.

²⁷³⁰ STC, sala plena, de 24 de julio, n.º. 72/1983, Rec. 201/1982.

²⁷³¹ Así ha acontecido en el ámbito autonómico en materia de igualdad de género y de colectivos de lesbianas, gays, transexuales, bisexuales e intersexuales (LGBTI), tras la aprobación de la Ley Orgánica 3/2007.

jurídico español, desarrollando los arts. 9.2, 10 y 14 de la CE, traspone de manera más adecuada las Directivas 2000/43/CE (que se había hecho parcialmente con la Ley 62/2003) y 2004/113/CE y se posiciona a nivel de los ordenamientos jurídicos más avanzados en el Derecho antidiscriminatorio²⁷³². Esta ley establece un mínimo común normativo del Derecho antidiscriminatorio español (opera ante cualquier discriminación) que toma como referencia los motivos establecidos en el art. 14 CE, junto con los recogidos por la normativa comunitaria para el ámbito laboral (sexo, origen racial o étnico, discapacidad, edad, religión o creencias y orientación sexual)²⁷³³, e incorpora otros tantos (enfermedad o condición de salud, estado serológico y/o predisposición genética a sufrir patologías y trastornos, identidad sexual, expresión de género, lengua, situación socioeconómica); manteniendo una clausula general y abierta que prohíbe la discriminación por cualquier condición o circunstancia personal o social de la persona (lo que ya hacia a nivel de Cataluña la Ley 19/2020 en su art. 1.3). La nueva ley también viene a extender su aplicación a los ámbitos de la vida política, económica, cultural y social; esto es, al empleo, trabajo, educación, sanidad, servicios sociales, acceso a bienes y servicios incluida la vivienda, la participación social o política, la publicidad y medios de comunicación (art. 3.1). Asimismo, la normativa ofrece mayores garantías al derecho a la igualdad y no discriminación, entre las cuales destacan: el régimen de infracciones y sanciones administrativas; la declaración de nulidad de las disposiciones, actos o cláusulas de los negocios jurídicos que constituyan o causen discriminación; medidas de cese de las situaciones discriminatorias, la atribución de responsabilidad patrimonial y reparación de los daños materiales y morales (arts. 25-32).

En el ámbito específico de la vivienda, la Ley 15/2022 entraña obligaciones que vincula a las administraciones públicas y a las relaciones entre particulares. Respecto a estos últimos, quedan vinculados al mandato de no discriminación “los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncio o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible al público” (art. 20.2). Pero, además de la etapa del acceso a la vivienda, la normativa extiende la obligación de no discriminar durante el uso de la vivienda, en el caso de arrendamientos “u otras situaciones asimilables”. En efecto, la nueva Ley constata la vinculación general de las cooperativas de vivienda, entre estas las de modalidad en cesión de uso, a la prohibición legal de discriminación, tanto en la

²⁷³² En los Estados Unidos, la FHA que prohíbe la discriminación en la venta, alquiler y financiación de viviendas y en otras transacciones relacionadas con la vivienda por motivo de la raza, color, origen nacional, religión, sexo (incluida la identidad de género y la orientación sexual), estado familiar y discapacidad. Al respecto *Vid. FHA... Ob. Cit.*, §§ 3601-19. Asimismo, en Canadá the *Canadian Human Rights Act* que prohíbe la discriminación en la provisión de bienes, servicios, instalaciones o alojamiento habitualmente disponibles para el público en general, así como en la provisión de locales comerciales y alojamiento residencial, por motivos de raza, origen nacional o étnico, color, religión, edad, sexo, orientación sexual, identidad o expresión de género, estado civil, estado familiar, características genéticas, discapacidad o condena por un delito. Al respecto *Vid. The Canadian Human Rights Act... Ob. Cit.*, Part. I, Sect. 5-6. De igual forma, en Alemania, *Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz*, vom. 14. August 2006 [BGBl. I S. 1897] (en adelante AGG) prohíbe la discriminación por motivos de raza u origen étnico, sexo, religión o creencias, discapacidad, edad o identidad sexual, en varios ámbitos, incluida la vivienda (Abschnitt 1, § 1 y 2[1]8).

²⁷³³ Podemos decir que la Ley 15/2022... *Ob. Cit.*, viene a concretar la propuesta de Directiva del Consejo de la UE, aún en negociación, por la que se aplicaría el principio de igualdad de trato entre personas independientemente de su religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual. Al respecto *Vid. UE: Comisión Europea, Propuesta de Directiva relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato entre las personas independientemente de su religión o convicciones, discapacidad, edad y orientación sexual*, de 2 de octubre de 2008, COM/2008/0426 final.

etapa del acceso (comprendiendo la denegación de la admisión, los engaños sobre la disponibilidad de la vivienda, el establecimiento de diferentes términos o condiciones para evaluar las solicitudes de admisión, el uso de diferentes criterios de selección, etc., todo lo anterior en razón a motivos protegidos; según lo que hemos visto en el capítulo III) como durante el transcurso de la estancia (abarcando el suministro de diferentes servicios y privilegios o su limitación para un miembro o grupo de miembros, el acoso, la persuasión a miembros para que renuncien a su condición de socios o para que limiten sus derechos, la no adaptación de los ajustes razonables, etc., todo lo anterior en razón a motivos protegidos).

Ahora bien, siendo conscientes de la imposibilidad de la ley de cubrir todos los escenarios en los que puede ocurrir la discriminación bajo los motivos en cuestión, así como de establecer todas y cada una de las potenciales razones que puedan mediar como justa causa (y, por tanto, validen las distinciones, exclusiones, restricciones, preferencias o efectos desiguales de las disposiciones, conductas, actos, criterios o prácticas que se presumen como discriminatorias)²⁷³⁴, no consideramos opuesto a esta cláusula general (motivación objetiva y razonable de acuerdo con los criterios de finalidad legítima y proporcionalidad, la cual debe ser analizada en sede judicial) la estipulación expresa por parte del legislador, para el ámbito concreto de la vivienda, de ciertas **excepciones** (al mandato general de no discriminación) para algunos proveedores de vivienda; condicionando con ello, mediante pautas claras, las interpretaciones judiciales. Como excepciones proponemos las siguientes:

a) Las nociones de vivienda o alojamiento “a disposición del público” y ofrecido “fuera del ámbito de la vida privada y familiar” (que consagran las Directivas de la UE)²⁷³⁵, otorga un margen legítimo para “discriminar” a partir del reconocimiento del derecho de intimidad del oferente. Esto implica que el derecho de igualdad y no discriminación no se vulnera cuando exista una real proximidad íntima y personal entre el propietario o su familia y el ocupante; verbigracia, cuando el alojamiento residencial se encuentra en una vivienda en la que reside el propietario o su familia o cuando el ocupante deba compartir espacios esenciales de la vivienda (cocina, baño, etc.).

Lo anterior respecto a las cooperativas de vivienda que adoptan el enfoque *cohousing* puede conllevar a que el mandato de no discriminación no vincule a aquellas en que la edificación destinada a vivienda sea compartida sustancialmente en sus espacios, instalaciones y servicios, existiendo una significativa proximidad íntima y personal entre los miembros (por ejemplo, el caso L3, supuesto b, en la hipótesis de cooperativa “hasta la fachada” donde los socios comparten el uso de todos los espacios, no existiendo espacios de uso exclusivo). En estos casos, es razonable permitírsele a los miembros seleccionar a los ocupantes según sus criterios (incluso aquellos de carácter subjetivo), porque se entiende que hay una apertura del ámbito más íntimo de los primeros frente a los segundos (permitiéndoles el ingreso propiamente a su vivienda y el

²⁷³⁴ Al respecto *Vid.* La Ley 15/2022... Ob. Cit. art. 4.1 y 4.2. De igual forma, REY MARTÍNEZ, F. (1995). *El derecho fundamental a no ser discriminado...* Ob. Cit., págs. 56 y ss. Respecto de la justificación objetiva y razonable como elemento de exoneración *Vid.* STEDH, *Molla Sali c. Grecia...* Ob. Cit., párr. 135. Asimismo, STEDH, *DH y otros c. República Checa ...* Ob. Cit., párr. 175. De igual forma, UE: del Consejo, Directiva 2000/43/CE... Ob. Cit., art. 2.2b. También, UE: del Consejo, Directiva 2000/43/CE... Ob. Cit., art. 2.2b. Igualmente, STC, nº. 2/2019... Ob. Cit., FJ. 3. Ley 62/2003... Ob. Cit., art. 32; Ley 18/2007... Ob. Cit., art. 47; y Ley 19/2020... Ob. Cit., art. 4j.

²⁷³⁵ UE: Consejo, *Directiva 2000/43/CE...* Ob. Cit., considerando 4 y art. 3.1h; y *Directiva 2004/113/CE...* Ob. Cit., considerando 13 y art. 3.

conocimiento de sus vidas personales y familiares, desarrolladas por naturaleza en este espacio), cayendo dentro de su potestad la posibilidad de vetar el ingreso (intimidad espacial) y el conocimiento de su ámbito privado (intimidad fáctica) de quienes no se desea; y sin alegar justificación alguna. En este tipo de comunidades sus integrantes pueden vetar la entrada de cualquier persona aún por el mero hecho de que esta sea, verbigracia, “negra”, homosexual, musulmana, gitana, marroquí, “inculta”, etc.; no pudiendo el legislador obligarlos a permitir su ingreso y/o alojamiento, so pena de vulnerar el contenido mínimo de los derechos de inviolabilidad del domicilio y de intimidad personal y familiar.

Esta cláusula de “fuera del ámbito de la vida privada y familiar” debe interpretarse de manera restrictiva y conjugarse con la cláusula “a disposición del público en general”. En efecto, las cooperativas en España que adoptan el enfoque *cohousing*, como observamos en la casuística real y al margen de las viviendas colaborativas forzadas (por ejemplo, aquellas que constituyen infravivienda), tienden a tener delimitados los espacios de “uso exclusivo” (correspondientes a las unidades independientes de vivienda) y los de “uso común”; de modo que, aún cuando las relaciones entre los miembros vayan a un nivel más intenso en comparación con la vivienda convencional, la materialización del propósito de un entorno doméstico más social y práctico no implica *ipso facto* la obligada ocupación compartida de los espacios de la vivienda que sean necesarios para mantener un mínimo de intimidad e independencia, reservados y en constante disposición de cada socio (un ejemplo de ello son las comunidades de la casuística real). Aquí el grado de colectivización de los espacios mínimos esenciales de la vivienda (baño, habitación y cocina)²⁷³⁶ y el número de unidades de viviendas independientes con las que cuenta la edificación²⁷³⁷ son factores determinantes; más que la colectivización de los servicios (vigilancia, comedor, lavandería, limpieza del inmueble, gimnasio, guardería, escuela, etc.) y las actividades (recreativas, deportivas, asistenciales, domésticas, etc.).

b) La libertad religiosa también implica otorgar una autonomía más amplia a las viviendas o alojamientos gestionados y ofrecidos por comunidades religiosas. 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. Es importante considerar, para la aplicación de esta excepción a la vinculación al mandato de discriminación, la ausencia de ánimo de lucro en la gestión de viviendas; esto es, que no operen con fines comerciales (FHA, Sec. 807 [42 U.S.C. 3607]). Asimismo, otro aspecto importante es delimitar tal excepción a la discriminación en función de la religión y no basado en otros motivos protegidos. No obstante, dentro del motivo de religión podría ser dable la

²⁷³⁶ Así, por ejemplo, en Canadá *The Ontario Human Rights* (Sect. 21) establece como criterio de exoneración del mandato de no discriminación el uso compartido del baño o la cocina entre el arrendatario y el propietario o su familia.

²⁷³⁷ Así, por ejemplo, la FHA (§ 3603, b[2]) establece como exención a la aplicación de sus disposiciones, las edificaciones con cuatro o menos unidades de vivienda o habitaciones, siempre que el propietario de la edificación ocupe una de las unidades o habitaciones como su residencia. Esto quiere decir que están vinculados al mandato de no discriminación los particulares de edificaciones destinadas a ser ocupadas como vivienda por cinco o más personas (y sus familiares, en caso tal), a pesar de que el propietario resida en dicha edificación. Por su parte, la legislación alemana (AGG) es más exigente al requerir, para la vinculación del propietario arrendador al mandato de no discriminación, que el propietario arrendador alquile más de 50 viviendas en total (Abschnitt 3, § 19[5]).

discriminación por razón de la orientación sexual (por ejemplo, por el hecho de ser homosexual), de identidad de género (por ejemplo, por el hecho de ser transgénero), estado civil (por ejemplo, por estar en unión no matrimonial), entre otros motivos; según los dogmas que practique la religión en concreto. De otro lado, las discriminaciones basadas en la raza, color, etnia u origen nacional son más difíciles de justificar bajo la excepción de la religión (de hecho, la FHA, al reconocer que sus disposiciones no aplican a estas organizaciones, establece la excepción para los casos en que la afiliación a estas esté restringida por razón e la raza, color u origen nacional).

Comprendiendo lo arriba mencionado, no descartamos la posibilidad de aplicar esta excepción a una cooperativa de vivienda que, a pesar de no tener el carácter propio de “Iglesia, Confesión o Comunidad religiosa inscrita” (art. 7 del Real Decreto 594/2015), sea creada, operada y controlada por una o varias de estas organizaciones genuinamente religiosas, dentro de las amplias labores filantrópicas que desarrollan; entre las cuales está el de ofrecer servicio de alojamiento a los necesitados. Incluso, tampoco descartamos dicha posibilidad para miembros religiosos (todavía más si se trata de minorías religiosas) organizados bajo el formato de cooperativa que, sin ánimo de lucro, desean practicar una vida fraternal bajo preceptos religiosos, promoviendo para ello viviendas, instalaciones y servicios que atiendan a sus necesidades comunes de carácter religioso (por ejemplo, la construcción de lugares de culto más accesibles para los miembros); siempre y cuando ello no derive en procesos de zonificación y segregación espacial (en cuyo caso entran otros intereses legítimos de mayor envergadura, pudiendo limitarse el uso religioso del suelo urbano o urbanizado mediante regulación urbanística). En este contexto, entendemos que la vivienda no está disponible al público en general (sino a un círculo limitado de personas en una relación de fraternidad y confianza) que se proponen alcanzar un fin religioso; esto es, manifestar sus creencias mediante la vida en común (recuérdese que la religión entraña en sí misma un estilo de vida de acuerdo con un código de conducta que rige todos los ámbitos de la vida de la persona, entre ellos la vida familiar, doméstica y social).

c) Las necesidades habitacionales específicas para los adultos de la tercera edad (mayores estándares de accesibilidad, mayores riesgos de soledad con impacto a la salud física y psíquica, necesidades de atención y cuidado profesional, necesidades de mantener una vida autónoma, etc.)²⁷³⁸ también puede constituir una razón objetiva que justifique el trato desigual por motivos de edad y estado familiar (hogares con niños menores de 18 años). A nivel de Derecho comparado²⁷³⁹, se reconoce que el propósito de poner a disposición del colectivo de adultos mayores más oportunidades de vivienda adecuada a sus necesidades, a través de estas organizaciones, es legítimo, adecuado y no

²⁷³⁸ Sobre las necesidades especiales de este colectivo en lo que a Vivienda se refiere *Vid.* HWANG E.; CUMMINGS L.; SIXSMITH A.; y SIXSMITH J. (2011). “Loneliness and the health of older people”, *International Journal of Geriatric Psychiatry*, Vol. 25, págs. 246-257. De igual forma, LAWLOR B.; GOLDEN J.; WALSH C.; CONRAD R.; HOLFELD E.; y TOBIN M. (2014). “Only the lonely: A randomized controlled trial of a volunteer visiting programme for older people experiencing loneliness”, recuperado de https://agefriendlyireland.ie/wp-content/uploads/2020/07/AWN_Loneliness-Study_BL.pdf. Consultado el 11 de mayo de 2022. Asimismo, HCA. (2009). *Housing our ageing population...* Ob. Cit., págs. 10-56.

²⁷³⁹ FHA (EE. UU) ... Ob. Cit., § 3607(b)(2)(C) y HOPA... Ob. Cit. Asimismo, Sentencias del Tribunal de Apelación de Svea (Suecia), nº. ÖH 11080-17 y nº. SÖH 228:99. De igual forma, Ontario Human Rights Code (Canadá)... Ob. Cit., Part. III, Sect. 15. También, *Alberta Human Rights Act* (Canadá), RSA 2000, Chapter A-25.5, Sect. 4.2(2).

desproporcional con los intereses de las familias con niños. En cambio, limitarles a los adultos de la tercera edad la opción de elegir vivir en viviendas especializadas que estén “a la medida de sus necesidades específicas”, sí resultaría injusto y desproporcional²⁷⁴⁰. De hecho, estas necesidades habitacionales de este colectivo constituyen actualmente una prioridad en el marco de las políticas de vivienda, salud y cuidado en España²⁷⁴¹; una sociedad altamente envejecida donde la mejoría de la calidad de vida de los adultos mayores, como colectivo vulnerable que requiere una atención prioritaria, constituye una necesidad demandada por la ciudadanía y a la que puede responder, entre otras modalidades de vivienda, este tipo de comunidades *senior cohousing* (diversificación de los modelos de vivienda para adultos mayores).

Como resultado, el trato diferencial por motivos de edad, derivado de las admisiones condicionadas a la edad, estarían permitidas para estas comunidades sin incurrir en discriminación. Sin embargo, esta excepción debe caracterizarse por su estrechez que implica: primero, que las comunidades en mención continúen sujetas a la prohibición de discriminar en razón a los demás motivos protegidos. Segundo, que la ley defina qué debe entenderse por “viviendas destinadas a los adultos de la tercera edad” en orden de delimitarlas y evitar que la excepción se aplique de manera amplia, distorsionada e incluso fraudulenta (evitando las comunidades para adultos mayores sólo de nombre). Esto significa que no baste para una comunidad irrogarse tal categoría si en la práctica sus instalaciones y servicios no están específicamente diseñados para las necesidades de este colectivo, asimilándose en estos a cualquier otra comunidad (lujosa) con amplios servicios (comedor, lavandería, recreación, limpieza, etc.) y espacios comunes (piscina, biblioteca, spa, gimnasio, canchas, etc.). En este sentido, factores, tales como: el rango de edad a partir del cual estas comunidades pueden condicionar la admisión o selección de miembros (¿40 años o más?, ¿50 años o más?, ¿65 años o más?, ¿a criterio de cada comunidad?); la composición demográfica mínima que debe cumplir con los requisitos de edad en orden a que la comunidad adquieran la categoría de “edificación destinada a vivienda para adultos de la tercera edad” (¿se requiere que el 100% de los ocupantes de las viviendas cumplan con el requisito de edad?, ¿puede el cónyuge que no cumple con los requisitos de edad vivir con el adulto de la tercera edad que cumple el requisito de edad?, ¿puede el cuidador profesional de la salud convivir con el adulto de la tercera edad?, ¿puede el cuidador informal [familiar o un tercero no profesional de la salud] convivir con el adulto de la tercera edad?); los servicios y las instalaciones disponibles (¿cuáles servicios e instalaciones deben considerarse como “servicios e instalaciones diseñados para los adultos de la tercera edad”?; ¿cuántos servicios debe proporcionar la comunidad para ser considerada como “edificación destinada a vivienda para adultos de la tercera edad”?); la exigencia de una aplicación uniforme de la restricción de la edad (evitando que la exigencia se aplique, por ejemplo,

²⁷⁴⁰ H.R. Rep. n°. 711, 100th Cong., 2d Sess. 14, 19 y 21 (1988), *reprinted in* 1988 U.S.C.A.N. at 2180, 2182.

²⁷⁴¹ Al respecto *Vid.* Real Decreto 106/2018 (Plan Estatal de Vivienda 2018-2021) ... Ob. Cit., arts. 65 y 67. De igual forma, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, “Plan Estatal de vivienda 2022-2025” recuperado de <https://www.mitma.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-2022-2025/objetivos>. Asimismo, Plan Director de Vivienda 2018-2020 del Gobierno Vasco... Ob. Cit., Eje n°. 5, Línea 5.2.1. También, Ayuntamiento de Barcelona, “Balance del Plan por el derecho a vivienda de Barcelona 2016-2025”, recuperado de https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/es-web_balanc_2018_-_pla_pel_dret_a_lhabitatge_2016-2025-es-es.pdf, puntos 3.2.3 y 5.2.1. Consultados el 12 de mayo de 2022.

sólo con la intención de excluir a los niños y no en sí con el propósito de promover vivienda para adultos de la tercera edad); la conveniencia de crear una entidad pública (o delegar la función a una ya existente) encargada de aprobar o no la calificación de estas comunidades, de manera previa y a partir de los borradores de los estatutos y los planes de los esquemas²⁷⁴²; entre otros, deben ser considerados *de lege ferenda* (estándares de cumplimiento claros con el fin de proteger a las familias con niños).

Otra cuestión importante es la que se refiere a los requisitos de edad máximo, es decir, la exigencia que se haga a los potenciales miembros o socios de no ser mayores de una determinada edad (por ejemplo, mayores de 75 años), como una medida que protege la funcionalidad del sistema *cohousing*, en lo que atañe a la participación activa de sus miembros. Este tipo de restricciones, primero, son muy imprecisas y se basan en una suposición que puede o no ser verdad, porque una persona de 75 años puede llegar a ser más activa que una de 65; y, segundo, genera una situación de discriminación múltiple (motivos de edad, discapacidad, etc.) con efectos desproporcionadamente perjudiciales (mayor riesgo de exclusión residencial porque se obstaculiza aún más el acceso a la vivienda) para un colectivo al que, se supone (en coherencia con la CIDPD [arts. 2, 4.1b, 4.1e, 5.2, 5.3, 9] y el Real Decreto Legislativo 1/2013 [art. 7.1, 23.3, 63, 80] y la Ley 13/2014 [arts. 15.1, 67.1b, 67.2a, 67.2c]), le asiste el derecho de los “ajustes razonables”. Luego, aún cuando consideremos que una regla estatutaria de carácter general que limite el acceso a partir de un requisito de edad máxima es discriminatoria, no implica para las comunidades la imposibilidad de denegar la admisión de un solicitante con discapacidad, con base a las circunstancias particulares del solicitante y mediante una justificación objetiva y razonable.

Aunado a lo anterior, conviene incorporar una restricción a la temporalidad de la regla que imponga un requisito de edad mínimo de forma posterior a la puesta en funcionamiento de una comunidad. Por consiguiente, la regla de edad mínima no se aplicaría (y, por tanto, no constituiría causal de baja obligatoria) a los miembros (y sus familiares) que ya residían en la comunidad, pero no se ajustan al requisito de edad. Esta medida es pertinente para garantizar los derechos de ocupación adquiridos (seguridad de la tenencia) y proteger los intereses de los miembros con menores a su cargo.

Por lo demás, las necesidades especiales de los colectivos de personas con discapacidad también pueden justificar la exoneración de responsabilidad por discriminaciones, que impliquen la exclusión de grupos que estén fuera del alcance de la definición de “personas con discapacidad”, en términos análogos a las del colectivo de adultos mayores: permitir que las personas con discapacidad vivan de manera más independiente y segura, con más opciones y control sobre sus vidas. De lo contrario, el igual tratamiento con relación a las comunidades ordinarias equivaldría a una discriminación, dada la situación sensiblemente diferente del colectivo de personas con discapacidad en lo que a vivienda se refiere.

1.1.2. La exigencia general de requisitos de carácter objetivo para la

²⁷⁴² Como un medio para evitar litigios costosos, otorgar mayor seguridad a las comunidades en cuestión y proteger a las familias con niños. Al respecto *Vid.* EDELSTEIN, J. (1995). “Family values: prevention of discrimination and the Housing for Older Persons Act of 1995”, *University of Miami Law Review*, Vol. 52, n.º. 4, pág. 975.

adquisición de la condición de socio en el ámbito de las cooperativas de vivienda

Más allá de la conveniente introducción legal del mandato de no discriminación en el ámbito general de la vivienda (y, por tanto, extensible a las cooperativas de vivienda) en los términos arriba analizados, existen otras medidas complementarias que en el ámbito específico de las cooperativas de vivienda pueden reforzar la prohibición legal de discriminación.

En este orden de ideas, la legislación cooperativa, tanto estatal como autonómica, otorga plena autonomía a las cooperativas para establecer de antemano y por vía de los estatutos los requisitos de la condición de socio. Aunque ciertamente la exigencia legal sobre el establecimiento previo de estos requisitos en los estatutos es en sí misma un mecanismo de protección contra prácticas discriminatorias en los procesos de admisión, resulta insuficiente para el ámbito de las cooperativas de vivienda²⁷⁴³, si de ellos se desprenden cualquier tipo de requisitos, particularmente aquellos de carácter subjetivo (que abarcan cualidades de la persona, sus circunstancias o condiciones personales o familiares) desprovistos de justificación racional vinculada con el objeto social; en cuyo alcance sólo se pudiesen encontrar determinadas “categorías” de personas en exclusión de otras.

Encontramos, pues, que la exigencia de requisitos y criterios de elegibilidad de carácter objetivo (tendientes a medir razonablemente la idoneidad de los solicitantes para cumplir con las obligaciones sociales) y justificados a partir del objeto social de la cooperativa (relevantes para los fines a los que responde la cooperativa) es una medida básica que, pese a no ser infalible ni evita por completo la discriminación, hace más difícil incurrir en esta, al distanciar la intencionalidad subjetiva de los miembros del Consejo Rector (en segunda instancia del Comité de Recursos o, en su defecto, de la Asamblea General) en el proceso de comparación de las solicitudes de membresía. Dicha exigencia del carácter objetivo de los requisitos de acceso²⁷⁴⁴ admitiría las excepciones que, aún cuando se base en alguna de las características específicamente prohibidas, pudiesen justificarse razonablemente y estén fundadas en el objeto social²⁷⁴⁵.

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

²⁷⁴³ También es cierto que la sujeción a requisitos objetivos puede resultar más vinculatorio según los subtipos de cooperativas. Por ejemplo, en las cooperativas de vivienda, a diferencia de las de trabajo (experiencia profesional, condiciones de aptitud para desempeñar el empleo, la exigencia de tener “buena imagen”, habilidades y competencias, etc.), la naturaleza debería ser más abierta y menos restrictiva.

²⁷⁴⁴ La sujeción al carácter objetivo de los requisitos para la adquisición de la condición de socio está prevista en algunas CCAA: Andalucía: Ley 14/2011... Ob. Cit., art. 18.1; Cantabria: Ley 6/2013... Ob. Cit., art. 15.1e; Cataluña: Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 29.1; Madrid: Ley 4/1999... Ob. Cit., art. 11d; Navarra: Ley Foral 14/2006... Ob. Cit., art. 13.1i; y Valencia: Decreto Legislativo 2/2015... Ob. Cit., art. 10.2f.

²⁷⁴⁵ Es posible admitir excepciones según el caso. Por ejemplo, los requisitos de edad (tratándose de comunidades dirigidas a la población de la tercera edad), la condición de discapacidad (tratándose de comunidades dirigidas a personas en condición de discapacidad), la afiliación a determinada iglesia o religión (tratándose de cooperativas religiosas), entre otras, pueden constituir una justificación objetiva y racional (finalidad legítima, adecuación entre la medida de distinción del trato con la finalidad y proporcionalidad de la medida de distinción del trato en relación con sus efectos).

la discapacidad, estado de embarazo, la tenencia de enfermedades, entre otras situaciones médicas), la tenencia de la residencia municipal o local, etc. como condiciones para la admisión pueden no ser recomendables; y, por otro lado, la aplicación arbitraria (no uniforme o poco transparente con miras a evitar la entrada de ciertas “categorías” de personas) de los criterios y requisitos de elegibilidad a los solicitantes, aunque tengan el carácter de objetivos, pueden constituir una prueba de discriminación si con esta se perjudica a colectivos vulnerables.

1.1.3. La obligación legal del Consejo Rector de motivar las denegaciones a partir de una justa causa debidamente acreditada

Otra de las medidas complementarias que en el ámbito específico de las cooperativas de vivienda puede reforzar la prohibición legal de discriminación (vinculante en el ámbito general de la vivienda) es la relativa a la obligación puntal de motivar la denegación de la membresía.

La obligación legal (art. 13.1 Ley 27/1999 y art. 29.4 de la Ley 12/2015) de las cooperativas (entre ellas las de vivienda) de motivar por escrito el acuerdo de denegación de la admisión como socio no resulta suficiente para garantizar el mandato de no discriminación. Para una mayor certeza jurídica y tutela del derecho de los solicitantes a no ser discriminados, sería conveniente exigir que la motivación se apoye en consideraciones lo suficientemente racionales, justificadas en el objeto social de la cooperativa y las actividades consustanciales a este, que se encuentren debidamente acreditadas y no resulten de meras suposiciones o conclusiones generales.

La exigencia de una mera motivación²⁷⁴⁶, término indefinido contemplado en el art. 13.1 de la Ley 27/1999, del acuerdo de denegación permite cualquier tipo de justificación, siendo factible la alegación de circunstancias o hechos de naturaleza subjetiva (que abarcan cualidades de la persona, sus circunstancias o condiciones personales o familiares) del solicitante de la condición de socio. De igual forma, la exigencia de una motivación basada en determinadas causales taxativas, tales como: “la imposibilidad técnica, accidental o estructural acreditada, derivada de condiciones económicas, financieras, organizativas o tecnológicas” (art. 29.4 de la Ley 12/2015), aunque objetiva y mucho más garantista, puede correr el riesgo de dejar por fuera otras causales válidas de denegación de la membresía (no hay una lista finita de causas posibles y válidas para denegar la admisión). Asimismo, la denegación justificada en “motivos basados en los estatutos sociales” (art. 29.4 de la Ley

²⁷⁴⁶ Algunas CCAA exigen, en forma análoga a la estatal, una mera motivación del acuerdo de inadmisión (Islas Baleares: Ley 1/2003... Ob. Cit., art. 23.3; Murcia: Ley 8/2006... Ob. Cit., art. 23.1; Galicia: Ley 5/1998... Ob. Cit., art. 19.2; Cantabria: Ley 6/2013... Ob. Cit., art.18.2; Castilla y León: Ley 4/2002... Ob. Cit., art. 19.3), otras sólo preceptúan que la motivación esté basada en la existencia de una causa justificada en la actividad u objeto social (Valencia: Decreto Legislativo 2/2015... Ob. Cit., art. 20.1), otras estipulan determinadas causas más o menos objetivas a partir de las cuales se puedan motivar las inadmisiones (Andalucía: Ley 14/2011... Ob. Cit., art. 18.4; Castilla-La Mancha: Ley 11/2010... Ob. Cit., art. 26.1; Cataluña: Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 29.4; Extremadura: Ley 9/2018... Ob. Cit., art. 25.2; Asturias: Ley 4/2010... Ob. Cit., art. 22.1), y otras prevén la cláusula de no discriminación, bien genérica o bien concretada en ciertos motivos protegidos (Navarra: Ley Foral 14/2006... Ob. Cit., art. 22.2; Rioja: Ley 4/2001... Ob. Cit., art. 21.2; Madrid: Ley 4/1999... Ob. Cit., art. 19.2; Aragón: Ley 2/2014... Ob. Cit., art. 17.3; País Vasco: Ley /2019... Ob. Cit., art. 20.2).

12/2015) puede extender una protección a motivos basados en criterios subjetivos e injustos, según los tenga tipificados la cooperativa de que se trate.

En suma, documentar el proceso de admisión de nuevos socios y proporcionar las explicaciones concretas, sustentadas a partir del objeto social y las actividades propias para su consecución, por las que se denegó la solicitud de cada aspirante rechazado es una forma de no sólo proteger los intereses de estos últimos, sino también de los intereses de la cooperativa, al contrarrestar las sospechas de fabricar razones para encubrir motivos discriminatorios una vez iniciado el litigio. Tanto más cuanto que una posible determinación de la responsabilidad por discriminación le puede implicar a la cooperativa gastos cuantiosos (indemnizaciones, sanciones administrativas, costas procesales, etc.).

1.1.4. Impugnación del acuerdo por el que se deniega la admisión

Como otra de las medidas complementarias que en el ámbito específico de las cooperativas de vivienda puede reforzar la prohibición legal de discriminación (vinculante en el ámbito general de la vivienda), hallamos la atribución de legitimidad por activa al aspirante a socio para impugnar judicialmente el acuerdo social por el que se le deniega la membresía.

Tanto la Ley estatal de cooperativas como varias autonómicas²⁷⁴⁷ no contemplan expresamente la posibilidad del aspirante a socio de impugnar por vía judicial el acuerdo desfavorable que resuelve el recurso contra la denegación de admisión (recurso que se interpone bien ante el Comité de Recursos o bien ante la Asamblea General); siendo este aspecto debatible por la doctrina, la cual se ha mostrado dividida. Para quienes se decantan en contra de dicha posibilidad²⁷⁴⁸ entienden que no existe un derecho subjetivo de admisión, ni ninguna obligación de las cooperativas de admitir a cualquier solicitante, aún cuando este cumpliera los requisitos previstos en los estatutos; y, de otra parte, consideran que, al carecer el aspirante de la condición de socio, este no tiene legitimación por activa para recurrir un acuerdo social. Nosotros, desde luego, nos inclinamos a favor de la posibilidad del aspirante a socio de impugnar por vía judicial el acuerdo que resuelve desfavorablemente el recurso, partiendo de²⁷⁴⁹: primero, a pesar de no mediar un derecho subjetivo de admisión, sí existe un interés legítimo del aspirante, propio, objetivo y directo (entre otros, el de no ser discriminado) que encuentra amparo en el art. 24 CE, el cual reconoce el derecho a obtener tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos,

²⁷⁴⁷ Aragón: Ley 2/2014... Ob. Cit., art. 17; Cantabria: Ley 6/2013... Ob. Cit., art.18; Castilla y León: Ley 4/2002... Ob. Cit., art. 19; Extremadura: Ley 9/2018... Ob. Cit., art. 25, Galicia: Ley 5/1998... Ob. Cit., art. 19; Islas Baleares: Ley 1/2003... Ob. Cit., art. 23; Navarra: Ley Foral 14/2006... Ob. Cit., art. 22; y País Vasco: Ley /2019... Ob. Cit., art. 20. En sentido contrario, contemplan expresamente la posibilidad de la persona aspirante a socio de impugnar por vía judicial el acuerdo que resuelve el recurso contra la denegación de admisión: Andalucía: Ley 14/2011... Ob. Cit., art. 18.5 y Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 14/2011, art. 20.4; Asturias: Ley 4/2010... Ob. Cit., arts. 22.4, 57 y 58; Castilla-La Mancha: Ley 11/2010... Ob. Cit., arts. 26.4, 54 y 68; Cataluña: Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 29.6; Madrid: Ley 4/1999... Ob. Cit., art. 19.6; Murcia: Ley 8/2006... Ob. Cit., arts. 23.2 y 32.3c; Rioja: Ley 4/2001... Ob. Cit., art. 21.5; y Valencia: Decreto Legislativo 2/2015... Ob. Cit., art. 20.2.

²⁷⁴⁸ PENDAS DÍAZ, B. (1987) y otros. *Manual de Derecho Cooperativo*, Barcelona: PRAXIS, pág 141.

²⁷⁴⁹ PAZ CANALEJO, N. (2006). "Las cooperativas ante peticiones de ingreso como socio. ¿Autonomía sectaria versus tutela judicial?", *Sociedad cooperativa*, nº. 28, págs. 19-23. De igual forma, GAMINDE EGIA, E. (2017). "Las altas de los/las socios/as en las sociedades cooperativas", *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*, nº. 51, pág. 204-205.

cuya limitación o restricción debe estar expresamente prevista en la Ley (no pudiéndose presumir). Segundo, puede concurrir situaciones en que sí esté aparejado el derecho subjetivo de terceros a ingresar como socios en las cooperativas²⁷⁵⁰. Tal es el caso de las transmisiones *inter vivos* hacia los ascendentes y descendientes del socio y su cónyuge tras un divorcio o separación (excepciones legales al derecho de tanteo y retracto de la cooperativa [art. 92.3 Ley 27/1999 y art. 125.7 de la Ley 12/2015]) y de los aspirantes expectantes (por riguroso orden de antigüedad) de las cooperativas de vivienda que tienen un derecho subjetivo a ingresar, sometido a la condición suspendida de que un socio transmita *inter vivos* sus derechos sobre la vivienda (derecho de preferencia de origen legal [art. 92.1 Ley 27/1999 y art. 125.1 de la Ley 12/2015]). Tercero, en los escenarios de discriminación (cuanto menos de las discriminaciones por los motivos hasta ahora legalmente protegidos: etnia, raza, sexo y discapacidad [ampliados en la legislación catalana]) convergen supuestos de nulidad (por ser contrario a la Ley [normas que conforman el Derecho antidiscriminatorio]) donde la víctima en su condición de “tercero con interés legítimo”²⁷⁵¹ se encuentran legitimada (por activa) por la misma legislación cooperativa para incoar la acción de impugnación del acuerdo social viciado de nulidad (art. 31.4 Ley 27/1999 y art. 52.3 de la Ley 12/2015). Finalmente, dada la disparidad de regulación en materia cooperativa (competencia de las CCAA) respecto a la posibilidad de impugnar o no el acuerdo de denegación de la admisión, no descartamos la posibilidad de alegar una desigualdad de los ciudadanos españoles en el ejercicio de sus derechos constitucionales (garantía sustancial del derecho de igualdad y no discriminación).

1.1.5. La sujeción de las cooperativas de vivienda al deber de adaptar los ajustes razonables en la edificación, reglas, políticas o prácticas cooperativas

A pesar de que consideremos muy cuestionable cualquier interpretación estrecha que apele a la no adhesión de las cooperativas de vivienda a la obligación de adoptar los “ajustes razonables” (CIDPD, Real Decreto 1/2013, Ley 13/2014, etc.), en tanto promotora y propietaria de una edificación destinada a vivienda que viene sometida a los requisitos de accesibilidad universal (además de aquellos relacionados a la habitabilidad, conservación, seguridad, salubridad, etc. [art. 15.1, 17.3, 17.5b del Real Decreto Legislativo 7/2015; LOE; Decreto 141/2012]) y por cuanto los “ajustes razonables” deviene en un derecho subjetivo de las personas con discapacidad en relación con la vivienda (entre otros ámbitos), independientemente de la forma de su tenencia (tanto como si la persona con discapacidad sea propietaria, arrendataria, socia cooperativista, o una persona con la que estas convivan) y cuyo incumplimiento produce discriminación; es recomendable integrar tal obligación de manera expresa en la legislación cooperativa sobre vivienda. En este orden, resulta apropiado precisar el contenido de este derecho de las personas con discapacidad, que sí está regulado para las viviendas sujetas al régimen de PH (art. 10.1b LPH y arts. 553-25.2a,b y 553-25.5 del CCC), a través de:

²⁷⁵⁰ Al respecto *Vid.* SERRANO y SOLDEVILLA, A. D. (1982). *La cooperativa como sociedad abierta*, Sevilla: Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, págs. 249-254. De igual forma, VARGAS VASSEROT, C (2015). “El principio cooperativo... Ob. Cit., pág. 166-167.

²⁷⁵¹ La condición de “tercero” es respecto a la cooperativa, en tanto el aspirante a miembro no ostenta la condición de socio y, por tanto, en principio no tendría legitimidad para impugnar un acuerdo social de la cooperativa (en este caso, el acuerdo de denegación de la admisión).

- La determinación de un mecanismo económico que sirva para calcular cuándo un “ajuste razonable” en materia de accesibilidad es proporcional y, por tanto, se convierte en obligatorio (sin requerir la aprobación de la Asamblea) para la cooperativa y sus socios. En este sentido, la LPH estatal (art. 10.1b) cuantifica la proporcionalidad del “ajuste razonable” en 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes repercutidos anualmente; sin embargo, a nivel de Cataluña la legislación autonómica deja a la consideración del órgano judicial la determinación de lo que sea o no proporcional (art. 553-25.5 CCC), en cuya tarea debe tener en cuenta las pautas generales ya establecidas en la legislación (que no son exhaustivas): los efectos discriminatorios que supondría su no realización; las características de la persona, entidad o la organización que debe llevar a cabo la medida y la posibilidad de obtener financiación pública (art. 2 de la CIDPD; arts. 2m y 66.2 del Real Decreto 1/2013; arts. 3.1o, 3.1p, 17.3 de la Ley 13/2014; art. 4b de la Ley 19/2020).
- La incorporación de la obligación de deducir las subvenciones y ayudas públicas sobre el importe de los “ajustes razonables”, en orden de evaluar su proporcionalidad.
- En caso de fijarse un mecanismo económico para calcular los “ajustes razonables”, la determinación de la forma en que se computará tales costos (de forma conjunta entre los socios o individualizada; asumido por cada socio por partes iguales o atendiendo a los m² del elemento de uso exclusivo; repercutibles anualmente, semestralmente o a discreción de la cooperativa, etc.), e incluso puede delimitarse un plazo general para la ejecución de los “ajustes razonables” (diferenciando para ello las obras y adaptaciones mayores de aquellas de escasa entidad constructiva y económica) o, cuanto menos, exigir una conducta diligente para su implementación.
- La previsión de la posibilidad de la Asamblea General de fraccionar el coste de los “ajustes razonables” y ampliar el plazo de ejecución, más allá del establecido (de acuerdo con el punto anterior) y en orden de viabilizar su proporcionalidad; así como la determinación de la mayoría necesaria para aprobar tal fraccionamiento.
- La determinación de la mayoría necesaria (mayoría simple de más de la mitad de los votos de los socios presentes y representados, mayoría reforzada de dos terceras partes de los votos de los socios presentes y representados o mayoría [super]reforzada de hasta cuatro quintas partes de los votos [art. 28.1,2,3 Ley 27/1999])²⁷⁵² para aprobar, mediante Asamblea, las obras y adaptaciones para facilitar la accesibilidad que no resulten proporcionales; es decir, aquellas que no obligan de antemano a la cooperativa por no constituir “ajustes razonables” (bien porque sobrepasen la cifra que cuantifica la proporcionalidad, en caso de determinarse un mecanismo económico para calcularla, o

²⁷⁵² La ley de cooperativas catalana (art. 47.1,2 Ley 12/2015) dispone una mayoría simple del número de votos sociales de los asistentes, como regla general, y una mayoría reforzada de dos terceras partes de los votos sociales de los asistentes, para acuerdos que impliquen modificación de los estatutos o cuando esta venga establecida estatutariamente. No se prevé mayoría (super)reforzada como sí lo dispones la Ley 27/1999 (art. 28.3).

bien porque el órgano judicial haya determinado que los costos de los ajustes eran excesivos)²⁷⁵³, por lo que se requiera de un acuerdo social que vincule a los socios.

- Respecto a las obras y adaptaciones necesarias para facilitar la accesibilidad que impongan un coste desproporcional (y, por tanto, no constituyan “ajustes razonables”), la posibilidad para que la(s) persona(s) con discapacidad que haya(n) requerido el “ajuste razonable” compense(n) a su cargo el coste excesivo, esto es, la cifra que está por encima de lo que resulta proporcional, en orden de integrar las correspondientes obras y adaptaciones de que se traten al concepto propio de los “ajustes razonables” y, en consecuencia, vincular a los demás socios al pago de estas (sin requerir previamente un acuerdo favorable de la Asamblea).

- La permisión para las personas con discapacidad de hacer reformas en el interior de la vivienda (elemento de uso exclusivo) a expensa propia, cuando estas sean necesarias para alcanzar el pleno disfrute de la vivienda en igualdad de condiciones; siempre que no afecten la seguridad y estabilidad de la edificación (art. 24 LAU).

- Las posibles exenciones a la obligación de contribuir al pago de “los ajustes razonables” (por ejemplo, los arrendatarios no socios o los socios cuyos locales comerciales o viviendas estén ubicados en la planta baja del edificio respecto de los gastos de instalación o sustitución de ascensores; aspecto muy debatido por parte de la jurisprudencia en el ámbito de las comunidades de vecinos)²⁷⁵⁴. Sin embargo, nosotros coincidimos en que el criterio de “uso” (a partir del cual “el que no usa, no está obligado a pagar”) debe ser interpretado restrictivamente frente a los resultados que produce la realización de los “ajustes razonables” en lo que se refiere al incremento de la igualdad (propósito de la legislación antidiscriminatoria basada en la discapacidad); incremento que comporta la correlativa asunción de cargas (“triviales”), sin las cuales no es posible, pero que, en todo caso, vienen delimitadas por el principio de proporcionalidad. De allí que, en ausencia de tal principio (proporcionalidad) no habría lugar a las modificaciones y adaptaciones en la edificación, reglas, políticas y prácticas, porque precisamente estas no se reputarían “razonables” (es decir, constituirían una carga excesiva o “no trivial” y, por tanto, no obligatorias). Otro criterio que debe contemplarse, de cara a incorporar unas posibles exenciones a socios que no se beneficiasen (de manera directa) con la implementación de los “ajustes razonables”, son los posibles incrementos en la valorización de la edificación en su conjunto a través de la ejecución de los “ajustes razonables”, que redundaría favorablemente en las participaciones reembolsables de cada socio.

²⁷⁵³ Considérese que la LPH (art. 17.2) prescribe para las obras de accesibilidad que superen el importe límite de las 12 mensualidades anuales (y que requiere, por tanto, acuerdo de la Junta de Propietarios para otorgarles el carácter de obligatorias) el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, represente la mayoría de las cuotas de participación, para adquirir el carácter de obligatorias. A nivel de Cataluña, la mayoría exigida es la misma que la de la LPH (art. 553-25.2a,b).

²⁷⁵⁴ En contra de la exención de los locales del edificio que no tienen comunicación interior con el portal de la comunidad y respecto a los gastos de la instalación *ex novo* del ascensor (más no de los gastos de conservación y funcionamiento de un ascensor ya existente, caso en el cual estarían exentos) *Vid.* STS, sala 1ª, civil, de 13 de noviembre, nº. 691/2012, Rec. 173/2010. De igual modo, STS, sala 1ª, civil, de 21 de junio, nº. 381/2018. Rec. 2302/2015. Asimismo, SAP Valladolid, sección 3ª, de 10 de noviembre, nº. 247/2015, Rec. 228/2015.

Finalmente, es imperioso recordar que las barreras a la accesibilidad universal devienen de los impedimentos arquitectónicos, de comunicación y actitudinal (art. 2m Real Decreto 1/2013; art. 3.1c de la Ley 13/2014), de manera que los “ajustes razonables” en las edificaciones destinadas a vivienda no sólo se extiende a las modificaciones estructurales de la edificación (quizás las más costosas), sino también incluyen las adaptaciones y adecuaciones a las reglas (Reglamento Interno), las condiciones de “uso” de la vivienda (términos establecidos en los estatutos y en el contrato por el cual la cooperativa cede el uso de la vivienda o unidad), las políticas internas de la cooperativa (políticas de: “no mascotas”, “vías libres de tránsito vehicular”, “alta interacción social”, “voluntariados”, etc.), los servicios cooperativos suministrados (comedor, limpieza, atención médica, tecnología de asistencia, etc.) y en las prácticas suscitadas en la vida comunitaria (actos hostiles, acosos, amenazas, cualquier forma de presión indebida sobre la persona con discapacidad, el uso de lenguaje ofensivo, hacer cargos o cobrar tarifas adicionales en razón a la discapacidad, etc.). De igual forma, los “ajustes razonables” son aplicables en todas las etapas del proceso de vivienda, que en el caso de las cooperativas cubriría desde la solicitud de admisión hasta la expulsión de la comunidad.

1.2. Estatutarias

1.2.1. Deber de transparencia del proceso de admisión

Habida cuenta de que la legislación cooperativa (estatal y autonómicas) regulan aspectos básicos del proceso de admisión (órgano encargado de resolver, formalidad escrita de la solicitud y la resolución, términos para resolver, recursos susceptibles, silencio positivo o negativo de la no contestación [art. 13 de la Ley 27/1999 y art. 29 de la Ley 12/2015]), sería conveniente que, además, la cooperativa adapte medidas adecuadas para prevenir potenciales violaciones al derecho de igualdad y no discriminación en el acceso a la vivienda cooperativa y, con ello, mitigar los riesgos relacionados a la atribución de responsabilidad por dichos actos (costos en tiempo, dinero, recursos humanos y reputación asociados a reclamos, sanciones administrativas y condenas judiciales). A tal efecto, la transparencia en el proceso de selección de miembros connota relevancia, asumiendo la cooperativa el deber de informar a todas las personas que aspiren a la condición de socio, de forma accesible y fácil de entender, aspectos relativos al proceso de selección que asegure la aplicación justa, coherente y uniforme de las reglas relativas a los solicitantes de la condición de socio. Entre estos aspectos resaltan los siguientes.

1.2.1.1. Definición de los criterios de elegibilidad

Si bien, por Ley, en los estatutos deben preverse expresamente los requisitos para adquirir la condición de socio (art. 11.1j de la Ley 27/1999 y art. 16.1e de la Ley 12/2015), resulta igualmente imprescindible comunicar los criterios específicos que los miembros del Consejo Rector utilizarán a la hora de decidir sobre la admisión o no del aspirante a socio, así como las razones por las que se emplean estos y no otros. Algunos ejemplos de criterios que pueden considerarse son:

- La pertenencia a algún colectivo vulnerable (otorgando preferencia en el orden de la lista de espera, aunque la condición no implique la elegibilidad inmediata). En este sentido, cobra importancia los esfuerzos para atraer a las personas que tienen menos

probabilidades de postularse debido a factores, tales como la composición racial y étnica del barrio adyacente de la comunidad.

- La capacidad para pagar a tiempo las cuotas mensuales y demás derramas comunitarias.

- La correspondencia entre las características de la vivienda o la unidad disponible y las características del hogar solicitante (evitando la sobreocupación de la vivienda, impidiendo que las viviendas adaptadas para la población de adultos mayores o con discapacidad se destinen a familias que no integren miembros con tales condiciones, etc.).

- Las razones de interés en la vivienda cooperativa.

- La comprensión y aceptación del modelo cooperativo. Es crucial que los aspirantes vislumbren las diferencias existentes entre el alojamiento en una vivienda cooperativa y la ocupación en viviendas de alquiler o de propiedad privada. Connota especial importancia aspectos, tales como: la propiedad colectiva y no individual, el prominente control del colectivo de miembros en cuanto a las reglas de ocupación individual sobre la vivienda, el valor prioritario de los beneficios comunes sobre los individuales, las posibles restricciones al subarriendo de la vivienda, las posibles restricciones en los beneficios económicos en los procesos de transferencias de las participaciones, la expectativa razonable de una participación regular en las funciones cooperativas (vinculación a algún comité, contribución en las tareas domésticas y de mantenimiento en forma colectiva, trabajo voluntario, etc.), entre los aspectos más destacables. De manera que la comprensión y la aceptación del modelo cooperativo da cuenta de la voluntad del solicitante para participar en las actividades y los comités de la cooperativa, así como su disposición a cumplir con los términos del contrato de ocupación. A tal efecto, la cooperativa debería proveer orientación e información básica sobre los derechos y las responsabilidades de vivir en la comunidad, con miras a que los aspirantes puedan decidir si quieren continuar con el proceso de selección; lo que reducirá las denegaciones y promoverá que los solicitantes, de cierta manera, se “auto-seleccionen” para convertirse o no en miembros.

- La conformidad con las normas del Reglamento Interno y los estatutos.

- La experiencia previa con cooperativas de vivienda u otra forma de autogestión residencial.

- Necesidades relevantes de vivir en el área.

- Etc.

1.2.1.2. Definición del sistema de valoración

Definir el sistema de valoración implica la asignación para cada criterio de elegibilidad de una importancia cuantificada (calificación); esto es, un sistema de puntos de los criterios de selección del cual resultará el solicitante admitido como socio, en observancia del orden cronológico de inscripción en la lista de espera.

1.2.1.3. Definición de la documentación requerida

Otro aspecto útil, en el intento de aportar una mayor transparencia en el proceso de admisión a socios, es la mención de la documentación con la que se pueda acreditar el cumplimiento de los requisitos y las situaciones de preferencia, así como el tipo de información que la cooperativa buscará para fines de selección. A modo ilustrativo: el historial crediticio (para demostrar solvencia); contrato de trabajo (para demostrar solvencia); historial del alquiler (para demostrar solvencia y otros aspectos); certificados proporcionados por médicos, psicólogos, trabajadores sociales u otro profesional de la salud (para demostrar la posible existencia de una condición de discapacidad); certificados de nacimiento o seguridad social (para demostrar la edad en comunidades destinadas al colectivo de adultos mayores); etc. Lo anterior, sin requerir diferente documentación o información, haciendo el proceso más o menos gravoso según la persona aspirante de que se trate; esto es, estableciendo arbitrariamente estándares más estrictos para los aspirantes pertenecientes a un colectivo vulnerable.

Mucha de la información requerida por las cooperativas se halla incluida en ciertos tipos de ficheros o documentación específica que, por contener datos personales de los aspirantes a miembros, los cuales son propensos a relacionarse con alguno de los motivos protegidos, son susceptibles de controversia en materia de protección de datos y de discriminación. Entre estos se destacan los siguientes:

a) En España, el “registro de morosos” son unas listas en las que reposan las deudas de las personas con determinadas entidades financieras o empresas y que disminuyen la credibilidad como buenos pagadores. En lo que atañe a la legalidad de estos ficheros, la Ley Orgánica 3/2018 de protección de datos establece la validez del tratamiento de datos personales en tres supuestos: cuando así lo prevea una norma de Derecho de la UE o una norma legal interna, a partir del cumplimiento de una obligación legal exigible o cuando el titular de la información lo consienta inequívocamente (arts. 6 y 8). En tal sentido, el art. 20.1 de tal normativa presume lícito el tratamiento de datos relativos al incumplimiento de las obligaciones dinerarias, financieras o de crédito por sistemas comunes de información crediticia, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos (entre estos: que los datos hayan sido facilitados por el acreedor; el tratarse de deudas ciertas, vencidas y exigibles; que el acreedor haya informado al afectado de la posibilidad de su inclusión en el fichero en el contrato o al momento de requerir el pago; que la entidad que gestiona el fichero notifique al afectado sobre su inclusión y sus derechos; que los datos sólo pueden ser consultados por quien mantuviese una relación contractual no vencida, por quien pretenda celebrar un contrato que implique el pago aplazado del precio o facturación periódica y por quien desee contratar la prestación de un servicio de facturación periódica; la permanencia del dato en el sistema siempre y cuando persista el incumplimiento y hasta máximo de 5 años; etc.). Dada la habilitación legal de la cooperativa para acceder al fichero (basado en la intención de celebrar un contrato que implica una facturación periódica [art. 21.1e]) junto con el interés legítimo de proteger su estabilidad financiera y dada la interdependencia económica entre los socios, podríamos deducir la licitud de la consulta a estos ficheros por parte de la cooperativa. En cualquier caso, es conveniente que la cooperativa le proporcione al solicitante la oportunidad de corregir la información que reposa en estos ficheros mediante el ejercicio de sus derechos de: rectificación (art. 14), supresión (art. 15),

oposición (art. 18), etc.²⁷⁵⁵ Incluso, un solicitante con mala calificación crediticia puede tener circunstancias atenuantes las cuales deben ser valoradas por la cooperativa²⁷⁵⁶.

Como alternativa y ante cualquier duda respecto a la injerencia en los derechos de protección de datos de los solicitantes, la cooperativa puede solicitar autorización para obtener el informe de crédito a cada aspirante, mediante el formulario de solicitud.

b) El historial o los antecedentes de alquiler contiene las referencias hechas por parte de los propietarios anteriores que revelan información del aspirante respecto al cumplimiento a tiempo de los pagos del alquiler, el cuidado efectuado sobre el inmueble y cualquier inconveniente que se haya presentado durante la vigencia del contrato de arrendamiento. La solicitud de referencias por parte de propietarios anteriores es una práctica común en el mercado de alquiler en España y ampliamente aceptada en el ámbito del Derecho antidiscriminatorio comparado²⁷⁵⁷, por cuanto no constituye una distinción basada en motivos protegibles (sino en los méritos) y su finalidad es la de proteger intereses legítimos del propietario del inmueble, tales como la salud y la seguridad de los demás vecinos, el disfrute pacífico de estos respecto al inmueble, la integridad física del inmueble, etc.; evitando con ello la asunción de riesgos irrazonables que causarían dificultades excesivas.

Aún cuando el historial de alquiler es una fuente de confiabilidad de la idoneidad del solicitante para cumplir sus obligaciones, la cooperativa que rechace la solicitud de admisión con base a las malas referencias o un deficiente historial de alquiler, en la medida en que puede afectar significativamente al aspirante (limitando su acceso a la vivienda), debe:

I. Basarse en una información de carácter objetivo, esto es, aquella concerniente a un historial familiar de disturbios, hábitos de vida que resulten en daños al inmueble,

²⁷⁵⁵ UE: Parlamento Europeo y Consejo, Reglamento (UE) 2016/679... Ob. Cit., arts. 16-18, 21.

²⁷⁵⁶ Ontario Board of Inquiry Decision, *Sinclair v. Morris A. Hunter Investments Ltd*, 2001, 41 C. H. R. R. D/98 (Ont. Bd. Inq.), caso en el cual se determina que los demandantes fueron discriminados al negárseles el alquiler por no cumplir con una relación alquiler-ingreso del 33%. Con base a evidencia de expertos, el Tribunal establece que la relación de alquiler-ingreso del 33% discrimina a los solicitantes de 20 años y menores, así como la exigencia de tener trabajo permanente y un mínimo de permanencia con el empleador ya que el empleo para los jóvenes es más inestable y de duración más corta que los adultos mayores.

²⁷⁵⁷ A modo ilustrativo encontramos Ontario Human Rights Code... Ob. Cit., Sect. 21(3), Part. II y el Reglamento 290/98. Asimismo, Ontario Board of Inquiry Decision, en *Kearney v Bramalea Ltd*, 1998, 34 C.H.R.R. D/1 (Ont. Bd. Inq.), aceptó que ciertos tipos de gestión de riesgos serían razonables para los propietarios (exigir garantes o codeudores, calificaciones crediticias e historiales de empleo o alquiler). En caso contrario, si se les pide a los propietarios que omitan tales requisitos, ello puede constituir una dificultad excesiva para estos. De igual forma, *The Fair Credit Reporting Act* (FCRA) 15 U.S.C. § 1681 et seq., permite que los propietarios puedan obtener informes de las personas que solicitan alquilar una vivienda o renovar un contrato de arrendamiento (consumidores), mediante la obtención de un permiso por escrito del solicitante (aunque no están obligados al tener una *legitimate business need*). En tal informe (*consumer report*) se incluyen una variedad de información, incluido el historial de alquiler basado en informes de propietarios anteriores y sentencias. El solicitante que haya sido rechazado en razón a la información recogida en el *consumer report* (*an adverse action*), tiene derecho de ser informado por escrito de este hecho y derecho a disputar la información inexacta (Sect. 604[a] [3] [F], 15 USC § 1681b[a] [3] [F] y Sect. 607[a], 15 USC §1681e[a]). En Suecia, cualquiera que solicite información personal, por ejemplo, información crediticia sobre una persona privada, debe tener la llamada necesidad legítima de obtenerla; teniendo el propietario una necesidad legítima si alquila una vivienda Al respecto *Vid. Kreditupplysningslag* 1973:1173 (“Ley de información crediticia”), § 9. De igual forma, Sentencia del Tribunal de Apelación de Svea, n°. B9561-15, RH 2017: 17 (16/05/2016).

prácticas insalubres y en general cualquier infracción grave al reglamento interno y/o al contrato de arrendamiento o de “uso” de las comunidades anteriores. Por el contrario, la información relativa a la reputación del aspirante, meras especulaciones, opiniones, etc. no resultan relevantes a la hora de fundamentar una denegación²⁷⁵⁸.

II. El historial de alquiler o las referencias de propietarios anteriores como un criterio de selección debe utilizarse de acuerdo con el principio de buena fe y en una forma no discriminatoria (por ejemplo, exigiendo el historial de alquiler simplemente porque un solicitante está identificado con un motivo protegido: madres solteras, inmigrantes, jóvenes, etc.)²⁷⁵⁹.

III. Antes de la denegación de un aspirante con base a un deficiente historial de alquiler, la cooperativa debe proporcionarle la oportunidad para corregir la información incorrecta u obsoleta que le fue suministrada y la posibilidad de dar explicaciones, así como también debe prestar especial atención a las circunstancias concretas en las que se produjeron los hechos aducidos en el historial, y si esas circunstancias o patrones de la conducta disruptiva que causaron los hechos disruptivos han cambiado (son inexistentes para el tiempo en el que se realiza el proceso). A modo ilustrativo, para los supuestos de trastornos por consumo de alcohol o estupefacientes, que el solicitante haya completado con éxito un programa de rehabilitación²⁷⁶⁰.

IV. La ausencia de un historial de alquiler (que impacta particularmente a los extranjeros, jóvenes y mujeres que ingresan al mercado de vivienda después de una ruptura de pareja, etc.) no puede equipararse a un deficiente historial de alquiler²⁷⁶¹. La cooperativa debe buscar otra información disponible para realizar una buena valoración.

²⁷⁵⁸ La HUD pauta, para los casos en los que el rechazo esté motivado en un deficiente historial de alquiler, que la información a partir de la cual se motivo el rechazo sea “objetiva”, estableciendo como ejemplos los arriba mencionados. Al respecto, *Vid.* HUD. (2013). “Chapter 4. Waiting list and tenant selection”, en HUD, *Occupancy handbook*, págs. 51-52 (4.27C), recuperado de <https://www.hud.gov/sites/documents/43503HSGH.PDF>. Consultado el 26 de mayo de 2022. En las cooperativas de vivienda en Dinamarca el haber sido expulsado previamente por una cooperativa de vivienda por incumplimiento de las obligaciones para con la comunidad, entre estas la negligencia grave del deber de mantenimiento y similares, es una justificación objetiva y razonable, según la circular de la Agencia de Vivienda, CIR nº. 12 del 21 de enero de 1981... *Ob. Cit.*

²⁷⁵⁹ El Reglamento 290/98 de Ontario Human Rights reafirma específicamente que este criterio de evaluación no puede utilizarse de manera arbitraria para descartar a los posibles inquilinos con base en el Código, de manera que debe utilizarse de conformidad con el principio de buena fe y de manera no discriminatoria.

²⁷⁶⁰ Este aspecto es considerado por el HUD. Por otro lado, la persona que está en proceso de recuperación de la adicción de estupefacientes o de alcohol es considerada como una persona con discapacidad según la FHA (siempre que demuestre que la adicción le impedía o restringía severamente en actividades que son de importancia para la vida de la mayoría y de haber sido a largo plazo); por lo cual tiene derecho a la adopción de los “ajustes razonables”. Al respecto *Vid.* HUD. (2016). “Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records... *Ob. Cit.*, págs. 1-10. También, GORMAN, M.; MARINACCIO, A.; y CARDINALE, CH. (2010). “Alcoholism, drug addiction, and the right to Fair Housing: how the Fair Housing Act applies”, *The Public Law Journal*, Vol. 33, nº. 2, págs. 13-20. De igual forma, Ontario Court of Appeal, en *Ontario (Disability Support Program) v. Tranchemontagne*, 2010 ONCA 593, confirmó un fallo de un tribunal inferior según el cual dos personas con adicción al alcohol tenían derecho a beneficios por discapacidad. Este caso analizó lo que constituía discriminación la Ley de los derechos humanos.

²⁷⁶¹ Ontario Board of Inquiry Decision, *Ahmed v. 177061 Canada Ltd*, 2002, 43 C.H.R.R. D/379 (Ont. Bd. Inq.). Discriminación basada en el origen o la ciudadanía, al denegarse el alquiler a una persona inmigrante o refugiado reciente debido a la falta de referencias de arrendadores anteriores.

V. Considerar a cada aspirante de forma individualizada y evitar políticas generales que impidan que ciertas personas presenten una solicitud de admisión.

c) Por otro lado, consideramos que las exclusiones basadas en antecedentes penales son *primas facie* discriminatorias, porque²⁷⁶²: a) excluyen a personas que pueden haber cambiado sus vidas manteniendo una conducta respetuosa a la ley; b) obstaculizan su proceso de reinserción social (finalidad de la pena [art. 25.2 CE, art. 10.3 PIDCP])²⁷⁶³, proceso que requiere medidas de apoyo especialmente en ámbitos tales como el empleo y la vivienda²⁷⁶⁴; c) aumenta las posibilidades de su reincidencia criminal (es difícil cumplir con la ley si no se tiene vivienda)²⁷⁶⁵; d) los dirige a situaciones de “sinhogarismo” (exclusión residencial)²⁷⁶⁶; e) puede generar un impacto desfavorablemente perjudicial para los colectivos vulnerables protegidos (si se tiene que un porcentaje considerable de las personas con antecedentes penales pertenecen a un colectivo vulnerable, por ejemplo, emigrantes, minorías raciales y étnicas, jóvenes,

²⁷⁶² Estos aspectos fueron analizados en una investigación efectuada por la organización Human Rights Watch (2004). “No second chance. People with criminal records denied access to public housing”, recuperado de [No Second Chance: People with Criminal Records Denied Access to Public Housing | HRW](#). Consultado el 23 de mayo de 2022.

²⁷⁶³ La reinserción social se opone a toda condena social perpetua hacia las personas que ha cumplido su obligación para con la sociedad, mediante el cumplimiento de la pena. La reinserción social como derecho fundamental es debatida en la jurisprudencia y en la doctrina. Sobre la reinserción social como derecho fundamental *Vid.* SAP, Barcelona, sección 14, de 11 de octubre, nº. 486/2013, Rec. 50/2013, FJ. 2. En una posición contraria *Vid.* STC, sala plena, de 16 de febrero, nº. 19/1988, Cuest. Incons. 19/1988, FJ. 9; y STC, sala 2ª, de 24 de junio, nº. 112/1996, Rec. 289/1994, FJ. 4.

²⁷⁶⁴ Entre los desafíos más complejos a los que se enfrentan este colectivo, en la transición de la prisión a la comunidad, se encuentran la dificultad de encontrar empleo y vivienda; y ello es así, en mucho, a causa de la estigmatización social que impacta a esta población. Al respecto *Vid.* METRAUX, S.; y CULHANE D. P. (2004). “Homeless shelter use and reincarceration following prison release”, *Criminology and Public Policy*, Vol. 3, nº. 2, págs. 139-160. Asimismo, VISHNER, C. A. (2007). “Returning home: emerging findings and policy lessons about prisoner reentry”, *Federal Sentencing Reporter*, Vol. 20, nº. 2, pág. 95. De igual forma, NILSSON, A. (2003). “Living conditions, social exclusion and recidivism among prison inmates”, *Journal of Scandinavian Studies in Criminology and Crime Prevention*, Vol. 4, nº. 1, págs. 57-83. También, NIVEN, S.; y OLAGUNDOYE, J. (2002). “Jobs and homes: survey of prisoners nearing release”, *Home Office Finding*, nº. 173, págs. 1-4. En España, Generalitat de Catalunya (2015). “Tasa de reincidencia penitenciaria 2014”, págs. 10 y 11, recuperado de https://cejfe.gencat.cat/web/.content/home/recerca/cataleg/crono/2015/taxa_reincidencia_2014/tasa_reinciden cia_2014_cast.pdf. Consultado el 24 de mayo de 2022.

²⁷⁶⁵ La falta de vivienda es un factor clave en la reincidencia criminal de la población de exproisioneros avalada por varios estudios. Al respecto *Vid.* *Ibidem*.

²⁷⁶⁶ La ausencia de vivienda adecuada para la población de exproisioneros hace que estos se concentren en barrios problemáticos con altos índices de delincuencia, alojamientos transitorios con ambientes difíciles que limitan el contacto social entre personas con antecedentes penales y problemas similares, viviendas inseguras, etc. *Ibidem*. También, Oficina de Naciones Unidas Contra la Droga y el Delito (ONUDD). (2013). “Guía de introducción a la prevención de la reincidencia y la reintegración social de delinquentes”, págs. 77 y 78, recuperado de https://www.unodc.org/documents/justice-and-prison-reform/UNODC_SocialReintegration_ESP_LR_final_online_version.pdf. Consultado 24 de mayo de 2022. Los exproisioneros que se alojan en alojamientos transitorios están incluidos en la categoría de *houselessness*, y aquellos que se encuentran alojados temporalmente con algún familiar u okupando una vivienda en la categoría *insecure housing*. La anteriores son dos de la cuatro categorías que clasifican las situaciones de vivienda que constituyen falta de vivienda o exclusión social. Al respecto *Vid.* FEANTSA. European Typology on Homelessness and Housing Exclusion (ETHOS)... Ob. Cit.

etc.)²⁷⁶⁷; f) alimenta la visión generalizada, hostil y errónea frente a las personas que han infringido la ley (estigmatización y estereotipo)²⁷⁶⁸; g) desconoce la existencia de delitos menores con poca trascendencia en el ámbito de la vivienda y las relaciones vecinales (no son relevantes); h) desconoce el derecho humano de vivienda adecuada para este colectivo. Sin embargo, cuando, junto a los antecedentes penales, se pueda demostrar que el solicitante representa un riesgo para la seguridad, la salubridad o el disfrute pacífico del inmueble por parte de los demás socios (interés legítimo para proteger), la diferenciación de trato puede considerarse justificada por razones objetivas y suficientes.

En términos generales se puede plantear que, aún cuando es factible admitir que la cooperativa pueda solicitar los antecedentes penales de todos (y no de algunos de) los aspirantes (bajo la aquiescencia de estos)²⁷⁶⁹, la denegación automática de la admisión por el mero hecho de tener condenas penales compromete seriamente la responsabilidad por discriminación de la cooperativa. De allí que le corresponda a esta demostrar la peligrosidad de la persona que aspira a ser socio (para la seguridad, la salud o cualquier interés legítimo de la comunidad), en caso de que la motivación de la denegación se base

²⁷⁶⁷ Así, por ejemplo, para principios del año 2020 la población extranjera en los centros penitenciarios en España representa el 28,1% (entre las más alta a nivel europeo) y en Cataluña representa el 46,25%. Asimismo, España es el país europeo con más mujeres extranjeras presas y también se ubica entre los países con la población carcelaria más envejecida. En este sentido, una política de las cooperativas que denieguen las solicitudes de admisión a personas con antecedentes penales podría afectar a colectivos vulnerables (inmigrantes, mujeres, personas mayores, etc.). Al respecto *Vid.* El Salto (2022). “España se sitúa entre los países europeos con más suicidios en las cárceles” recuperado de <https://www.elsaltodiario.com/carceles/consejo-europa-condenas-extranjeros-espana-situa-paises-europeos-suicidios-carceles>. Asimismo, Consejo de Europa, “Space I 2020”, recuperado de https://wp.unil.ch/space/files/2021/04/210330_FinalReport_SPACE_I_2020.pdf. Sobre la múltiple discriminación que sufren las personas reclusas con trastornos mentales *Vid.* REVELLES, M. (2019). “Personas reclusas con trastorno mental grave”, *Revista de Historia de las Prisiones*, n.º. 9, págs. 111-134. En Estados Unidos los afroamericanos e hispanos son la población con mayores arrestos, condenas y encarcelamientos, por lo que la HUD emitió una guía sobre cómo se debe aplicar la FHA al uso de antecedentes penales por parte de proveedores u operadores de transacciones relacionadas con viviendas y bienes raíces, en orden de evitar un impacto impar en desfavor del colectivo de afroamericanos e hispanos. Al respecto *Vid.* HUD (2016). “Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records... Ob. Cit., págs. 1-10. En Canadá, la Ontario Human Rights Commission advierte sobre el impacto negativo que tienen las verificaciones de los antecedentes penales en el acceso de ciertos colectivos (personas con discapacidad mental y adicciones, indígenas y comunidades racializadas) al empleo, la vivienda, la educación y otros servicios. Al respecto *Vid.* Ontario Human Rights Commission (2012). “Police record checks and vulnerable person screening” recuperado de http://www.ohrc.on.ca/sites/default/files/Minds%20that%20matter_Report%20on%20the%20consultation%20on%20human%20rights%20mental%20health%20and%20addictions_accessible.pdf. Consultados el 24 de mayo de 2022.

²⁷⁶⁸ El País (2014). “Haber estado en la prisión es un estigma que no se borra nunca”, recuperado de https://elpais.com/ccaa/2014/08/16/catalunya/1408217046_047137.html. Consultado el 30 de mayo de 2022. De igual forma, CABRERA, P. (2002). “Cárcel y exclusión”, *Revista del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales*, n.º. 35, págs. 83-120.

²⁷⁶⁹ El acceso a la información relativa a la comisión de infracciones penales sólo podrá ser autorizadas si estuviese amparado por una norma de Derecho de la UE, una norma legal interna o mediante consentimiento del titular. Ley Orgánica 3/2018... Ob. Cit., art. 10. Asimismo, Reglamento (UE) 2016/679... Ob. Cit., arts. 9.2a, 9.2b y 10. A falta de habilitación legal, la cooperativa debe obtener el permiso de los aspirantes a socios antes de realizar la verificación de antecedentes penales y aducir un interés legítimo (por ejemplo, cumplir con la obligación de proteger la seguridad de los demás vecinos y el personal empleado por la cooperativa).

en tal información. Factores, tales como²⁷⁷⁰: la naturaleza del delito, el tiempo que ha transcurrido desde la fecha de la condena (derecho al olvido como proyección al derecho de intimidad, al honor y a la protección de datos)²⁷⁷¹, la edad de la persona al momento de la condena, los elementos atenuantes y demás hechos o circunstancia en torno a la conducta delictiva (por ejemplo, tener buenos antecedentes como inquilino, que el delito fuese resultado de una discapacidad, etc.)²⁷⁷², la evidencia de rehabilitación, entre otros factores, deben ser evaluados de forma individualizada en cada caso concreto.

1.2.1.4. Definición de las etapas del proceso de admisión

Avanzando en la finalidad de asegurar la plena transparencia en el sistema de selección de miembros, de aumentar las probabilidades de que cada solicitante reciba la misma consideración y minimizar los riesgos de infracción al mandato de no discriminación, resulta igualmente imprescindible que la cooperativa desarrolle un proceso estándar que conste por escrito y siga en todos los casos.

Cualquiera que sea el procedimiento es importante tenerlo identificado mediante las pautas del proceso que comprendan las diferentes etapas, desde la cumplimentación del formulario de solicitud hasta la notificación de la comunicación de la decisión del Consejo Rector y la suscripción del contrato de ocupación. En caso de incorporarse una entrevista a los solicitantes es apropiado señalar su propósito, la naturaleza de las preguntas y el tiempo

²⁷⁷⁰ Estos factores son considerados por la HUD. Al respecto *Vid.* HUD. (2016). “Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records... Ob. Cit., págs. 1-10. En Suecia, el Tribunal de Apelación de Svea (en sentencia n.º. ÖH 9029-09... Ob. Cit.) concedió la afiliación a una persona que había sido condenada previamente en 5 ocasiones por casos de agresión y a quien la cooperativa le había negado la membresía porque temía que fuere agresivo y violento. El Tribunal concedió la membresía en la medida en que el último delito se había cometido hace más de 5 años y con base a las referencias de su comunidad anterior, la cual no había reportado ningún incidente. En otro caso (sentencia, n.º. ÖH 873-12), el Tribunal concedió la membresía a un solicitante quien había sido acusado de un incendio premeditado, pero absuelto por que la causa devenía de una enfermedad. Puesto que la persona tenía contacto médico regular, estaba tratándose con medicamento y el incendio había sido un evento único, el Tribunal concedió la membresía.

²⁷⁷¹ El derecho de olvido implica para alguien que haya cometido un delito en el pasado y por el que cumplió una pena, la facultad de solicitar la cancelación de los antecedentes penales una vez haya transcurrido el plazo establecido en el art. 136 CP (que, dependiendo de la gravedad de la pena, se establece entre los 6 meses, para las penas más leves, y hasta 10 años, para las graves). Este derecho, a su vez, se encuentra limitado cuando la información se requiera para: garantizar la libertad de expresión e información; cumplir con obligaciones legales; cuando sean útiles por razones de interés público o cuando su finalidad sea para la investigación científica, histórica o estadística. En este sentido, es doctrina consolidada por el TC aquella que establece que la información sobre sucesos con relevancia penal connota un interés público; sin embargo, este interés público puede irse perdiendo con el transcurrir del tiempo. De allí que el art. 136 CP establezca los plazos concretos a partir de los cuales se pueda ejercer el derecho al olvido (como garantía instrumental de los derechos de intimidad, honor y protección de datos personales). Al respecto *Vid.* STC, sala 1ª, de 4 de junio, n.º. 58/2018, Rec. 2096/2016, FJ. 5, 6 y 7b. También la Ley Orgánica 3/2018... Ob. Cit., art. 10. De igual forma, UE: Parlamento Europeo y Consejo, Reglamento (UE) 2016/679... Ob. Cit., art. 17.3.

²⁷⁷² La información atenuante es aquella que indica la escasa probabilidad de que el solicitante represente un riesgo demostrable para la salud y seguridad de los demás vecinos, la propiedad u otro interés legítimo y no discriminatorio de la comunidad. Al respecto *Vid.* Department of Fair Employment and Housing (2020). “Igualdad en la vivienda y antecedentes penales”, recuperado de https://www.dfeh.ca.gov/wp-content/uploads/sites/32/2020/06/FHCriminalHistoryFAQ_SP.pdf. Consultado el 24 de mayo de 2022.

aproximado que se requerirá; y, en el momento de efectuarse, los miembros del Consejo Rector deben tener presente pautas básicas, como las siguientes²⁷⁷³.

a) Evitar hacer preguntas que indaguen sobre la orientación e identidad sexual del solicitante, su religión, discapacidad (salvo para verificar las condiciones de accesibilidad de la vivienda disponible, efectuar la priorización en la lista de espera y, en general, para cualquier cometido que redunde en beneficio del aspirante perteneciente a un colectivo vulnerable), vida privada en pareja y cualquier otra información personal que sea sensible²⁷⁷⁴.

b) No proporcionar insultos, calificativos, comentarios, bromas o insinuaciones relacionadas con la raza, identidad de género, orientación sexual, discapacidad o cualquier otro motivo protegido, que suponga un trato vejatorio, humillante o ridiculizante.

c) En general, abstenerse a realizar cualquier acto ofensivo, intimidatorio, calumnioso, injurioso o amenazante con base a cualquiera de los motivos de discriminación.

En suma, la entrevista debe enfocarse en formular preguntas que tengan por finalidad verificar la información proporcionada en la solicitud, comprobar las condiciones de elegibilidad y rectificar o complementar la información crediticia, de morosidad y de incumplimientos previos. Por otra parte, no es extraño que los propios seleccionadores no tengan claro si determinadas preguntas son o no discriminatorias, por lo que, en conjunto con el componente de la capacitación, ciertas herramientas como la realización (preparación previa) de entrevistas (semi)estructuradas (con preguntas estandarizadas que se repitan con todos los aspirantes) pueden minimizar los riesgos de efectuar preguntas de índole personal y del ámbito privado que pudieran ser susceptibles de interpretación estereotipada y discriminatoria²⁷⁷⁵.

Por lo demás, en caso de que un amigo o familiar presente la solicitud, el miembro del Consejo Rector relacionado debe evitar un posible conflicto de intereses al excluirse del proceso de selección.

1.2.1.5. Buena gestión de la lista de espera

Si tenemos que una parte considerable de las cooperativas gestionan listas de espera para fines de admisión de nuevos miembros, resulta acertado, de cara a optimizar la

²⁷⁷³ Algunas de estas recomendaciones son parte de la guía diseñada por la Ontario Human Rights Commission que está destinada a desarrollar formas eficaces y justas de prevenir infracciones al Ontario Human Rights Code por parte de las organizaciones (entre estas los empleadores y los proveedores de vivienda). Al respecto *Vid.* Ontario Human Rights Commission (2013). “A policy primer: guide to developing human rights police and procedures”, recuperado de https://www3.ohrc.on.ca/sites/default/files/A%20policy%20primer_Guide%20to%20developing%20human%20rights%20policies%20and%20procedures_2013.pdf. Consultado el 1 de junio de 2022. Asimismo, algunos de los actos mencionados constituyen infracciones según la Ley 19/2020... Ob. Cit., arts. 43.4(d, e, g), 43.5(b, l).

²⁷⁷⁴ En el ámbito laboral *Vid.* STSJ Canarias, sala de lo social, de 27 de octubre, n.º. 192/2014, Rec. 923/2012.

²⁷⁷⁵ En el ámbito laboral *Vid.* ALONSO, P.; MOSCOSO, S.; y SALGADO, J. (2017). “Structured behavioral interview as a legal guarantee for ensuring equal employment opportunities for women: A meta-analysis”, *The European Journal of Psychology Apply to Legal Context*, Vol. 9, n.º. 1, págs. 15-23.

transparencia y prevenir la discriminación (incluso, también para reducir recursos en la gestión), que la cooperativa en el proceso de recepción de las solicitudes monitoree regularmente la lista de espera y prevenga situaciones como las siguientes²⁷⁷⁶:

a) Una lista extensa que haga excesiva la espera de los solicitantes inscritos y dificulte el proceso de selección²⁷⁷⁷. Una vez la cooperativa se asegure de la existencia de suficientes solicitantes para cubrir las viviendas vacantes, es oportuno que esta proceda a cerrar la lista y evite recibir solicitudes adicionales.

b) La inscripción en la lista de espera de solicitantes que por factores obvios no resulten elegibles, siendo útil efectuar una evaluación preliminar de las solicitudes. Así, por ejemplo, se puede evitar que una familia extensa en su composición esté en la espera prolongada de una vacante que corresponde a una vivienda o unidad que por su tamaño no sea apta (sobreocupación de la vivienda). Lo anterior sin evadir las obligaciones de adaptar los “ajustes razonables” en caso de solicitantes con discapacidades.

c) La permanencia de datos erróneos u obsoletos, siendo práctico que la cooperativa mantenga actualizada la lista de espera habida cuenta de que las necesidades habitacionales (cambios en el tamaño del hogar, en la condición de discapacidad, etc.), el interés o deseo en mudarse a la cooperativa, el cambio de empleo que requiere mudarse de ciudad y demás circunstancias de los solicitantes, relevantes para la admisión, pueden cambiar.

d) Ambigüedad en la posición dentro de la lista de espera. Con el fin de conferir expectativas viables a los aspirantes inscritos y mantenerlos actualizados de los cambios en la lista de espera, conviene que la cooperativa permita el acceso a esta o, cuanto menos, la verificación del lugar que se ocupa cuando así lo requieran las personas expectantes. Para ello, la cooperativa debe asegurarse de cumplir con la Ley de protección de datos. Por consiguiente, los solicitantes deben poder saber cuántas viviendas o unidades hay disponibles, qué tan alta es su prioridad o preferencia, cuántas personas hay en la lista cuya posición estén por encima, entre las cuestiones más destacables.

e) Mantener un registro confidencial de las denegaciones con los motivos y las circunstancias de inadmisión (que adopte los niveles de seguridad requeridos por la normativa europea y española en materia de protección de datos)²⁷⁷⁸ y proporcionar, a

²⁷⁷⁶ Algunas de las mencionadas son consideraras como buenas prácticas por parte de la HUD. Al respecto *Vid.* HUD (2013). “Chapter 4. Waiting list... Ob. Cit., págs. 33-35 y 38-40 (4-16B, 4-16C, 4-16-D, 4-19 y 4-20).

²⁷⁷⁷ Las listas de espera extremadamente largas para las viviendas cooperativas en Ontario es una dificultad identificada por la Ontario Human Rights Commission. Al respecto *Vid.* Ontario Human Rights Commission (2009). “Policy on human rights and rental housing”, págs. 93 y 96-98, https://www3.ohrc.on.ca/sites/default/files/attachments/Policy_on_human_rights_and_rental_housing.pdf.

Consultado el 1 de junio de 2022.

²⁷⁷⁸ La Ley Orgánica 3/2018... Ob. Cit. Para recopilar y utilizar datos personales de los aspirantes a socios la cooperativa puede aducir como intereses legítimos los siguientes. Primero, el procesamiento de datos es necesario para el establecimiento, ejercicio o defensa de reclamaciones legales (arts. 6.1f, 17.3e y 21.1 del Reglamento [UE] 2016/679... Ob. Cit.); y, segundo, el procesamiento de datos es necesario para la celebración de un contrato con el interesado (art. 21 de la Ley Orgánica 3/1018 y art. 6.1b del Reglamento [UE] 2016/679), en concreto, para tramitar la solicitud de membresía (que otorga derecho sobre la vivienda) y administrar las listas de espera. En últimas, el procesamiento de datos puede efectuarse con el previo y explícito consentimiento del interesado en el momento de solicitar la membresía (art. 7 de la Ley Orgánica 3/1018 y arts. 6.1a y 7 del Reglamento [UE] 2016/679). La conservación de los datos sólo procede durante un período determinado. Una

petición de la persona expectante, el acceso a una memoria que los relacione de forma abreviada y con reserva de los datos personales (por ejemplo, mediante la seudonimización). Lo anterior resulta de utilidad tanto para la cooperativa como para los aspirantes a socios. Para la cooperativa porque le permite hacer verificaciones en una forma eficiente, en caso de tener que suministrar explicaciones ante las autoridades administrativas y/u órganos judiciales, así como de mantener una coherencia y claridad en sus políticas de membresía y en las decisiones adaptadas dentro de este marco. Para los solicitantes por cuanto favorece a su comprensión respecto a lo que llevó a la cooperativa en términos generales a inadmitir solicitudes, los ayuda a identificar las situaciones problemáticas en sus propias solicitudes y los previene de cometer errores comunes.

Las arriba mencionadas son medidas de transparencia y publicidad que facilitarán que los solicitantes de viviendas cooperativas se coloquen correctamente en la lista de espera y se seleccionen en función de esta (y no ser excluidos o en alguna forma desfavorecidos debido a su raza, género, orientación sexual, religión, etc.), por cuanto introduce cierto poder de supervisión por parte de quienes están inscritos evitando prácticas deshonestas, como son los cambios injustificados en las posiciones, los privilegios indebidos, las exclusiones en la lista de espera de colectivos vulnerables, las negociaciones ocultas, las asignaciones de viviendas o unidades adaptadas para cubrir ciertas necesidades a personas o familias que no las requieran, entre otras prácticas. Por su lado, las cooperativas se benefician con su implementación dado que estas medidas se convierten en herramientas que mejoran su “rendición de cuentas” ante potenciales reclamaciones; son indicativas de su observancia al mandato de no discriminación y sirven de base para argumentar políticas de vivienda socialmente sostenibles y adecuadas para sus actuales y futuros miembros.

1.2.2. Procedimiento interno de quejas y solicitudes de adaptación de “ajustes razonables”

La falta de organización por parte de las cooperativas para abordar adecuadamente la discriminación y el acoso es un factor determinante a la hora de establecer la responsabilidad por actos de discriminación, como quiera que esta responsabilidad no requiere de una intención por parte de los sujetos responsables y, por otro lado, alcanza a las conductas que no sólo causen directamente los comportamientos contrarios al Derecho antidiscriminatorio, sino también aquellas conductas que por acción u omisión (ratificando, autorizando, adoptando, fomentando o ignorando el comportamiento discriminatorio) contribuyan a la discriminación ya causada²⁷⁷⁹.

vez transcurrido este período, la cooperativa debe proceder a la destrucción o eliminación de los ficheros donde reposa los datos personales (art. 94 de la Ley Orgánica 3/1018 y considerando 65 y art. 17.1a del Reglamento [UE] 2016/679: derecho de olvido).

²⁷⁷⁹ Al respecto *Vid.* Sentencia del Human Rights Tribunal of Ontario, *DiSalvo v. Halton Condominium Corporation*, n.º. 186, 2009 HRTO 2120, el cual indica 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, Ontario Board of Inquiry Decision, *Payne v. Otsuka Pharmaceutical Company*, 2002, 44 C.H.R.R. D/203 (Ont. Bd. Inq.), el cual expone 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, US Court of Appeals for the second circuit, *Francis v. Kings Park Manor, Inc.* n.º. 15-1823 (2d. Cir. 2019), que sostuvo que el arrendador

Esto significa que las cooperativas deben adoptar un enfoque proactivo para identificar y suprimir las barreras (arquitectónicas, de comunicación y actitudinal) a la accesibilidad y la igualdad efectiva y sin discriminación. Como factores que han servido de base, a nivel de Derecho comparado, para asignar o eximir de responsabilidad por negligencia cometida por los empleadores, sindicatos y asociaciones profesionales, y que son extensible a los proveedores de vivienda (propietarios, miembros de juntas directivas de cooperativas, agentes de vivienda, administradores, etc.), se tienen los siguientes²⁷⁸⁰:

- La existencia de procedimientos vigentes para abordar la discriminación y el acoso.
- La celeridad de la respuesta institucional frente a las denuncias, quejas y solicitudes.
- La seriedad con la que se trata las quejas, denuncias y solicitudes.
- Los recursos disponibles para tratar las quejas, denuncias y solicitudes.
- Si la organización medió en las disputas para evitar su intensificación.
- Si la organización proporcionó un entorno favorable para la persona que efectuó la queja, denuncia o solicitud.
- Si la organización emitió mecanismos tales como advertencias de violación a las reglas y de hacer cumplir los estatutos que prohíben conductas ilegales o perjudiciales, advertencia de sanciones, imposición de sanciones, etc.
- El grado en que la acción tomada fue comunicada a la persona que presentó la queja, denuncia o solicitud.

puede considerarse responsable de discriminación en virtud de la FHA, 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.

²⁷⁸⁰ Al respecto *Vid.* Ontario Board of Inquiry Decision, *Wall v. University of Waterloo*, 1995, 27 C.H.R.R. D/44. De igual forma, Ontario Human Rights Commission (2009). “Policy on human rights... Ob. Cit., pág. 99. Asimismo, HUD (2016). “Quid pro quo and hostile environment harassment and liability under the Fair Housing Act”, Federal Register, 81 FR 63054, Vol. 81, n°. 178, págs. 63055-63075. Recuperado de <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2016-09-14/pdf/2016-21868.pdf>. Consultado el 3 de junio de 2022. La Ontario Human Rights Commission también explica esta responsabilidad a través de la “teoría orgánica de la responsabilidad corporativa” que implica que una organización pueda ser responsable por actos de acoso realizados por sus empleados si se puede probar que la gerencia estaba al tanto del acoso, o que el acosador es parte de la gerencia o “mente directiva” de la organización. En resumen, cualquier persona con autoridad o responsabilidad significativa para guiar a otros se considera parte de la “mente directiva”. Al respecto *Vid.* Ontario Human Rights Code... Ob. Cit., Sec. 46.3(1) y sentencia de la Ontario Superior Court of Justice, *Ontario Human Rights Commission v. Farris*, 2012, ONSC 3876. En España, en el ámbito laboral, el empleador tiene la obligación de brindar un ambiente sano y propicio para las relaciones laborales y, en concreto, el deber de prevenir y corregir cualquier tipo de acoso. En caso de incumplimiento respecto a esta obligación, el empleador responderá por las condenas pecuniarias, incluso aún cuando no haya tenido conocimiento de los hechos de acoso realizado entre sus trabajadores. Al respecto *Vid.* Arts. 4.2e LET (derecho de intimidad), 17 (discriminación) y 19 (derecho de protección en materia de seguridad y salud); arts. 14 (deber de garantizar la salud y seguridad de trabajadores), 15 y 16 (deber de aplicar medidas de prevención) de la Ley 31/1995 (de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales, BOE n°. 269 de 10 de noviembre); art. 8 (la discriminación y el acoso como infracciones muy graves) del Real Decreto Legislativo 5/2000 (de 4 de agosto, sobre infracciones y sanciones de orden social, BOE n°. 189 de 8 de agosto); arts. 1258 (responsabilidad contractual), 1902 (responsabilidad por la actividad de los dependientes), 1903.4 (responsabilidad por los actos de dependientes y otros trabajadores) del CC; art. 173.1 CP (acoso).

En este orden de ideas, es apropiado que la cooperativa incorpore protocolos de actuación frente a solicitudes de adaptaciones razonables (en la edificación, reglas, políticas y prácticas cooperativas) de los socios residentes, sus convivientes y arrendatarios (en caso de haberlos); así como frente a las quejas que informen patrones de discriminación sobre residentes, visitantes, empleados, voluntarios y clientes (estos últimos en caso de que la cooperativa ofrezca servicios a la comunidad)²⁷⁸¹. Este procedimiento, sea cual fuera y en dependencia al tamaño, la naturaleza y la complejidad de la organización, debe considerar los siguientes aspectos:

a) La implementación de roles y responsabilidades. Verbigracia, fijando un órgano cuya función sea la de recibir las solicitudes y quejas, evaluar las adaptaciones y modificaciones reclamadas y su correspondencia con la noción de “ajustes razonables” e investigar los comportamientos que son objeto de las quejas de discriminación y acoso; identificando el órgano encargado de brindar asistencia jurídica y técnica; determinando profesionales en métodos alternativos de solución de conflictos; identificando terceros y autoridades administrativas a los que se puedan acudir y de quienes se pueda recibir colaboración y asistencia; etc.

b) El cometido de propiciar una investigación, evaluación y resolución justa, rápida y efectiva de las solicitudes y quejas. Por consiguiente, la cooperativa debe valorar la utilidad de adaptar un formato único de quejas y solicitudes de fácil acceso; la necesidad de legitimar, para hacer uso de este formato, no sólo a las personas que crean ser víctimas de discriminación, sino también a cualquier persona que crea haber sido testigo de actos de discriminación o acoso; la disposición de términos adecuados para dar respuestas; el ofrecimiento de oportunidades que faciliten la comunicación entre las personas involucradas; el acceso a asesoramiento jurídico y técnico; etc.

c) La evasión de costos, inconvenientes o dificultades innecesarias para cualquiera de las partes y la consideración de los derechos de las personas que formulen las solicitudes y quejas y de quienes son destinatarios de estas. A este respecto, interesa la asunción del deber de confidencialidad en referencia a la persona que presente la queja y sobre la información aportada; la adopción de medidas provisionales que protejan a los miembros afectados e impidan que la situación se vuelva más gravosa; la implementación de medidas que eviten represalias y mantengan una convivencia pacífica; la procura para que, en caso de apoyarse en asesoramiento interno o externo en materia jurídica y técnica, la persona o entidad sea experta e imparcial; el cuidado de informar los derechos y recursos procedentes tanto a nivel interno de la cooperativa, como por vía administrativa y judicial; la exigencia de tratar cualquier queja o solicitud con suma responsabilidad y seriedad; etc.

Desde la perspectiva de los derechos humanos resulta, entonces, inaceptable que la cooperativa, que goza de un considerable poder de dirección, control y sanción (disciplinaria)

²⁷⁸¹ La Ontario Human Rights Commission interpreta que las políticas contra la discriminación en las organizaciones proveedoras de vivienda deben extenderse a las personas que visitan las instalaciones; a los empleados, incluidos el personal de mantenimiento y apoyo, voluntarios, aprendices, etc.; y a los clientes a quienes se les suministren servicios. Ontario Human Rights Commission (2013). “A policy primer... Ob. Cit., págs. 10-11.

sobre sus socios²⁷⁸², permanezca en el desconocimiento de los actos discriminatorios ocurridos en sus instalaciones mediante su inacción para abordar dicha problemática. Las cooperativas de vivienda deben asegurarse de que no sólo sus reglas, políticas y procesos de toma de decisiones no sean discriminatorios, sino de igual forma velar por un ambiente actitudinal, en el marco de las relaciones vecinales, libre de discriminación, acoso y marginación. Ello implica cierta responsabilidad conjunta de la cooperativa por causa de su inacción (o actuación inadecuada o insuficiente) de cara a discriminaciones que surjan de los actos de sus miembros, empleados, agentes y representantes.

1.2.3. Programa de educación y capacitación sobre la discriminación en la vivienda

La capacitación y educación, como componente general en la promoción de los derechos humanos, es otra medida de carácter preventivo bastante esencial en el propósito de erradicar la discriminación; en este caso en el acceso y el disfrute de la vivienda²⁷⁸³. Entender el significado de discriminar (sus manifestaciones [discriminación directa, indirecta, múltiple y por asociación]; el acoso; los motivos legalmente protegidos; la normativa y jurisprudencia en la materia; ejemplificaciones mediante el estudio de casos concretos o vivencias personales de los miembros; etc.) y comprender las obligaciones que se tiene frente a los socios y sus convivientes (y, en caso de ofrecer servicios al público, también frente a terceros), tanto las individuales (en calidad de cooperativista, en calidad de miembro del Consejo Rector, etc.) como las colectivas (en calidad de organización), disminuye las posibilidades de incurrir en prácticas contrarias al mandato de no discriminación.

En efecto, es posible que los miembros no sean conscientes de la existencia de sentimientos y comportamientos discriminatorios (enraizados en las prácticas y normas culturales y sociales que son perpetuados de generación en generación)²⁷⁸⁴ y, todavía más, que crean que estos son manifestaciones legítimas de sus libertades ideológicas o de

²⁷⁸² La US Court of Appeals, en el caso *Francis v. Kings Park Manor...* Ob. Cit., observó: “that housing providers have a range of mechanisms at their disposal to correct discriminatory tenant-on-tenant harassment, such as issuing and enforcing notices to quit, issuing threats of eviction, and, if necessary, enforcing evictions, all of which are powerful tools that may be available to a housing provider to control or remedy a tenant’s illegal discriminatory conduct”. De igual forma, HUD (2016). “Quid pro quo and hostile environment harassment... Ob. Cit. pág. 63067, la cual expone el deber del proveedor de vivienda de actuar con prontitud para corregir y poner fin a una práctica de vivienda discriminatoria por parte de un tercero. Tal deber por parte del proveedor deriva de sus obligaciones con la persona agraviada creado por contrato o arrendamiento (incluidos los estatutos u otras reglas de una comunidad de propietarios, condominio o cooperativa).

²⁷⁸³ La educación es parte de la estrategia que recomiendan la HUD, la Ontario Human Rights Commission y, en general, de cualquier organismo encargados de promover los derechos humanos. Al respecto *Vid.* Ontario Human Rights Commission (2013). “A policy primer: guide... Ob. Cit., pág. 31. Asimismo, HUD. (2011). “Recognizing and fighting housing discrimination. Lesson plan and activities”, págs. 1-23, recuperado de https://www.consumer-action.org/downloads/english/Housing_Discrimination_Lesson_Plan.pdf. De igual forma, Ministerio de igualdad de España (2022). “Discriminación racial en el ámbito de la vivienda y los asentamientos informales”, págs. 96 y 97. recuperado de https://www.igualdad.gob.es/ministerio/dgigualdadtrato/Documents/Resumen_ejecutivo_Discriminacion_racial_2022.pdf. Consultados el 7 de junio de 2022.

²⁷⁸⁴ Por ejemplo, los prejuicios y los estereotipos, que son factores principales en la discriminación, a veces son adquiridos por la educación recibida o a través de los medios de comunicación. Al respecto *Vid.* The Kirwan Institute for the Study of Race (2013). “Implicit bias review”, recuperado de https://kirwaninstitute.osu.edu/sites/default/files/2019-06/SOTS-Implicit_Bias.pdf. Consultado el 8 de junio de 2022.

expresión (no aceptación y tolerancia a la diversidad cultural y a las diferencias de opiniones y convicciones). Por el lado de las víctimas, se viene señalando que la aceptación, la normalización y la dificultad de apreciar e identificar los actos discriminatorios por parte de estas son las principales causas que motivan la infradenuncia de la discriminación en la vivienda²⁷⁸⁵. Las anteriores situaciones tienen raíz en una amplia gama de diferentes barreras que imposibilitan el ejercicio del derecho de igualdad en el acceso y el disfrute de la vivienda, entre las cuales se hallan la falta de información y visibilización de la problemática de la discriminación y el desconocimiento de los derechos y canales de denuncia²⁷⁸⁶. Es en esta dirección donde se dirige toda estrategia que tenga por objeto la implementación de programas de educación, capacitación, sensibilización e información cuya finalidad es concientizar, en este caso, a los miembros y residentes de las cooperativas de que la discriminación en la vivienda existe y que es ilegal, y brindarles el conocimiento y las herramientas que les permitan reconocer casos de discriminación en la vivienda, presentar una denuncia y proteger sus derechos. En este sentido, convendría que las cooperativas tomen iniciativa en la adopción de programas de educación y capacitación, considerando su emblema de ser actores del cambio social con capacidad innovadora en un espacio básico de participación ciudadana y democrática, como es el de las relaciones vecinales.

Por lo demás, resulta evidente que los miembros del Consejo Rector y aquellos encargados de implementar políticas y procedimientos internos contra la discriminación (entre ellos los miembros encargados de recibir, investigar y responder a las quejas sobre actos discriminatorios y las solicitudes de “ajustes razonables”; el personal encargado de proporcionar asesoramiento; etc.) requieran de una capacitación más intensiva, en cuanto a contenidos y actualizaciones periódicas, en comparación con los demás miembros. Dada la naturaleza de sus funciones y responsabilidades, existe para ellos una mayor necesidad por adquirir conocimientos, capacidades y competencias para participar eficazmente en las acciones de prevención, atención y sanción de actos discriminatorios.

2. Propuestas de medidas para garantizar el ejercicio del derecho al respeto de la vida privada y los derechos de libertad

2.1. Legales

2.1.1. Regulación legal y específica para las cooperativas de vivienda

Como ya hemos hecho referencia en reiteradas ocasiones, las leyes sobre cooperativas (tanto la estatal como las autonómicas) no regulan con suficiencia a las cooperativas cuya actividad económica recae sobre la vivienda y, dentro de estas, el concreto derecho de “uso” de aquellas cooperativas “en cesión de uso”. Lo anterior discrepa con la normativa que regula los regímenes de PH, alquiler y las tenencias intermedias, así como también prescinde de la realidad social donde esta institución ha venido adquiriendo (sobre todo en los últimos años) pujante fomento y divulgación; a pesar de no encontrar un apoyo normativo con alcance más

²⁷⁸⁵ Ministerio de igualdad de España (2022). “Discriminación racial... Ob. Cit., págs. 55 y ss. De igual forma, Red ACOGE (2020). “Diagnóstico sobre la discriminación”, pág. 22, recuperado de <https://redacoge.org/wp-content/uploads/2020/11/Diagnostico-sobre-la-discriminacion-y-herramientas-para-combatirla-DIGITAL.pdf>. Consultado el 8 de junio de 2022.

²⁷⁸⁶ Como otras causas, se incluyen el temor a las represalias, la dificultad de demostrar que se ha sido objeto de discriminación y la desconfianza hacia las instituciones. *Ibidem*.

amplio y profundo que, además de permitir una comprensión completa de la institución, obligue a la previsión de lo que pueda acontecer en las relaciones jurídicas comprendidas en su ámbito.

La indeterminada naturaleza jurídica del derecho de “uso” (real, personal o *sui generis*) requiere de una regulación especial y diferenciada que les asegure a sus titulares una mínima y uniforme protección de sus derechos antes (en el acceso), durante (en el disfrute de la vivienda) y después (en la marcha) de su permanencia en la cooperativa, que no quepan quedar a la discrecionalidad de cada cooperativa. Sobre el particular, debemos hacer hincapié en la obligación convencional del Estado (PIDESC y Observación General n.º. 4 del Comité DESC), cuyo carácter es inmediata, de garantizar la seguridad jurídica de la vivienda independientemente del tipo de tenencia; en este caso, el de las cooperativas de vivienda y particularmente aquellas cuya vigencia no finiquita al momento de adjudicarse el inmueble (etapa en la cual se constituye una PH), sino que la cooperativa mantiene su vigencia en un futuro indeterminado al retener la propiedad de la edificación (y al margen de que el título por el cual se cede la vivienda a los socios sea a través del alquiler, caso en el cual entendemos que las reglas de la LAU entrarían a regir).

El marco regulatorio de la cooperativa de vivienda en “cesión de uso” debe contener parámetros mínimos e importantes, entre estos, de especial importancia, los derechos y deberes de los socios relacionados con la vivienda (mantenimiento, reparaciones, mejoras, transmisiones, subarriendo, etc.).

2.1.1.1. Obligaciones de los socios

Al margen de las obligaciones prescritas en la legislación sobre cooperativas (art. 15 de la Ley 27/1999 y art. 41 de la Ley 12/2015), formuladas genéricamente para todas las clases de cooperativas, sería recomendable fijar legal y expresamente las obligaciones que especialmente corresponden a la relación entre los socios y la cooperativa con respecto a la vivienda. Estas obligaciones servirán de cautela frente a posibles recalificaciones judiciales del derecho de “uso”, que puede tener por caso la asunción de obligaciones o cargas no previstas ni deseadas a raíz de una defectuosa (errónea, inexacta, insuficiente, irrazonable o desproporcional) regulación estatutaria; lo que redundará en una mayor seguridad jurídica y en una mejor implementación y funcionamiento del modelo. De modo simplificado, sugerimos las siguientes obligaciones.

a) El *pago periódico de la cuota* (ya sea mensual, trimestral o anual) durante la cesión del uso de la vivienda que no forma parte del capital social y está destinada a cubrir: gastos operativos de la cooperativa (de mantenimiento, administración, etc.), reservas necesarias, impuestos y contribuciones gravados contra la cooperativa, primas y deducibles de los seguros de responsabilidad general o cualquier seguro contratado, crédito hipotecario y todo los gastos de la cooperativa aprobados por la Asamblea General.

Al respecto, opinamos que el establecimiento de una tarifa por metro cuadrado o basado en las cifras de participación social (en lugar de por cada vivienda con independencia de su superficie) es una forma de garantizar que los miembros de la cooperativa tengan las tarifas correctas entre sí (de forma análoga a las viviendas en

régimen de PH [arts. 3b y 9.1e,f LPH])²⁷⁸⁷. Luego, para los gastos de suministros básicos (luz, agua, calefacción, etc.) y de los servicios cooperativos (alimentación, limpieza, atención social, recreación, etc.) en proporción al consumo personal/familiar; siempre que sea posible la medición individualizada del consumo. Por su parte, en las cooperativas “hasta la fachada”, en tanto no existe elementos de uso exclusivo, consideramos que la cuota de uso deberá ser proporcional a la composición familiar de cada socio o, en su defecto, no derivarse de la condición de socio, sino de la condición de residente (esto es, una suma estándar por cada persona que resida en la edificación). En cuanto a los gastos de suministros básicos y de servicios cooperativos el que corresponda al consumo individual/familiar si es posible su individualización o, en caso contrario, proporcional a la composición familiar de cada socio (alternativamente, a una suma estándar por cada persona que resida en la edificación).

b) La obligación de *mantenimiento y conservación*. Salvo que la cooperativa a través de sus estatutos regule el deber de mantenimiento en una forma clara, específica y coherente con los principios de razonabilidad y proporcionalidad (excepción); resulta imprescindible definir legalmente este deber (como regla general), soslayando las incertidumbres relativas a cuándo el deber de mantenimiento es del socio individual y cuándo es de la cooperativa (como organización).

En este orden de ideas, de cara a una futura regulación de las cooperativas de vivienda en “cesión de uso”, en materia de obligaciones de mantenimiento y conservación, creemos coherente tomar como pautas generales las siguientes.

I. Respecto a los elementos de uso común, sería conveniente que a la cooperativa de vivienda (como colectivo de socios) se le atribuya la obligación de mantenimiento y conservación²⁷⁸⁸. Ello con fundamento a:

i. En forma análoga al régimen de PH, la cooperativa (como colectivo de socios) en relación con los bienes de uso común, de los cuales es propietaria, asume una posición jurídica similar a la de la comunidad de propietarios con respecto a los bienes de propiedad común (art. 10.1a LPH y art. 553-44.1 CCC; los arts. 396 CC y 553-41 CCC contienen una lista no exhaustiva de elementos comunes).

ii. Como pauta general, todo el colectivo de socios (y no un socio o un grupo específico de socios), son los que tienen el control y el acceso sobre los elementos de uso común, los cuales sirven y benefician, en principio, a todos los socios. Las tesis doctrinales de “accesibilidad y control” y “servicio o beneficio” que se emplean para determinar la responsabilidad por las reparaciones en el régimen de PH resultan aplicables.

²⁷⁸⁷ SAP Cuenca, sala civil, de 7 de febrero de 2001, Jur. 2001/123930. Asimismo, EeK, T.; y The Co-operative Housing Federation of Norway (2014). “Legal framework for co-operative housing in Norway”, pág. 7, recuperado de <https://www.housinginternational.coop/wp-content/uploads/drupal/2014-10-06%20quebec%20-%20Thor%20Eek-uten%20tekst.pdf>. Consultado el 13 de septiembre de 2022.

²⁷⁸⁸ El deber de mantener y conservar hace referencia a las reparaciones tendientes a cumplir y mantener las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, eficiencia energética, hídrica y demás que exige la Ley respecto a la edificación, y aquellas necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios y las instalaciones. Art. 553-44.1 CCC y art. 10.1a de la LPH.

- La noción de “accesibilidad y control”²⁷⁸⁹ del objeto, sobre el cual deba realizarse las reparaciones, implica que, si existe un propietario (o un grupo de propietarios, dentro del colectivo general) que pueda acceder y controlar fácilmente el objeto, el propietario (o el grupo de propietarios) será responsable de las reparaciones sobre este. En caso contrario, la comunidad de propietarios será responsable.
- La tesis de “servicio o beneficio”²⁷⁹⁰ asigna la responsabilidad por el mantenimiento y las reparaciones al propietario (o grupo de propietarios) que se beneficia con tales trabajos.

Si tenemos, entonces, que los bienes de uso común por regla general benefician y sirven a todos los socios y que el control y la accesibilidad a estos no se halla en poder de uno o algunos de los socios, sino de todos, parece razonable que la cooperativa asuma la responsabilidad por la conservación y el mantenimiento de estos.

iii. Desde la perspectiva del Derecho comparado²⁷⁹¹, sobre cooperativas de vivienda, hallamos la pauta general de atribuir la responsabilidad del mantenimiento (mantenimiento, reparación y reforma) del exterior de las viviendas (esto es, zonas comunes incluyendo las puertas y ventanas de las viviendas que dan al área de uso común, así como el lado exterior de los balcones) a la cooperativa.

Recordemos que el Derecho comparado, como la comparación entre las soluciones que ofrecen los diferentes ordenamientos jurídicos para la misma materia o casos planteados, constituye un criterio auxiliar que es útil a fin de plantear y legitimar una solución alternativa; siempre que sean estimadas las divergencias (institucionales, jurídicas, sociales, económicas) adyacentes a la materia comparada²⁷⁹². En nuestra opinión, la pauta general asumida en los ordenamientos jurídicos comparados es la que mejor se ajusta a lo aquí sustanciado (deber de conservación y mantenimiento en cooperativas de vivienda que retienen la propiedad de la edificación), y viene a respaldar los fundamentos arriba mencionados.

II. Respecto a los elementos de uso exclusivo, sería coherente que, como regla general, la responsabilidad de mantenimiento y conservación recaiga individualmente sobre cada socio en relación con el elemento cuyo uso exclusivo le ha sido asignado. Ello se justifica a partir de:

²⁷⁸⁹ Al respecto *Vid.* SAP Barcelona, de 27 de octubre de 2010, Jur n.º. 2010/382660. De igual forma, CORNELIUS, V. (2015). *European condominium Law...* Ob. Cit., págs. 187-188.

²⁷⁹⁰ SAP Guadalajara, sección 1ª, de 27 de julio, n.º. 123/2016, Rec. 216/2016, FJ. 1. De igual forma, SAP Madrid, sección 10ª, de 20 de octubre de 2006, n.º. 586/2006, Rec. 5/2006, FJ. 3. De igual forma, art. 553-44.2 CCC.

²⁷⁹¹ Dinamarca: Estatutos estándar para las cooperativas de vivienda (*ABF standardvedtægter*) ... Ob. Cit., § 9, stk. 9.1. En el mismo sentido la Ley de cooperativas de Suecia (*bostadsrättsförening...* Ob. Cit.), kap. 7, 12 §.

²⁷⁹² Al respecto *Vid.* TENORIO, P. (2016). “El Derecho comparado como argumento de las decisiones del Tribunal Constitucional Español”, *Revista Española de Derecho Constitucional*, n.º. 108, págs. 275-305.

i. En forma análoga al régimen de PH, el socio en relación con el elemento de uso exclusivo asume una posición jurídica similar a la del propietario con respecto a los elementos de propiedad común (copropiedad) que son de su uso privativo o exclusivo (por ejemplo, patios, jardines, terrazas, cubiertas, etc.). En estos supuestos, el propietario (o grupo de propietarios) es quien asume el deber de conservación y mantenimiento de los elementos que, aún siendo de propiedad común, su uso exclusivo le ha sido asignado mediante estatutos o a través de un acuerdo por parte de la junta de propietarios (art. 553-43.2 CCC).

ii. A pesar de que el elemento de uso exclusivo continúe siendo de propiedad de la cooperativa, el socio individual es quien tiene acceso y control directo sobre este y resulta beneficiado en exclusiva de su uso (doctrina de “accesibilidad y control” y “servicio o beneficio”)²⁷⁹³.

iii. En forma análoga al régimen de usufructo, cuyas reglas en materia de mantenimiento y conservación son aplicables a los regímenes de uso y habitación (art. 528 CC y art. 562-1 CCC), el usufructuario es quien tiene el deber de realizar las reparaciones ordinarias de la vivienda; esto es, las que exija los deterioros o desperfectos causados por el uso natural de la vivienda y sean necesarias para su conservación (art. 500 CC y art. 561-12.1 CCC), por lo que no son exigibles las mejoras u obras que incrementen el valor del inmueble por no ser indispensables para la conservación²⁷⁹⁴ (salvo que, tratándose de las cooperativas de vivienda, estas se hayan decidido mediante Asamblea General). Lo anterior tiene como fundamento la obligación concreta del usufructuario de cuidar diligentemente la cosa dada en usufructo (art. 497 CC). Por su parte, el nudo propietario es responsable de las reparaciones extraordinarias (art. 501 CC y art. 561-12.3 CCC), que son aquellas que repercuten a la propiedad (revalorizando el inmueble)²⁷⁹⁵.

Aunque la adaptación del usufructo a la situación de las cooperativas de vivienda en cesión de uso no es perfecta, se trata de uno de los derechos reales al que la doctrina más relaciona a la situación jurídica de los “usuarios no propietarios”²⁷⁹⁶.

iv. Desde la perspectiva del Derecho comparado²⁷⁹⁷, sobre cooperativas de vivienda, hallamos la pauta general de atribuir la responsabilidad del

²⁷⁹³ Al respecto *Vid. Supra*. Citas nº. 2789 y 2790.

²⁷⁹⁴ STS, sala civil, de 25 de abril, nº. 250/2018, Rec. 3318/2015, FJ. 3.1.

²⁷⁹⁵ SAP, Valencia, sección 6ª, de 15 de noviembre, nº. 618/2010, Rec. 706/2010, FJ. 2. De igual forma, SAP Zaragoza, sección 5ª, de 15 de junio, nº. 352/2017, Rec. 438/2017, FJ. 5. Asimismo, SAP Valencia, sección 11ª, de 16 de marzo, nº. 164/2012, Rec. 734/2011, FJ. 2.

²⁷⁹⁶ Al respecto, *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.3.1.3. Asimismo, LAMBEA RUEDA, A. (2012), “Adjudicación y cesión de usos en las cooperativas... Ob. Cit., pág. 20. También, LOUREDO, S. (2020). “Las cooperativas en régimen de cesión de uso como cauce jurídico para los nuevos modelos habitacionales”, *CIRIEC*, nº. 37, pág. 188-189.

²⁷⁹⁷ En Suecia: Ley de cooperativas de Suecia (*bostadsrättsförening...* Ob. Cit.), kap. 7, 12 §. En Dinamarca: Estatutos estándar para las cooperativas de Vivienda (*ABF standardvedtægter*, redactado por la Autoridad comercial danesa) ... Ob. Cit., § 9, stk. 9.1. En Noruega: Ley de cooperativas de vivienda (*borettslagslov*, LOV-2003-06-06-39) § 5-11, § 5-12 y § 5-13. En India: los estatutos implementados por el Gobierno (“Model By-Law of cooperative housing society”, recuperado de - [Comisionado de Cooperación y Registrador, Sociedades](#)

[Cooperativas, Estado de Maharashtra, Pune, India](#)), nº. 44, 45 y 158(a, b). En Alemania: el Tribunal Regional Superior de Karlsruhe (*Oberlandesgericht Karlsruhe*) en sentencia de 21 de enero de 1985, 3 REMiet 8/84 (<https://dejure.org/1985,2268>) y el Tribunal Federal de Justicia (*Bundesgerichtshof*) en sentencia del 10 de septiembre de 2003, VIII ZR 22/03 (<https://dejure.org/2003,1271>), 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. La única desviación fundamental de un contrato de arrendamiento de vivienda ordinario es, según los Tribunales, la vinculación del derecho de uso a la membresía en la cooperativa, la cual no se encuentra fuera del sistema del derecho de tenencia de alquiler. Al respecto *Vid.* FLAUTE, M. (2010). “Besondere Mietobjekte” (“Propiedades especiales de alquiler”), en T. HANNEMANN; y M. WIEGNER, *Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht* (“Guía del abogado sobre la ley de arrendamiento”), 3ª ed., München, § 33 Rn. 154-163. En este sentido, si el contrato entre la cooperativa y el socio es un contrato de arrendamiento al que se le aplica la Ley de arrendamientos (*Mietrecht*, que se establece en el Código Civil alemán: *Bürgerlichen Gesetzbuchs* [BGB] § 535-580a), los gastos de funcionamiento de la vivienda (el catálogo de gastos operativos se encuentran regulados en la Ordenanza sobre Costos de Operación [*Betriebskostenverordnung* -BetrKV-] la cual contiene, por ejemplo: la factura de los gastos de calefacción y suministro de agua, el mantenimiento de aparatos de gas, el funcionamiento del sistema central de suministro de agua, costos del sistema de calefacción central, impuesto a la propiedad, costos de limpieza de edificios, mantenimiento del jardín, iluminación exterior, costos de eliminación de basuras, etc.) corren regularmente a cargo del inquilino (siempre y cuando esto se acuerde expresamente en el contrato: § 556) quien, además, tiene la obligación de proveer cuidado a la cosa arrendada (§543 párr. 2.2) y responde por los cambios y deterioros (daños) del inmueble que van más allá del desgaste causado por el uso normal y cuidadoso de la vivienda (§538 y 548 párr.1). De otro lado, el mantenimiento (medidas necesarias para preservar la sustancia o valor del inmueble) y las reparaciones (medidas necesarias para eliminar los daños) dirigidas a hacer que el inmueble sea adecuado para el uso contratado están a cargo del propietario (§ 535 párr. 1, 536 párr. 1, 536a párr. 2, 536c, 538, 554 párr. 4); aunque generalmente la responsabilidad de las reparaciones menores y “cosméticas” se transfieren al arrendatario mediante cláusula contractual (Tribunal Federal de Justicia [*Bundesgerichtshof*], en sentencia de 7 de junio de 1989, VIII ZR: 91/88 [<https://dejure.org/1989,156>]; y en sentencia de 18 de febrero de 2009, VIII ZR: 210/08 [<https://dejure.org/2009,153>]). En Austria: las asociaciones de construcción sin fines de lucro (*Bauvereinigung*), que pueden organizarse en forma de cooperativa, sociedad de responsabilidad limitada o sociedad anónima, tienen su base legal en la *Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz* BGBl Nr 139/1979 (“Ley de Vivienda sin fines de lucro” [WGG]). En tal normativa se prevé el deber de conservación y mantenimiento de las viviendas (aquellas necesarias para: mantener el inmueble en el estado convenido, reparar los daños estructurales, eliminar peligros significativos para la salud, mantener el funcionamiento de sistemas ubicados en el interior de la vivienda pero utilizados conjuntamente, etc. [art. 1 § 4]) y los elementos de uso común a cargo de la asociación (art. 1 § 4). Por su parte, el miembro asume el deber de mantenimiento de, en particular, las líneas de luz, agua, gas, calefacción y los sistemas sanitarios y, en la medida en que no se trate de reparar daños serios de la vivienda o eliminar el peligro significativo para la salud, debe mantener la vivienda de tal manera que el propietario y los demás inquilinos no resulten perjudicados (remisión que hace la WGG al art. 8[1] de *Mietrechtsgesetz*, BGBl Nr. 520/198 [“Ley Federal de alquiler”]). Asimismo, el miembro asume el remplazo del equipo de iluminación, la realización de reparaciones menores, el mantenimiento de pinturas y empapelados (art. 1 § 4[2]B de la WGG). En los Países Bajos: la Ley de Vivienda (*Woningwet*, art. 18a) en el 2015 introduce a las cooperativas de vivienda (*Wooncoöperaties*). Como variantes de cooperativa se encuentran: la cooperativa inmobiliaria o asociación de alquiler (*Vastgoedcoöperatie*, donde la cooperativa es propietaria de las viviendas y alquila estas a sus miembros), la cooperativa de compradores (*Koperscoöperatie*, donde hay propiedad individual, pero esta se adquiere a través de la participación en la cooperativa) y la cooperativa de gestión (*Beheercoöperatie*, donde la cooperativa alquila la edificación a una asociación de vivienda [*Wooncorporatie*], para subarrendar las viviendas a sus miembros). Aunque en todas las variantes debe considerarse el plan de mantenimiento y administración (*onderhoudsplan*) que la Ley de Vivienda (art. 12d) exige a las cooperativas, en la primera y tercera variante la normativa sobre arrendamiento es aplicable (*huurrecht*), por lo que el arrendatario (socio) estaría a cargo de las reparaciones menores de la vivienda (art. 217 del Libro 7 del Código Civil [*Burgerlijk Wetboek Boek 7*, en adelante BW]) y el arrendador (la cooperativa o la asociación de vivienda) de las demás que no sean imputables al arrendatario (art. 204-210 Libro 7 del BW). En la tercera variante, la propiedad se divide en derechos de apartamento individuales (*Appartementsrecht*, Libro 5 del BW, arts. 106 y ss.) donde son los estatutos los que deben contener las disposiciones sobre el uso, la gestión y mantenimiento de las unidades que no estén destinadas a usarse independientemente (art. 112.1c)

mantenimiento (mantenimiento y reparación) del interior de la vivienda al miembro a quien se le haya asignado (salvo de la calefacción central, suministro común, tuberías verticales, entre otras.).

Ahora bien, a la regla general arriba descrita debe añadirse la cuestión de la responsabilidad del socio individual por los daños, tanto en los elementos de uso exclusivo como en los elementos de uso común, que sean consecuencia del incumplimiento (bien por dolo bien por negligencia) de sus deberes de cuidado (deber que debe predicarse sobre todos los elementos, los de uso exclusivo y los de uso común), mantenimiento y conservación

y las que estén destinadas a usarse separadamente (art. 112.4). Aunque el Código delega tal tarea a los estatutos de cada cooperativa, en el Modelo general de estatutos (*Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021*, elaborado por el Real Colegio Notarial, recuperado de <https://www.vvebelang.nl/kennisbank/juridisch/modelreglement/>) el deber de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y de los bienes comunes corre por cuenta de los copropietarios de conformidad con el artículo 7 párr. 2, incisos a y b; y el de las áreas privadas por cuenta de cada propietario del derecho de apartamento según el art. 19 párr. 1, 6 y 7 y art. 21 párr. 1. Al respecto *Vid.* CORNELIUS, V. (2015). *European condominium Law...* Ob. Cit., pág. 209. En el Estado de Nueva York, la garantía de habitabilidad del inquilino (mínimo de servicios que debe cumplir por Ley todos los propietarios-arrendadores para mantener su apartamento y edificio seguro y habitable en todo momento [*New York Real Property Law*, § 235B]) que en principio opera para los contratos de alquiler, también se aplica a las cooperativas de vivienda. Algunos ejemplos de incumplimiento de la garantía de habitabilidad incluyen: falta de agua; incapacidad para vivir en una parte o en todo el apartamento; fugas de agua o inundaciones; sin agua caliente ni calefacción; ruido excesivo; sin electricidad; ratones/ratas/alimañas, moho; sin gas ni fugas de gas; olores o humos extraños; y cerraduras de puertas rotas. Al respecto *Vid.* New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *Suarez v. Rivercross*, 107 Misc. 2d 135 (N.Y. App. Div. 1981) y Civil Court of the City of New York, Queens County, *Linden Hill No. 1 v. Kleiner*, 124 Misc. 2d 1001, 478 N.Y.S.2d 519 (N.Y. Misc. 1984). De igual forma, *The New York State Multiple Dwelling Law* (§78[1] que establece el deber del propietario de mantener en buen estado las viviendas múltiples, que son todos los edificios que contienen tres o más unidades de vivienda, y la responsabilidad del inquilino por las violaciones causadas por su propia voluntad, asistencia o negligencia o de cualquiera de los miembros de su familia o invitados) y *The New York Housing Maintenance Code* (§ 27-2005 y § 27-2006, que impone el deber del propietario de mantener las instalaciones en buen estado excepto: primero, cuando se acuerde lo contrario entre dicho propietario y cualquier arrendatario de dicha vivienda por contrato de arrendamiento u otro contrato por escrito. Segundo, cuando sea causado por acto deliberado del arrendatario, sus familiares o invitados, o es resultado de una negligencia grave, descuido o abuso por parte de estos) son aplicables a las cooperativas de vivienda. En el manual creado por University of Wisconsin Cooperative Center (“Legal manual for small rural home cooperatives”, recuperado de <https://resources.uwcc.wisc.edu/Legal/housing.legalManual.pdf>, págs. 66). Consultados el 17 de junio de 2022. En Uruguay: arts. 143 y 144 de la Ley 18.407...Ob. Cit., dispone que las reparaciones derivadas del uso normal de la vivienda que no sean generadas por culpa del socio estarán a cargo de la cooperativa. El art. 76c del Decreto n°. 183/018...Ob. Cit., prevé un “Fondo de Mantenimiento y Administración destinado a asegurar el correcto estado de conservación, mantenimiento, mejoras y reparaciones de las viviendas, los servicios, espacios y locales comunes y la administración del conjunto de las viviendas”; siendo obligación de cada socio el de contribuir a tal fondo (art. 142 de la Ley 18.047). Finalmente, el art. 145 de la Ley 18.047, dispone la aplicación supletoria de las normas del CC sobre alquiler, cuya normativa estipula el deber del inquilino de emplear en la cosa el cuidado de un buen padre de familia (art. 1811.2 CC) y de tener a su cargo las reparaciones locativas (que están destinadas a mantener la vivienda en el estado en que la recibió, exceptuando los deterioros que provenga del uso legítimo y los daños causados por fuerza mayor o caso fortuito), en especial: “conservar la integridad interior de las paredes, azoteas, pavimentos y cañerías, reponiendo las paredes, revoques, baldosas o ladrillos que durante el arrendamiento se destruyan o se desencajen”; “a reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques”; “a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras”; y “a conservar las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseados” (arts. 1818-1820 CC, Libro cuarto, título IV, capítulo I, sección III). El arrendador tiene a su cargo la responsabilidad de mantener el buen estado de la vivienda; esto es, todas las reparaciones a excepción de las locativas (art. 1798 CC, Libro cuarto, título IV, capítulo I, sección II).

(respecto de los elementos de uso exclusivo y cuyo incumplimiento podría afectar además a los elementos de uso común). Este aspecto es común en las diferentes formas de tenencia de la vivienda (PH: arts. 9.1a, 9.1b, 7.2 LPH y arts. 553-40.1, 553-42.1, 553-43.4 CCC; alquiler: arts. 1555.2, 1563 y 1564 CC y art. 21.1 LAU; usufructo: arts. 481 y 497 CC y arts. 561-4 y 561-8.1 CCC; comunidad ordinaria indivisa: art. 394 CC y art. 552-6.1 CCC). Para el caso de las cooperativas, es importante hacer énfasis en la responsabilidad del socio frente a la sociedad de los daños y perjuicios que esta haya sufrido por su dolo, negligencia y morosidad (arts. 1101 y 1686 CC).

Otro aspecto relevante en materia del deber de conservación y mantenimiento para considerar es el que atañe a las reparaciones de los “elementos estructurales”, que son aquellas intervenciones que afectan a “la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio” (arts. 3.1b y 17.1a de la LOE). A la hora de atribuir la responsabilidad entre la comunidad de propietarios y los propietarios individuales, el régimen de PH se basa, además de las nociones de “accesibilidad y control” y “servicio o beneficio”, en la idea de que las reparaciones de los elementos “estructurales” son de responsabilidad de la comunidad de propietarios (a menos que sean consecuencias de un mal uso o una mala conservación por parte de los propietarios individuales)²⁷⁹⁸; sin perjuicio de la responsabilidad civil por daños ocasionados por las personas (físicas y jurídicas) que intervinieron en el proceso de edificación, exigibles dentro de los plazos legalmente establecidos (art. 17.1 de la LOE). Pues bien, consideramos trasladable tal doctrina en tanto que los “elementos estructurales”, tanto en las edificaciones sometidas a la LPH como aquellas sometidas a la legislación cooperativa, constituyen elementos comunes por su propia naturaleza; lo que significa que son imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los demás elementos de uso exclusivos que configuran la edificación²⁷⁹⁹. Por tanto, la ejecución o no de las reparaciones sobre “elementos estructurales” acaba afectando o beneficiando a todos los elementos (de uso exclusivo y de uso común), es decir, a todos los socios.

Aunado a lo anterior, la cooperativa como propietaria de la edificación es responsable ante las administraciones públicas por el cumplimiento de los requisitos de calidad de la vivienda (cumplimiento de la función social de la propiedad: art. 5.2a de la Ley 18/2007; arts. 15 y 17.3,4,5b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a las condiciones de seguridad (art. 3.1b LOE), funcionalidad (art. 3.1a LOE), habitabilidad (art. 3.1c LOE) y eficiencia energética. De manera que de existir algún riesgo para la seguridad y salubridad de las personas que ocupan la vivienda (problemas estructurales, hacinamiento, humedades, falta de ventilación, plagas, carencia de instalaciones básicas del Código Técnico de la Edificación), la cooperativa debe asumir la responsabilidad; ello sin perjuicio de la posibilidad de repetir contra los socios, por sus responsabilidades individuales de contribuir a los gastos cooperativos y las que resulten de la negligencia, descuido o abuso por parte de

²⁷⁹⁸ STS, sala 1ª, de 8 de abril, nº. 265/2011, Rec. 620/2007, FJ. 3b. De igual forma, SAP Huelva, sección 1ª, de 11 de enero de 2001, Rec. 330/2000, FJ. 3. Asimismo, 553-43.4 CCC. Igualmente, CORNELIUS, V. (2015). *European condominium Law...* Ob. Cit., pág. 226.

²⁷⁹⁹ STS, sala 1ª, de 30 de diciembre, nº. 755/2015, Rec. 2126/2013, FJ. 4.1. De igual forma, STS, nº. 265/2011... Ob. Cit., FJ. 3b. Asimismo, STS, sala 1ª, de 17 de febrero, nº. 127/1993, Rec. 3262/1990, FJ. 2 y 4.

estos, sus convivientes e invitados, y las responsabilidades que tuviesen los agentes que participan en el proceso de la edificación (ar.t 17 LOE).

Finalmente, en relación con los elementos de uso común, el TS²⁸⁰⁰, aplicando la noción de “servicio o beneficio”, ha admitido la posibilidad de exonerar del pago a determinados propietarios respecto a los gastos de mantenimiento de las instalaciones comunes que no puedan utilizar (salvo de los supuestos de tratarse de instalaciones *ex novo* necesarias para la habitabilidad, accesibilidad o seguridad de la edificación)²⁸⁰¹.

Las interpretaciones mencionadas pueden, de igual forma, ser valoradas por parte de las cooperativas, en el momento de elaborar o modificar (mediante Asamblea) sus estatutos, para introducir exenciones a determinados socios de ciertos gastos comunes (por la no utilización del elemento de uso común) o especificar algún deber de conservación y mantenimiento conjunto entre la cooperativa y el socio sobre los elementos de uso exclusivo (por ejemplo, para las reparaciones de mayor importancia en elementos de uso exclusivo, por ser estas económicamente más costosas o técnicamente más significativas y que van más allá del mantenimiento continuo) o su asignación a algún socio o grupo de socios (verbigracia, por la utilización exclusiva del elemento común)²⁸⁰². Igualmente, teniendo por regla general (de carácter legal) que los miembros son responsables del mantenimiento y las reparaciones en el interior de las unidades de uso exclusivo asignadas, nada impide que estos puedan elegir, si así lo desean y a través de la Asamblea General, que dicha responsabilidad se organice de manera cooperativa (bajo la idea de que “las viviendas son de todos” o bajo la hipótesis de cooperativas “hasta la fachada”)²⁸⁰³ y, en caso tal, si se contrata personal de mantenimiento y contratistas para trabajos de reparación o, en su defecto, se hace uso del esfuerzo propio y voluntario de los propios socios (excepción estatutaria derivada de la autonomía privada asociativa y bajo los límites de la razonabilidad y proporcionalidad). En una u otra forma puede considerarse la previsión de un fondo para el mantenimiento y la conservación tanto de las unidades de vivienda como la de los espacios e instalaciones de uso común.

²⁸⁰⁰ Respecto a la exención de los locales del edificio que no tienen comunicación interior con el portal de la comunidad y respecto a los gastos de conservación y funcionamiento de un ascensor ya existente (más no de la instalación *ex novo* del ascensor, caso en el cual no estarían exentos por ser una instalación necesaria para la habitabilidad de la edificación) *Vid.* STS, nº. 691/2012... Ob. Cit. De igual forma, STS, nº. 381/2018... Ob. Cit. Asimismo, SAP Valladolid, nº. 247/2015... Ob. Cit.

²⁸⁰¹ Para ejemplos en el Derecho comparado *Vid.* New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *Mariaux v. Turtle Bay Towers Corp.*, 301 A.D.2d 460, 753 N.Y.S.2d 505 (N.Y. App. Div. 2003), que valida la imposición de obligaciones de reparar sólo a los socios de ciertos apartamentos respecto a las terrazas adjuntas a sus apartamentos y no viola la *Business Corporation Law* (§ 501[c]). Sin embargo, en *Peckolick v. 135 West 17TH Street Tenant's Corp.*, 268 A.D.2d. 339, 701 N.Y.S.2d. 421 (N.Y. App. Div. 2000), el Tribunal rechazó el intento de la cooperativa de repartir los costos del reemplazo del techo en los accionistas cuyos apartamentos tenían uso exclusivo de una parte del techo. En este caso, el Tribunal determinó que los costos de reemplazo del techo constituían una mejora de la propiedad cooperativa que redundaba en beneficio de todos los accionistas y, por tanto, debían ser costeados por todos los accionistas; a diferencia de los costos de reparación de una parte del techo, de los cuales, según el tribunal, sí podían haber sido responsables los accionistas con uso exclusivo del apartamento anexo (siempre que así lo hubiese dispuesto el contrato).

²⁸⁰² SAP Álava, sección 1ª, de 12 de diciembre, nº. 607/2011, Rec. 538/2011, FJ 2. De igual forma, SAP Asturias, sección 5ª, de 25 de noviembre, nº. 414/2005, Rec. 444/2005, FJ. 3.

²⁸⁰³ Al respecto de las cooperativas de vivienda “hasta la fachada” *Vid Supra.* Capítulo III, acápite 5.3.3, caso L3 (supuesto de Angelina).

Por lo demás, en lo que se refiere a las cooperativas “hasta la fachada”, donde todos los espacios, las instalaciones y los servicios que integran toda la edificación son de uso común, la obligación de mantenimiento y conservación, en tanto elementos de uso común, correspondería a las cooperativas; sin perjuicio de la responsabilidad de los socios (individualmente considerados) de contribuir en una forma razonable y proporcional.

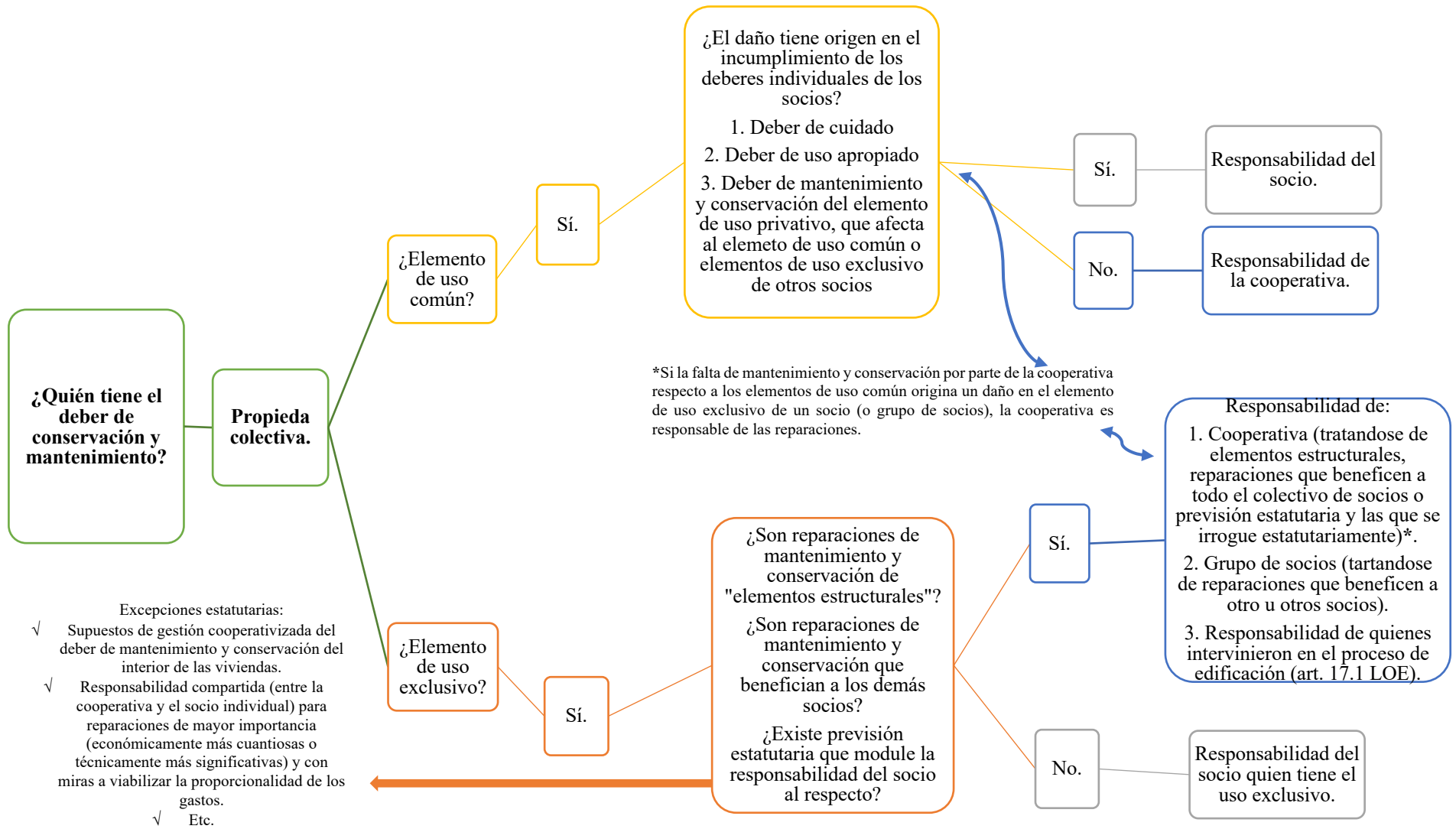


Figura nº. 4. Deberes de mantenimiento y conservación en las cooperativas de vivienda en cesión de uso. Fuente: Elaboración propia

c) La obligación de *contribuir a las mejoras*, entendidas como aquellas obras, instalaciones e innovaciones²⁸⁰⁴ sobre la edificación que no son necesarias para la conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble (sino dirigidas a aumentar la calidad y comodidad del inmueble o alargar su vida útil)²⁸⁰⁵, acordadas previamente mediante Asamblea General.

De acuerdo con la legislación cooperativa²⁸⁰⁶, los socios están obligados a acatar los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General (incluso los socios disidentes) y a cumplir con las obligaciones económicas que correspondan (obligaciones que vienen, a su vez, determinadas por la Asamblea General)²⁸⁰⁷. No obstante, en el contexto de la PH y en materia de mejoras se ha debatido, como excepción a la regla anterior, si la exigibilidad en el régimen de contribución a estas mejoras constituye una circunstancia objetiva de exceso o anormalidad en el ejercicio de las mayorías y, por otro lado, en la producción de un perjuicio injustificado o excesivo para los comuneros disidentes (abusos notorios del derecho [art. 7.2 CC]); ello fundamentado en el carácter de “no ser necesarias” este tipo de obras, instalaciones e innovaciones²⁸⁰⁸. En este orden, en el régimen de PH se ha discernido a fijar legalmente esta excepción²⁸⁰⁹, mediante las siguientes pautas:

- La especificación de una mayoría necesaria para la adopción de acuerdos que tengan por objeto la realización de mejoras (3/5 partes del total de los propietarios que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación).
- La prerrogativa de los comuneros disidentes para desvincularse del deber de contribución.
- El límite de la cuantía que la cuota de contribución debe sobrepasar para que los disidentes no estén obligados a costearlas (tres mensualidades ordinarias de gastos comunes).

²⁸⁰⁴ Las innovaciones pueden comportar alteraciones físicas del inmueble o no (por ejemplo, servicios de orden personal que no requiere ninguna obra).

²⁸⁰⁵ Arts. 10.1 a) y 17.4 LPH. También, STS, sala civil, sección 1ª, de 27 de febrero, nº. 134/2020, Rec. 4634/2017, FJ. 2. De igual forma, STS, sala civil, sección 991, de 18 de octubre, nº. 586/2018, Rec. 3635/2015, FJ. 2.5 y 3. Asimismo, SAP Santiago de Compostela, sección 6ª, de 4 de diciembre, nº 212/2020, Rec. 291/2020, FJ. 5.4. La evaluación (que atiende a criterios eminentemente técnicos y arquitectónicos) de lo que sea o no necesario para la conservación, habitabilidad, accesibilidad y seguridad de la edificación se mide por la naturaleza y características del inmueble (adjetivos empleados en el art. 17.4 LPH), lo que obliga a ponderar las concretas circunstancias del caso. Ello se refleja en los casos resueltos por los tribunales. Al respecto *Vid.* ECHEVERRÍA SUMMERS, F. M. (2002). “Comentario al artículo 10” y “Comentario al artículo 11”, en R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (Coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 2 ed., Pamplona: Aranzadi, págs. 326 y ss.

²⁸⁰⁶ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 15.2(a) y (e). Asimismo, Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 41.1(b) y (e).

²⁸⁰⁷ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 21.2(d). Asimismo, Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 43.2(d).

²⁸⁰⁸ Al respecto *Vid.* SAP Zaragoza, sección 2ª, de 6 de junio, nº. 303/2003, Rec. 704/2002, FJ. 3. Igualmente, SAP Madrid, sección 10ª, de 1 de marzo, nº. 170/2006, Rec. 697/2005, FJ. 2 y 6. Asimismo, SAP Barcelona, sección 19ª, de 9 de junio, nº. 288/2006, Rec. 217/2006, FJ. 2. También, ECHEVERRÍA SUMMERS, F. M. (2002). “Comentarios... Ob. Cit., págs. 322-323.

²⁸⁰⁹ LPH... Ob. Cit., art. 17.4

- La posibilidad (a voluntad) de los disidentes de disfrutar de la ventaja generada con la mejora, a través del abono de la cuota en los gastos de su realización y mantenimiento.

Creemos oportuno, en orden de salvaguardar los intereses de los socios, esto es, la protección contra la asunción de cargas excesivas no previstas en los estatutos cuyo incumplimiento puedan conducir a la pérdida de la vivienda mediante expulsión por morosidad, que se establezca legalmente el derecho de no contribución de las mejoras para aquellos socios disidentes. Si bien, tal protección puede devenir de diversas formas, por ejemplo: exigiendo la unanimidad para este tipo de acuerdos sociales, exigiendo el consentimiento de los socios que pudiesen verse afectados (pudiendo ser todos los socios) para poder decidir sobre la aprobación o no de la mejora (supuesto en el cual los disidentes sí resultarían vinculados por haber consentido el otorgamiento de la competencia a la Asamblea General para decidir sobre la mejora o, alternativamente, haber consentido que la decisión adaptada mayoritariamente en la Asamblea les afecte incluso contra su voluntad)²⁸¹⁰ o simplemente exonerando a los disidentes de los acuerdos adoptados válidamente por la Asamblea (sin requerir consentimiento previo de los socios afectados); lo apropiado es procurar el mayor equilibrio entre los intereses de la comunidad (colectivo) y los intereses de los socios individualmente considerados.

Resulta, entonces, que el régimen de unanimidad para este tipo de acuerdos termina afectando a los intereses de la comunidad, representada en la mayoría, dado que le impide realizar tales mejoras, aún cuando su costo es asumido en exclusiva por los socios que han votado favorablemente o no disintieron y, conjuntamente, la realización de estas no suponga perjuicio alguno para los socios disidentes. Bajo este supuesto, la comunidad estaría supeditada a la voluntad egoísta y abusiva de una minoría, inclusive a la de un único socio (quien tendría una suerte de derecho de veto y paralización)²⁸¹¹. Lo anterior es, de igual forma, aplicable para la regla que precisa del consentimiento de los socios que puedan resultar afectados (la cual está dirigida a otorgar competencia a la Asamblea General para deliberar y adoptar un acuerdo sobre la mejora que se pretenda o, alternativamente, para aceptar que la decisión sobre la mejora les pueda afectar incluso cuando podrían manifestarse en contra de la propuesta), puesto que con la no prestación

²⁸¹⁰ El supuesto indicado es usado en las sociedades de capital cuando, con independencia de la mayoría exigida en los estatutos para adoptar el acuerdo de que se trate, la eficacia de este requiere el consentimiento individual de todos y cada uno de los socios o de alguno de ellos (los que pueden resultar afectados con el acuerdo). Ello es así porque se entiende que se trata de acuerdos sobre asuntos que, según la Ley, excede el ámbito propio de competencia de la junta general o infringe el principio de paridad de trato (acuerdos que comportan un trato desigual). De ello se desprende la diferencia entre el consentimiento del socio (que puede prestarse al margen de la reunión en la junta general) y el voto del socio (que sólo puede presentarse como miembro asistente en la junta general), así como la que existe entre el consentimiento del socio (concebible para los socios que hayan votado en blanco, se hayan abstenido o no tengan derecho de voto, a pesar de que hayan consentido el acuerdo) y la unanimidad en la adopción del acuerdo (conformidad de todos los socios con determinada cuestión expresada en la junta general mediante el voto favorable). Al respecto *Vid.* Real Decreto Legislativo 1/2010... Ob. Cit., arts. 89.1, 108.3, 291, 292, 329. Igualmente, MORENO DÍAZ, A. (2020). "Consentimiento de los socios y adopción de acuerdos sociales por unanimidad", recuperado de [Consentimiento socios unanimidad.pdf \(ga-p.com\)](#). Consultado el 7 de julio de 2022.

²⁸¹¹ Al respecto *Vid.* STS, sala 1ª, de 14 de julio de 1992, ROJ: STS 17438/1992, ES:TS:1992:17438, FJ. 5. Para una crítica de la exigencia de unanimidad en las sociedades *Vid.* DGRN, de 7 de octubre de 2013, RJ. 2013/7846; y de 24 de octubre de 2017, RJ. 2017/6052.

del consentimiento se frustra la eficacia del acuerdo. En procura de alcanzar un equilibrio entre los intereses legítimos, pero opuestos (de la mayoría y de la minoría) en lo que respecta a mejoras, nos decantamos por la excepción ofrecida por el régimen de PH, la cual se puede sintetizar en: la aprobación de mejoras (concepto que debe atender a criterios eminentemente técnicos y arquitectónicos y a la naturaleza y características del inmueble)²⁸¹² mediante una mayoría determinada (principio mayoritario como criterio técnico de organización que otorga flexibilidad a favor de la validez del acuerdo, a diferencia de la exigencia de unanimidad), con la exoneración de los socios disidentes de contribuir a sus costos (tutela individual del miembro) cuando la cuota sobrepase un límite específico (en tanto la protección está destinada a evitar una carga de carácter excesivo y no cualquier tipo de carga), pero con la eventualidad, en cualquier momento, de disfrutar de la ventaja que conlleva las mejoras mediante el pago de la cuota (tanto aquella destinada para su realización como la que corresponda para su mantenimiento)²⁸¹³.

Finalmente, en lo que atañe al interior de las viviendas, como unidad de uso exclusivo, resulta coherente que los socios no estén legitimados para realizar por sí solos (unilateralmente) renovaciones y mejoras con cierta envergadura (aquellas que conlleven una alteración significativa en la vivienda y, como tales, pueden afectar negativamente a la cooperativa)²⁸¹⁴; requiriendo en todo caso consentimiento por parte de la Asamblea General (o, en su caso, del órgano encargado para ello), por cuanto la propiedad es de la cooperativa y no de los socios individuales²⁸¹⁵. La cooperativa, por su parte, no debería poder negarse sin razón y, en caso de que el socio no esté de acuerdo con la decisión de la Asamblea, poder poner el asunto en escrutinio del órgano judicial. En caso de baja (voluntaria, obligatoria o disciplinaria por expulsión) del socio, las mejoras individuales, que son aquellas realizadas por cuenta del socio en su unidad de uso exclusivo y consentidas previamente por la cooperativa, pueden luego reflejarse en la liquidación de las aportaciones reembolsables a que tiene derecho el socio (mediante la suma del valor de las mejoras, pero con las deducciones correspondientes a su depreciación)²⁸¹⁶.

²⁸¹² SAP Zaragoza, nº. 303/2003... Ob. Cit., FJ. 3.

²⁸¹³ Siempre y cuando la obra, instalación o innovación tenga cierta autonomía que permita la exclusión de los socios disidentes respecto a su uso y disfrute (por ejemplo, una piscina [SAP Barcelona, nº. 288/2006... Ob. Cit., FJ. 2]). En defecto de tal autonomía (por ejemplo, la instalación de mármol en el portal o la colocación de granito rosa en la fachada [SAP Madrid, sección 18ª, de 11 de abril, nº 258/2007, Rec. 204/2007, FJ 1]), no podría privársele a los disidentes de su uso. Al respecto *Vid.* art. 17.4 LPH. De igual forma, ECHEVERRÍA SUMMERS, F. M. (2002). "Comentarios... Ob. Cit., pág. 330.

²⁸¹⁴ Por ejemplo, derribar total o parcialmente muros, intervenir en la fachada de la vivienda, realizar reformas en cocinas y baños, intervenir en las tuberías o canalizaciones de agua y alcantarillado, etc. Otras mejoras, en cambio, no representan ninguna alteración significativa que pueda perjudicar a la cooperativa, verbigracia, el remplazo de electrodomésticos, repintar las paredes, instalar mobiliario, decorar la vivienda, etc. Al respecto *Vid. Supra.* Cita nº. 2816, con relación a Suecia.

²⁸¹⁵ La cooperativa no sólo tiene interés de que no se afecten, con las renovaciones y mejoras, los espacios de uso común y los espacios de uso exclusivo de los demás socios, sino, igualmente, el propio espacio de uso exclusivo sobre el cual recae la renovación o mejora. A modo ilustrativo, la adición o eliminación de un dormitorio puede implicarle problemas a la cooperativa en el momento de reasignar la unidad a un nuevo socio y, en casos graves, puede afectar la habitabilidad del inmueble.

²⁸¹⁶ En Dinamarca, la ley (*Andelsboligloven*... Ob. Cit.) dispone que las mejoras y el estado de conservación de la vivienda condiciona el cálculo del precio de la participación (que está vinculada al derecho sobre la vivienda) en caso de transferencia (§ 5, Stk. 4) y, en cuanto al precio de las mejoras realizadas, indica que a este se le

d) El *disfrute* de la vivienda y de los espacios de uso común *de acuerdo con el destino previsto y manteniendo la salubridad, el orden y el buen estado* dentro y fuera de la vivienda. Tanto el uso de la vivienda como de los espacios comunes no debe causar detrimentos o inconvenientes irrazonables a los demás socios, a sus convivientes y/o a la cooperativa (como colectivo). Como materias en este ámbito, en tanto límites del derecho de disfrute de la vivienda por parte del socio, consideramos necesario el tratamiento legal de lo que atañe al (sub)arrendamiento, el no uso de la vivienda, la baja justificada y disciplinaria por expulsión del socio.

A. (sub)arrendamiento

A pesar de que el socio en una cooperativa de vivienda en modalidad de “cesión de uso” no es técnicamente un arrendatario (como tampoco propietario) de la vivienda, haremos uso del término “(sub)arriendo” para referirnos 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; y, de otro lado, haremos uso del término “(sub)arrendatario” para referirnos al inquilino (tercero no socio) del socio. A diferencia de el subarrendamiento regulado por la LAU (que sólo admite el subarrendamiento parcial de la vivienda [art. 8.2]), el “(sub)arrendamiento” que aquí consideramos comprende la totalidad de la vivienda, entendida como unidad de uso exclusivo. No optamos por la noción de “cesión” (art. 8.1 LAU) en razón a que esta implicaría la novación subjetiva de la figura del socio, siendo (en principio) otro el propósito que se persigue con la permisión del “(sub)arrendamiento” de la vivienda cooperativa en la modalidad estudiada (no desligar al socio de la cooperativa, ni de la vivienda), como a continuación lo veremos.

debe deducir el deterioro por edad o uso (§ 5, Stk. 13). En este sentido, las cooperativas de vivienda eran las que decidían en sus estatutos las reglas y las curvas de depreciación que se fueran a utilizar a la hora de valorar las mejoras, así como el encargado de decidir las inconsistencias o controversias (generalmente un tasador). Con el fin de garantizar un alto grado de uniformidad al calcular las mejoras en relación con el precio de la vivienda cooperativa, la industria ha acordado que el catálogo de mejoras y la curva de depreciación de la Representación Conjunta de las Asociaciones de Vivienda Cooperativa a partir de 2019 se elevara al estándar utilizado. Al respecto *Vid.* [Andelsportal.dk](https://www.andelsportal.dk). “Afskrivninger i andelsboliger” (“Depreciación en vivienda cooperativa”), recuperado de [Afskrivninger i andelsboliger \(andelsportal.dk\)](https://www.andelsportal.dk). Sobre el catálogo de mejoras y la curva de depreciación *Vid.* https://www.abf-rep.dk/media/11qbgfeu/forbedringskatalog_2020.pdf (catálogo de mejoras) y https://www.abf-rep.dk/media/uvofbuzq/afskrivningskurve_2020.pdf (curva de depreciación). Consultados el 7 de julio de 2022. En Ontario (*Co-operative Corporations Act.*, RSO 1990, C. 35, art. 171.3[1]), se prevé el derecho del miembro a recibir compensación por las mejoras hechas en la vivienda, en el momento de efectuar su retiro. En Suecia, la ley (*bostadsrättsrätt...* Ob. Cit, 7 Kap. 7 §) establece que el socio no puede, sin permiso de la junta, realizar: intervenciones en la estructura portante, instalaciones o alteraciones de tuberías de drenaje, calefacción, gas o agua; instalaciones o cambios de dispositivos de ventilación; instalaciones o cambios de chimenea o conducto de humos u otro impacto en la protección contra incendios; o cualquier otro cambio significativo en la vivienda. Al respecto, *Vid.* Tribunal de Apelación de Svea, RH: 2019:41, recuperado de <https://lagen.nu/dom/rh/2019:41>. Consultado el 8 de julio de 2022. En Estados Unidos, la Corte Suprema del Estado de Nueva York (en *Patel v. Gardens at Forest Hills Owners Corp.*, 181 A.D.3d 611, 120 N.Y.S.3d 354, 2020 N.Y. Slip Op. 1509 [N.Y. App. Div. 2020]) determinó que la renovación en el interior del apartamento por parte del cooperativista y sin autorización de la cooperativa constituye violación al contrato de arrendamiento; y, en otro caso (en *Roger Morris Apartment Corp. v. Varela*, 2016 N.Y. Slip Op. 51697, 48 N.Y.S.3d 267 [N.Y. App. Div. 2016]), aunque declaró el incumplimiento del socio por instalar un sistema central de aire acondicionado sin permiso de la cooperativa, le concedió a este, como alternativa del desahucio, el derecho de realizar una subsanación posterior al juicio.

Con anterioridad hemos expuesto la admisibilidad de una prohibición estatutaria a los socios para (sub)arrendar sus unidades de uso exclusivo, habida cuenta del régimen y la naturaleza propia de las cooperativas, en las cuales el derecho de ocupación de la vivienda está supeditado y vinculado, por regla general, a la condición de socio y, alternativamente, a la admisión de un tercero en calidad de arrendatario (bajo los límites porcentuales previstos en la Ley)²⁸¹⁷. En ambas situaciones la prerrogativa corresponde por ley a la cooperativa, más no es una facultad unilateral del socio, y ello está justificado a partir de la retención de la propiedad de toda la edificación en la cooperativa (lo que ha servido a su vez de fundamento para que la ley le otorgue una extensa facultad estatutaria para regular el derecho de uso y disfrute de las viviendas)²⁸¹⁸ y a la protección de sus legítimos intereses de, verbigracia²⁸¹⁹:

- Evitar movimientos constantes que repercutan en la seguridad de los bienes de uso común y de uso exclusivo (percepción de mayor cuidado por parte de los socios, quienes tienen compromisos a largo plazo con la vivienda, en comparación con los inquilinos transitorios).
- Promover una fuerte ocupación de los socios (exigiendo, para ello, el deber de destinar la vivienda a residencia permanente propia del socio y su familia) y su participación en las actividades de la cooperativa (disponibilidad que puede verse afectada por estar el socio residiendo fuera de la edificación).
- Evitar la especulación de sus viviendas (los socios que [sub]arriendan pueden estar más interesados en las ganancias que en la vida cooperativa). De allí que las cooperativas bajo esta modalidad no sean atractivas para inversores inmobiliarios.
- Proteger el entorno de vida de la cooperativa como el distintivo del modelo que se enfoca en cultivar la proximidad entre vecinos (que puede resultar impactada con una alta rotación de inquilinos a quienes no siempre les interesa mantener este tipo de relación).
- Evitar las limitaciones en las opciones de refinanciamientos (los bancos se muestran reacios a otorgar préstamos a las cooperativas con un alto porcentaje de viviendas [sub]arrendadas).
- Etc.

Con todo, una previsión legal de garantías mínimas que protejan a los socios en materia de flexibilidad y seguridad de la tenencia de la vivienda, en este caso a través de exenciones a toda prohibición cooperativa de (sub)arrendar en circunstancias que justifican su permisibilidad. Entre estas resaltan situaciones de imposibilidad temporal del socio para ocupar la vivienda por motivos de estancias (temporales) laborales o

²⁸¹⁷ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 89.4. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., art.123.4.

²⁸¹⁸ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 89.3. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., art.123.3.

²⁸¹⁹ Al respecto *Vid.* Prevu (2022). “NYC co-op sublet policy -2022 buyer’s guide and insights”, recuperado de <https://www.prevu.com/blog/nyc-co-op-sublet-policy>. Asimismo, Cooperatornews (2004). “To let, or not let. The impact of subleasing on co-op buildings”, recuperado de <https://cooperatornews.com/article/to-let-or-not-to-let>. Consultados el 14 de julio de 2022.

académicas y problemas de salud²⁸²⁰. Esto desde luego no choca con el derecho de propiedad de la cooperativa, la cual preserva la facultad de (mediante su voluntad expresada en asamblea) permitir, condicionar (condiciones de tiempo, de autorización previa, de supuestos específicos en los que se permite, etc.)²⁸²¹ o prohibir el (sub)alquiler

²⁸²⁰ Al respecto *Vid.* En Suecia: la Ley de cooperativas (bostadsrättslag... Ob. Cit., Kap. 7, § 10) establece que un miembro puede subarrendar su apartamento sujeto a la aprobación del órgano de administración. En caso de no aprobación, el asunto se lleva al Tribunal de Alquiler, el cual aprobará el subalquiler del apartamento si el miembro tiene una necesidad válida de alquilarlo y la asociación no tiene una razón legítima para rechazar el subarrendamiento. Un ejemplo de tal necesidad sería el caso de que el miembro quiera estudiar en el extranjero o en otra ciudad por un período de tiempo limitado. Al respecto *Vid.* CORNELIUS, V. (2015). *European condominium...* Ob. Cit., pág. 174 y 175. En Dinamarca: de acuerdo con los estatutos sociales estándar para las cooperativas de vivienda (*ABF standardvedtægter...* Ob. Cit., § 12), es posible subarrendar total o parcialmente las viviendas hasta por dos años (en cumplimiento con la Ley de arrendamiento sobre estancias temporales: *lejelovens...* Ob. Cit., Kap. XII, § 70) con la aprobación de la junta. El Consejo de Administración es el encargado de aprobar las condiciones del subarrendamiento. Las razones fácticas por las que la Ley de alquileres (*lejelovens...* Ob. Cit., Kap. XII, § 70) otorga el derecho a subarrendar son, por ejemplo, la ausencia temporal por estancias laborales, educativas, de servicio militar, por enfermedad o similares. En Noruega: Ley de cooperativas de vivienda (*burettslagslov...* Ob. Cit., § 5-5 y § 5-6) permite, primero, la cesión de uso hasta por 3 años, siempre que el socio o algún integrante de su familia haya ocupado la vivienda durante al menos uno de los dos últimos años y con la aprobación de la junta; la cual sólo puede denegar la autorización por razones objetivas derivadas de las circunstancias del usuario. Segundo, la cesión de uso por causas especiales (tales como motivos de trabajo, educación, servicio militar, enfermedad, razones imperiosas, etc.) con aprobación de la junta, la cual sólo puede denegar la autorización por razones objetivas derivadas de las circunstancias del usuario. En Uruguay: el Decreto n.º 183/018... Ob. Cit., art. 74 establece, como excepción a la pérdida de la condición de socio por no ocupación de la vivienda, las situaciones justificadas por razones de salud y las autorizadas por la cooperativa, por un plazo mayor de 6 meses y no superior a 2 años. En el Estado de Nueva York: los inquilinos (que es la categoría que asumen los socios de las cooperativas en relación con la vivienda) tienen derecho a subarrendar si obtienen permiso del propietario, último quien no puede retener su consentimiento si aducir una razón válida para hacerlo. Sin embargo, este derecho se restringe legalmente para: aquellos inquilinos de viviendas públicas, inquilinos con alquiler controlado, inquilinos que reciben asistencia pública de la Sect. 8 y aquellos con derecho de arrendar una vivienda en razón a su membresía en una cooperativa (quienes estarán sujetos a lo dispuesto en los estatutos). Al respecto *Vid.* New York Consolidated Laws, *Real Property Law (RPP)*, art. 7, Sect. 226-B [subdivisión 2, párr. c; y subdivisión 3], recuperado de <https://codes.findlaw.com/ny/real-property-law/rpp-sect-226-b.html>. Consultado el 14 de julio de 2022. No obstante, en la práctica, muchas cooperativas de vivienda permiten el subarriendo, pero bajo diversos y variados condicionamientos. Al respecto, *Vid. Supra.* Cita n.º 2821. En India, por su parte, los estatutos estándar implementados por el Gobierno (“*Model By-Law of cooperative housing society*” ... Ob. Cit., n.º 43[1 y 2]) otorgan libertad a los socios para subarrendar la vivienda (sin requerir permiso), siempre que la cooperativa haya sido informada con al menos 8 días de antelación a la ocupación.

²⁸²¹ Algunos ejemplos de condiciones son: adoptar un tope numérico de (sub)arrendamientos permitidos en la edificación en cualquier momento, no renovar los (sub)arrendamientos que caducan, exigir que el socio resida en la vivienda durante un número prescrito de años antes de que se le permita (sub)arrendar, imponer un límite sobre cuánto tiempo el socio puede (sub)arrendar dentro de un período de tiempo específico, criterios de necesidad para (sub)arrendar (análisis de caso por caso), la aprobación del (sub)arrendatario por parte de la cooperativa, la imposición de límites en el importe del (sub)alquiler, etc. Al respecto *Vid.* Council of New York Cooperatives and Condominiums (2000). “Sublet issues”, recuperado de <https://www.cnyc.com/code/newsletters/2000/2000-sum-conference.htm>. De igual forma, Huseit LLC. (2021). “Co-op sublet policy rules and fees”, recuperado de <https://www.huseit.com/wp-content/uploads/2018/11/Co-op-Sublet-Policy-NYC-1024x779.jpg>. Consultados el 12 de julio de 2022. En el ámbito jurisprudencial *Vid.* Appellate Division of the Supreme Court of New York, First Department, *DeSoignies v. Cornasesk House Tenants' Corp.*, 21 A.D.3d 715, 800 N.Y.S.2d 679 (N.Y. App. Div. 2005), establece que las limitaciones para subarrendar en la cooperativa son válidas siempre y cuando estuviesen previstas en el contrato de arrendamiento o, en su defecto, que estas se aprueben por mayoría de los accionistas (65% de las acciones, según los estatutos de la cooperativa en concreto); más no por una decisión de la junta

por parte de los socios, con las únicas salvedades que pudiese prever la Ley, las cuales hallan su justificación en la preservación del equilibrio de los intereses en juego, entre la cooperativa y el socio individual. Para la cooperativa, porque la vivienda se mantiene ocupada y, para el socio, por cuanto se le permite conservar su condición de socio y, en cuanto a tal, su derecho de ocupación sobre la vivienda (una vez concluya la imposibilidad para ocupar la vivienda o finalice el término máximo permitido), así como también la posibilidad de evitarse el pago de los gastos de una vivienda que, por una justa causa, no ocupará temporalmente. Las cooperativas, por su parte, pueden controlar y/o supervisar el proceso del (sub)arrendamiento para proteger sus intereses; de forma ilustrativa, aprobando la solicitud de (sub)arriendo y sometiendo al potencial arrendatario a los mismos requisitos de admisión y verificación que utilizan para la selección de nuevos socios (verificaciones crediticias, historial de alquiler y las demás que tengan por verificar la idoneidad para cumplir con las obligaciones), controlando y monitoreando su estadía, limitando el máximo de la renta permitida, etc.

Para el caso concreto de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, sería prudente que el legislador prevea o autorice a las cooperativas establecer un límite máximo de tiempo de vigencia del (sub)arriendo, en orden a evitar que este se convierta en la tenencia mayoritaria de la edificación; perjudicando con ello los intereses de la cooperativa bajo esta modalidad. En este sentido, las disposiciones de la LAU que atañen a la prórroga obligatoria (por plazos anuales hasta 5/7 años [art. 9 LAU]) debe conjugarse con la excepción que invoca la necesidad del arrendador de ocupar el inmueble para destinarlo a vivienda permanente para sí o sus familiares (art. 9.3 LAU); lo que equivaldría para el caso de las cooperativas a la necesidad del socio de recuperar la vivienda, una vez solventada su imposibilidad de ocuparla (por ejemplo, al terminar la estancia laboral o académica). La cuestión problemática se presenta cuando, al finalizar la vigencia máxima permitida (prevista en la ley o en los estatutos) para la vigencia del (sub)arriendo, el socio continúe en la imposibilidad de ocupar la vivienda cooperativa. Bajo este escenario, ¿la prórroga obligatoria de la LAU operaría?, ¿la cooperativa como persona jurídica estaría facultada para recuperar la vivienda aduciendo la necesidad de ocuparla?, ¿la cooperativa estaría obligada a admitir al (sub)arrendatario como socio? A nuestro juicio, podría considerarse como opciones las siguientes:

I. La exclusión de la aplicabilidad de la prórroga forzosa para el caso de (sub)arrendamiento en la vivienda cooperativa en modalidad de cesión de uso, de manera que al expirar el término máximo por el cual se permite el (sub)arrendamiento y al cesar la membresía del socio por su no retorno, la cooperativa recupere la vivienda. En este

directiva [órgano cooperativo asimilable al Consejo Rector para el caso de la legislación española]). Asimismo, Appellate Division of the Supreme Court of New York, First Department, *McCabe v. Hoffman*, 138 A.D.2d 287 (N.Y. App. Div. 1988), donde el Tribunal sostuvo que la cooperativa puede imponer una tarifa de subarrendamiento, aunque en *Bailey v. 800 Grand Concourse Owners, Inc.*, 199 A.D.2d 1, 604 N.Y.S.2d 562 (N.Y. App. Div. 1993) reconoció la responsabilidad de la junta por daños y perjuicios ocasionados al socio mediante la imposición de una tarifa desproporcional, que no guardaba relación razonable con los gastos reales de la cooperativa en relación con el subarriendo propuesto (la tarifa era del 30% del mantenimiento anual por cada solicitud de subarrendamiento presentada por un arrendatario-accionista).

sentido, todos los derechos del (sub)arrendatario sobre la vivienda culminarían con la pérdida de la membresía por parte del socio (sub)arrendador²⁸²².

II. La aplicabilidad de la prórroga forzosa, pero otorgándosele a la cooperativa la facultad de recuperar la vivienda aduciendo la necesidad de su ocupación (como vivienda permanente) por parte de las personas expectantes (inscritas en la lista de espera) o, en su defecto, del nuevo socio admitido (pudiendo el [sub]arrendatario, en caso tal, participar en el proceso de selección, bajo las mismas condiciones que cualquier otro aspirante).

III. La supeditación de la prórroga forzosa a la admisión del (sub)arrendatario como nuevo socio, caso en el cual en realidad ya no estaríamos haciendo referencia a una prórroga del (sub)arrendamiento, sino a una especie de derecho de preferencia para ser admitido en la condición de socio. En este contexto, la cooperativa debe contar con razones de gran envergadura para denegar la admisión como socio al (sub)arrendatario, más aún cuando esta haya sido la encargada de admitirlo y este haya cumplido con sus obligaciones durante su estancia en la edificación (muchas de las cuales pueden coincidir con las que rigen a los socios, por ejemplo, si en el contrato de [sub]arriendo se inserta una cláusula que indique que el [sub]arrendatario cumplirá con las reglas de la cooperativa).

IV. La cooperativa sea la que figure como arrendadora y no el socio, de manera que, al haber admitido al tercero no socio en calidad de arrendatario (análogamente como si se tratara de la admisión de cualquier socio), la prórroga opere en las mismas condiciones en las que se ejecutaría en un contrato de arrendamiento de vivienda ordinario. Bajo esta premisa:

i. La cooperativa puede evitar la prórroga forzosa del arrendamiento (y recuperar la vivienda) aduciendo la necesidad de la ocupación del inmueble para vivienda permanente del socio y su familia (art. 9.3 LAU); una vez este último haya resuelto su imposibilidad temporal de ocupar el inmueble o haya culminado el plazo máximo permitido (por ley o según los estatutos) para que este pueda retornar.

ii. Expirado el plazo máximo permitido (por ley o según los estatutos) para el arrendamiento sin que el socio con la imposibilidad temporal de ocupar el inmueble haya retornado a la vivienda, la cooperativa puede continuar en una relación de arrendadora/arrendatario con el tercero (aplicabilidad de la prórroga forzosa) o, alternativamente, admitirlo en calidad de socio; siempre que este así lo quisiera.

Entre las opciones mencionadas, la primera y la segunda resultan ser más garantistas a los intereses de la cooperativa, aunque sitúa al (sub)arrendatario no socio en una posición débil en lo que atañe a la seguridad de la tenencia de la vivienda. Por su parte, la tercera opción es mucho más cautelosa con el (sub)arrendatario no socio, si bien no tanto como la prórroga forzosa propiamente de la LAU, porque sigue existiendo el riesgo de inadmisión. Por último, la cuarta opción resulta ser la más proteccionista al arrendatario, por cuanto la

²⁸²² De forma análoga a la relación entre el arrendatario-subarrendador y el subarrendatario. Al respecto *Vid.* LAU... Ob. Cit., art. 8.2. De igual forma, SAP Barcelona, sección 4ª, de 22 de noviembre, nº. 545/2013, Rec. 13/2013, FJ. 3.

prórroga forzosa opera de forma similar a la de la LAU y, en el caso de que el socio no retorne, le otorga la posibilidad de adquirir la membresía. Aún cuando la cuarta opción es la más proteccionista al arrendatario, esta, sin embargo, no desconoce los intereses de la cooperativa, sino por el contrario le respeta el derecho de (auto)selección del arrendatario y le permite invocar como excepción a la prórroga del arrendamiento la necesidad de la ocupación del inmueble, para vivienda permanente, del socio que, por una justa causa, estaba imposibilitado a ocupar temporalmente la vivienda.

Finalmente, como una última alternativa al (sub)arrendamiento (donde el socio se posiciona en calidad de arrendador [opciones I, II y III]) o arrendamiento (donde la cooperativa es la que se posiciona en calidad de arrendadora [opción IV]) y, por tanto, de la aplicabilidad de la prórroga forzosa de la LAU, podría emplearse la figura del socio temporal²⁸²³. Bajo esta figuración la cooperativa admite al tercero en la condición de socio (exigiéndole los mismos requisitos de admisión que los socios indefinidos [art. 27.4]), pero con una duración determinada (que no puede exceder los 5 años [art. 27.1]) y sin suponer el conjunto de socios temporales más de 1/3 del conjunto de socios indefinidos (art. 27.2), así como tampoco tener en la Asamblea General un porcentaje de votos igual o superior a los de los socios indefinidos (art. 27.3). Bajo esta categoría, los socios temporales tienen los mismos derechos y obligaciones que aquellos de carácter indefinido (sin que la exigencia de la aportación obligatoria al capital social pueda exceder del 50% de la requerida a los socios indefinidos [art. 27.4]) y, una vez transcurrido el plazo de su vinculación (de hasta 5 años), tienen derecho a optar por adquirir la condición de socios indefinidos o la liquidación de sus aportaciones al capital social (art. 27.5 y 27.6). Esta alternativa pareciera ser la más ecuánime, como quiera que protege los intereses de la cooperativa mediante la potestad de selección de los socios temporales y la limitación de estos en números y votos, pero sin desconocer la seguridad de la tenencia del socio temporal, quien puede optar por continuar con el disfrute de la vivienda una vez finalice el plazo de su vinculación social y a través de su transición a la condición de socio indefinido. No obstante, esta alternativa no resuelve la problemática de la falta de flexibilidad y seguridad de la tenencia del primer socio (aquel que por una justa causa está en imposibilidad de ocupar temporalmente la vivienda), si tenemos por caso que, al transcurrir el plazo de la vinculación del socio temporal (de hasta 5 años), este manifiesta su intención de continuar con la tenencia de la vivienda (invocando para ello su derecho legal de adquirir la condición de socio indefinido); no pudiendo, en consecuencia, el primer socio retornar a al inmueble. A nuestro juicio, la figura del socio temporal con el derecho de adquirir la condición de socio indefinido, de cara a una propuesta legislativa, puede condicionarse al no retorno del primer socio o, simultáneamente, a la disponibilidad de otra vivienda dentro de la cooperativa.

Para terminar, en correspondencia con las cooperativas de viviendas “hasta la fachada”, donde no hay espacios de uso exclusivo (y por ende los socios comparten el uso de todos los espacios, lo que se traduce en una mayor cesión de intimidad entre unos con otros)²⁸²⁴, la cuestión de la permisibilidad del (sub)arrendamiento debe estar condicionada a la admisibilidad del (sub)arrendatario por parte del colectivo de socios²⁸²⁵. Esto con base al

²⁸²³ Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 27.

²⁸²⁴ Al respecto *Vid Supra*. Capítulo III, acápite 5.3.3, caso L3 (supuesto de Angelina).

²⁸²⁵ Lo que acontecería siempre con la opción IV (la cooperativa en calidad de arrendadora y el tercero en calidad de arrendatario) y en la alternativa de admisión del tercero en calidad de socio temporal. En las demás

derecho de intimidad o vida privada de los demás socios (y, en caso tal, el de sus familiares), respecto del cual el socio, quien a partir de una justa causa está imposibilitado a ocupar temporalmente la vivienda (que viene a ser toda la edificación en las cooperativas “hasta la fachada” a falta de espacios de uso exclusivo), no es co-titular²⁸²⁶; de manera que no puede disponer de este (permitiendo la entrada y estadía de terceros al domicilio común) sin el consentimiento (elemento legitimador de las injerencias) de sus legítimos titulares (conflictividad entre el derecho de [sub]arrendar a partir de una justa causa y el derecho de intimidad de los demás socios). En efecto, entre más ordenado esté el ejercicio del derecho de uso de los espacios que integran la edificación a que tienen derecho cada socio y, en caso tal, sus familiares (a través de la asignación de espacios de uso exclusivo o mediante turnos, horarios, reservas o cualquier otro criterio que sirva de base para asignar el uso)²⁸²⁷, mayor será la expectativa de intimidad de estos y el deber de respeto por parte de los demás miembros. Lo anterior equivaldría a un margen de mayor flexibilidad para que al socio individual se le permita (sub)arrendar a terceros (bajo los términos arriba expuestos), porque a través de reglas claras y precisas que ordenen el uso de los espacios se garantiza un mínimo de intimidad (necesario) de cada socio y sus familiares, que quedan bajo su reserva y con poder de exclusión hacia los terceros (sub)arrendatarios (así como hacia los demás miembros); no teniendo por qué repercutir el mero ingreso de estos terceros en la intimidad mínima protegida de los demás socios si se cumplen las reglas (claras, justas y proporcionales) de asignación del uso de los espacios que integran la edificación (lo que no resultaría posible en el supuesto de un uso simultáneo y desordenado de todos los espacios, donde la intimidad de los socios está completamente expuesta frente a terceros, de allí que estos deban consentir tal intromisión, mediante la aprobación del tercero [sub]arrendatario)²⁸²⁸. Por consiguiente, la existencia o no de reglas claras y precisas que ordenen el uso de los espacios (de forma justa y proporcional) y a partir de las cuales es factible garantizar un mínimo de intimidad puede ser un punto esencial en la valoración que haga el órgano judicial, en el momento de decidir sobre la cuestión de la permisibilidad legal del (sub)arrendamiento en este tipo de cooperativas (donde la significativa proximidad íntima y personal entre los miembros interviene como elemento de exención a tal prerrogativa legal).

B. Baja justificada

Es indispensable partir de la consideración del retiro voluntario de la cooperativa como un derecho del socio, que no precisa alegación alguna y se produce en el momento en

opciones (donde el socio actúa en calidad de [sub]arrendador) la cooperativa puede condicionar el (sub)arrendamiento a la aprobación que esta haga del (sub)arrendatario.

²⁸²⁶ En este aspecto *Vid.* STC, n.º. 22/2003... *Ob. Cit.*, FJ.9. El TC declara que el registro practicado por la policía sin autorización judicial y con el sólo consentimiento de la esposa (co-morador y cotitular 1) vulneró el derecho del recurrente (co-morador 2) a la inviolabilidad domiciliaria del art. 18.2 CE. El TC expone la necesidad de contar con el consentimiento del co-morador 2 con miras a respetarle el derecho a la inviolabilidad del domicilio, derecho individual del que no es cotitular el co-morador 1, cuando hay una contraposición de intereses entre los co-moradores (y cotitulares del derecho sobre la vivienda). Así, el TS, en STS, sala 2ª de lo penal, de 26 de abril de 2012, n.º. 291/2012, Rec. 1631/2011, FJ. 10.4, recuerda que la jurisprudencia ha entendido que en caso de ser varios los moradores del mismo domicilio, basta la presencia (consentimiento) de uno de ellos, siempre que no existan intereses contrapuestos con los demás moradores.

²⁸²⁷ Al respecto de la aplicación de turnos de ocupación con uso exclusivo por periodos sucesivos y recurrentes como una fórmula justa aplicable a los casos de comuneros de vivienda *Vid.* STC, n.º. 700/2015... *Ob. Cit.*, FJ. 3.12.

²⁸²⁸ Al respecto *Vid Supra.* Capítulo III, acápite 5.3.3, caso L3 (supuesto de Angelina).

que manifiesta su voluntad, y, por otro lado, diferenciarlo de la consideración que de este retiro haga el Consejo Rector en cuanto a su calificación de justificado o no; connotación que es importante a los efectos de liquidación y reembolso de las aportaciones al capital social²⁸²⁹. En este sentido y en orden a menguar el alto riesgo de demora en el reembolso de las aportaciones y las pérdidas económicas por las deducciones que estas puedan sufrir, lo que repercute negativamente al socio en su tránsito a otra vivienda (etapa de cese de la estancia cooperativa), consideramos que la ley debe prever, especialmente para las cooperativas de vivienda, las causales que darían lugar a una baja justificada del socio. Dichas causales, que se adicionarían a las ya previstas por la ley con carácter general para todas las clases de cooperativas²⁸³⁰ y acompañarían a las tipificadas estatutariamente por cada cooperativa de vivienda²⁸³¹, quedarían salvaguardadas de cualquier modificación, remplazo o supresión que sobre estas pudiesen efectuar las cooperativas. Ello con miras a forjar una garantía mínima de certeza en la protección a los intereses legítimos del socio; en este caso, el de no sufrir pérdidas económicas gravosas, abusivas e intolerables (especialmente en el ámbito del acceso a otra vivienda). Por lo demás, lo anterior también puede favorecer a la cooperativa de vivienda, dado que constituye un incentivo en el acceso de este modelo o, cuanto menos, prescinde de una de sus desventajas en relación comparativa con otras tenencias de la vivienda.

Entre las causales por las que juzgamos como “justificada” la baja del socio, destacamos las siguientes²⁸³²:

- 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.
- Deterioro significativo de la vivienda y/o elementos comunes por causas no imputables al socio.

²⁸²⁹ Ley 27/1999... Ob. Cit. arts. 17(1,2,3), 51 y 89.5. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 31, 34, 35 y 125.8.

²⁸³⁰ Ley 27/1999... Ob. Cit. arts. 17.4, 46.2, 65.2. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 31.4, 32.2, 41.3b, 70.8, 70.9, 71.4, 95.2, 100.8, 103.3.

²⁸³¹ Ley 27/1999... Ob. Cit. art. 89.5. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 16.1e.

²⁸³² Algunas de ellas están recogidas en diferentes legislaciones a nivel de Derecho comparado. Al respecto *Vid.* En Uruguay: Decreto n.º. 183/018 ... Ob. Cit., art. 66. De otro lado, en varias legislaciones comparadas se establece el derecho del socio de darse de baja voluntariamente, estipulándose para ello formalidades y plazos determinados, pero sin distinguir entre baja justificada y no justificada y, en consecuencia, sin derivar diferentes resultados. Más aún, en tales legislaciones sí se distinguen entre el retiro de la membresía voluntario y la terminación de la membresía por parte de la junta (equivalente a la expulsión en la legislación cooperativa interna). Al respecto *Vid.* Noruega: Ley de cooperativas de vivienda (*borettslagslov...* Ob. Cit. § 5-21) y Canadá: Ley de cooperativas de Canadá (*Canada Cooperative Act...* Ob. Cit., 39[1-5]); Ley de cooperativas de Ontario (*Co-operative Corporations Act...* Ob. Cit., art. 64[1,3,5,6] y para las cooperativas sin fines de lucro art. 171.3[1-4]); y Ley de cooperativas de Columbia Británica (*British Columbia Cooperative Association Act, SBC 1999, C. 28, § 33[1], § 35[3] y § 38[1-3]*). En otras legislaciones el retiro voluntario del socio implica necesariamente la transferencia (por venta, herencia, división de bienes, terminación de la convivencia entre cónyuges) de la participación o las acciones a las que está vinculado el derecho de uso de la vivienda, requiriendo, para su validez, la aprobación del nuevo socio por parte de la junta (afiliación). Al respecto *Vid.* Suecia: Ley de cooperativas (*bostadsrättsförening...* Ob. Cit., 6 Kap., § 1-5) y Dinamarca: Ley de cooperativas (*Andelsboligloven...* Ob. Cit., 2 Kap. § 5 y 6 [5 y 6 Stk.]) y los estatutos estándar de las cooperativas de vivienda (*ABF standardvedtægter...* Ob. Cit., § 14-21).

- Manifiesto incumplimiento de los plazos de ejecución y asignación de la vivienda y de las características de esta respecto a las comprometidas inicialmente²⁸³³.
- 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.
- 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.
- El traslado del socio por motivos laborales o académicos, de salud y otras razones imperiosas.
- 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 Asamblea²⁸³⁴.
- La dificultad sobrevenida y sustancial para cumplir puntualmente con las obligaciones económicas, sin que se haya incurrido en mora²⁸³⁵.
- Terminación de la convivencia entre cónyuges o parejas de hecho.
- Las bajas que ni legal o estatutariamente estén tipificadas como injustificadas²⁸³⁶.
- Los demás supuestos de baja justificada tipificados estatutariamente²⁸³⁷.

C. Baja por expulsión disciplinaria

Con el propósito de contribuir a mitigar los efectos que ocasiona la expulsión del socio, equivalente a la pérdida de la vivienda o, dicho de otro modo, a la terminación forzosa de la membresía a la que está vinculado el derecho de “uso” de la vivienda, el legislador ciertamente puede regular el régimen disciplinario; no sólo en cuanto a su forma (regulando

²⁸³³ Supuesto invocado, pero no analizado (por cuanto se declara justificada la baja por falta de contestación respecto a la solicitud de baja del socio) en SAP Ávila, sección 1ª, de 18 de julio, nº. 102/2013, Rec. 128/2013.

²⁸³⁴ Esta causal está prevista en la legislación cooperativa de Cataluña, pero con relación a las nuevas exigencias de aportaciones obligatorias aprobadas en Asamblea (Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 71.4). En la legislación estatal de cooperativas, además de la prevista por la legislación catalana, se estipula aquella que tiene por efecto la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos (Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 17.4 y 46.2), dentro de la cual podría entenderse incluidas las obligaciones personalísimas de hacer.

²⁸³⁵ Al respecto *Vid.* SAP, Madrid, sección 28, de 3 de octubre, nº. 324/2016, Rec. 584/2014, FJ. 1 (situación de desempleo del cooperativista juntamente con el significativo aumento del precio de la vivienda respecto al importe inicialmente comprometido).

²⁸³⁶ Al respecto *Vid.* Ley 4/1999 (cooperativas de Madrid) ... Ob. Cit., art. 114.5. De igual forma, SAP, Madrid, sección 28ª, de 25 de septiembre, nº. 249/2015, Rec. 561/2012, FJ. 3. “Todas las bajas que legal o estatutariamente no estén tipificadas como injustificadas deben calificarse como justificadas y aquellas que estatutariamente se consideren como justificadas, en todo caso, deben tener dicha consideración”. De igual forma, SAP, Madrid, nº. 324/2016... Ob. Cit., FJ. 2. “En principio toda baja voluntaria del socio debe considerarse justificada”.

²⁸³⁷ *Ibidem.*

las formalidades, plazos, notificaciones, impugnaciones, etc. [lo que ya hace]), sino también tasando las causas de máxima gravedad que darían lugar a la expulsión en el contexto específico de las cooperativas de vivienda y especial de aquellas que retienen la propiedad de los inmuebles. Esto ofrecerá cierta rigidez legítima, por cuanto protege los intereses de los socios actuales y futuros de no ser forzados a marchar de la vivienda sino por causas legales, ciertas y mínimamente uniformes (como cualquier otra forma de tenencia de la vivienda [LAU/LPH]); pero conservando cierta flexibilidad para las cooperativas de vivienda, si consideramos lo siguiente:

I. Las cooperativas continúan con la prerrogativa de regular y tipificar (en los estatutos o en el reglamento interno) las faltas “leves” y “graves”, cuya comisión reiterada no obsta para que pueda devenir en la expulsión del socio infractor (según la entidad de la falta y del acto u omisión que la constituya).

II. Además de lo anterior, el legislador incluso puede concederles permisibilidad a las cooperativas para regular y tipificar otras faltas “muy graves” (las cuales se añadirían a las legalmente tipificadas), pero limitándolas a la observancia de los principios de tipicidad, razonabilidad y proporcionalidad; cuya verificación, desde luego, puede ser requerida en sede judicial (mediante impugnación).

En general, consideramos, *de lege ferenda*, como faltas “muy graves” y, por tanto, base de motivación para la expulsión del socio infractor, las siguientes²⁸³⁸:

²⁸³⁸ Algunas de ellas están recogidas en diferentes legislaciones a nivel de Derecho comparado. Al respecto *Vid.* En Uruguay: Decreto n.º. 183/018 ... Ob. Cit. 70. En Noruega: Ley de cooperativas de vivienda (*burettslagslov...* Ob. Cit. § 5-22, 5-23). En Canadá (*Ontario Co-operative Corporation Act...* Ob. Cit., § 171.8[2.2]; *British Columbia Cooperative Association...* Ob. Cit., § 35[3]). En Suecia: Ley de cooperativas de vivienda (*bostadsrättsförening...* Ob. Cit., § 18.). En Dinamarca: estatutos estándar para las cooperativas de vivienda (*ABF standardvedtægter...* Ob. Cit., § 9 [Stk.6] y § 20); Sentencia del Tribunal Superior del Este, de 24 de marzo de 2020, caso BS-43482/2018-OLR (aprobó la exclusión del socio por la utilización del piso para alquiler, a través de la plataforma Airbnb) y FS-13357/2013-ARH. Al respecto *Vid.* [Andelsportal.dk](https://www.andelsportal.dk/). (2021). “Hvilke regler gælder for godkendelse og eksklusion af en andelshaver?” (“¿Qué reglas se aplican a la aprobación y exclusión de un accionista?”), recuperado de <https://www.andelsportal.dk/?s=eksklusion>. Consultado el 25 de julio de 2022. En India: los estatutos implementados por el Gobierno (“Model By-Law of cooperative... Ob. Cit., n.º. 48 y 51). En Nueva York: la mayoría de los contratos de arrendamiento de propiedad en cooperativas de vivienda establecen que el contrato de arrendamiento de un inquilino-accionista puede rescindirse por “conducta objetable”. Algunos contratos de arrendamiento otorgan esta autoridad para rescindir el arrendamiento a la junta directiva, mientras que otros a los accionistas. La “conducta objetable” generalmente incluye el ruido excesivo y persistente, las condiciones antihigiénicas, las actuaciones de manera abusiva o amenazante hacia los residentes y el personal, los impagos, las agresiones, etc. Al examinar la conducta de una cooperativa al rescindir un contrato de arrendamiento, los tribunales aplican la regla del juicio comercial (deferencia legal de las decisiones de la junta), siempre y cuando la junta haya actuado de buena fe, en interés de la cooperativa, sin discriminación, haya seguido cuidadosamente los requisitos procesales para rescindir un contrato de arrendamiento y brindado al accionista oportunidades para ser escuchado. Al respecto *Vid.* 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). También, 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). De igual forma, Civil Court of The City of New York, *F.T. Apartments Corp. vs. Barbara L.*, 2009 N.Y. Slip Op. 51404 (N.Y. Civ. Ct. 2009). Más recientemente, el 7 de febrero de 2020, presentado en el Senado del Estado de Nueva York, impediría que los propietarios de cooperativas, condominios, hoteles y edificios de alquiler puedan desalojar a un inquilino o subarrendatario a menos que el propietario pueda demostrar una buena causa para el desalojo. Al respecto *Vid.* Holland&Knight (2020). “New York legislation introduced to prohibit eviction without good cause”, recuperado de <https://www.mondaq.com/unitedstates/Real-Estate-and-Construction/898576/New-York->

- 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.
- El cambio del destino de la vivienda que no esté autorizado y contravenga el previsto estatutariamente (comprende cuestiones, tales como el [sub]arriendo, el no uso de la vivienda, el uso del inmueble para fines de alquiler turístico, entre otros).
- 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.).
- La negativa del socio de permitir el acceso a la vivienda con el fin de realizar reparaciones necesarias.
- 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 desarrollo de actividades ilícitas en la vivienda (contrarias a la normativa penal, urbanística, de civismo y convivencia, etc.).
- 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 (permisibilidad nº. II, arriba mencionada). Con relación a esta falta, es trascendental exigir, a la hora de evaluar la naturaleza y el alcance del incumplimiento de la obligación (es decir, la determinación de la gravedad), la valoración de aspectos, 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, la reiteración o persistencia del incumplimiento, etc.

Por último, debemos resaltar la responsabilidad los socios por los actos de sus convivientes e invitados.

2.1.1.2. Derechos de los socios

A partir de las obligaciones expuestas en el acápite anterior, se puede vislumbrar algunos de los derechos de los socios, como son el uso de la vivienda, la realización de las reparaciones derivadas del deber de mantenimiento y conservación a cargo de la cooperativa y, para los socios disidentes, el desvincularse de la obligación de contribuir a los gastos de

[Legislation-Introduced-To-Prohibit-Eviction-Without-Good-Cause](#). Consultado el 26 de julio de 2022. A nivel de Derecho interno: LPH... Ob. Cit., art. 7.2; LAU... Ob. Cit., art. 27.2; y art. 553-40.1 CCC.

las mejoras; en los términos arriba mencionados²⁸³⁹. A estas, habría que añadirse otras importantes, como las siguientes.

a) *La transferencia del derecho sobre la vivienda*. Si partimos de la idea de que el socio ostenta el derecho de “uso” de la vivienda en razón a su condición de socio, tenemos entonces que cualquier tipo de transmisión por parte del socio de su participación social (a la que está vinculado el derecho de “uso”) sólo podría admitirse bajo la condición de que el tercero (a quien se le pretenda transmitir el derecho) adquiriera la membresía; lo que implica cumplir con los requisitos exigidos por la correspondiente cooperativa para la adquisición de la condición de socio²⁸⁴⁰. Ello se muestra acorde con la autonomía privada asociativa de las cooperativas (además, tratándose de aquellas en modalidad de cesión de uso, con el derecho de propiedad privada que justifica la exigencia de contar con el consentimiento del propietario de la vivienda), donde la libertad organizativa, en este caso la potestad de regular las propias condiciones, requisitos y mecanismos de (auto)selección de miembros, constituye uno de los aspectos más importantes de este derecho; aunque limitado a la prohibición de discriminación. Tanto es la protección a la autonomía privada asociativa de las cooperativas, que la legislación ya limita al socio en su libertad de transmitir *inter vivos* su derecho, previendo un derecho legal de tanteo y retracto a favor de las cooperativas de vivienda²⁸⁴¹. En consecuencia, consideramos que cualquier intento por transmitir la participación social, que da derecho sobre la vivienda, debe ajustarse de forma general a las reglas que estatutariamente haya previsto para estos casos cada cooperativa (reglas que pueden prever una transmisión libre o más o menos restringida).

Con todo, también es cierto que la legislación cooperativa exceptúa de la aplicación del derecho legal de tanteo y retracto a las transmisiones hechas por el socio a sus ascendientes o descendientes, así como a las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio, limitando así la autonomía privada asociativa (y, en las de aquellas en cesión de uso, el derecho de propiedad privada de la cooperativa)²⁸⁴²; algo plenamente justificado y razonable a partir de la protección de la familia amparada constitucionalmente en los arts. 39.1 (protección social, económica y jurídica de la familia) y 33.2 (función social de la propiedad privada)²⁸⁴³. Al respecto, juzgamos que, además de prescribir la aplicabilidad de tal precepto a las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso, resulta importante tener en cuenta la interpretación evolutiva y extendida de la noción de

²⁸³⁹ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo IV, acápite 2.1.1.1. (“b”, “c” y “d”).

²⁸⁴⁰ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 50.1. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 75.1a.

²⁸⁴¹ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 92 (antes de haber transcurrido 5 años u otro plazo fijado por los estatutos no superior a 10 años desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación). De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 125 (antes de haber transcurrido 5 años desde la entrega de la vivienda o un plazo superior si lo indican los estatutos).

²⁸⁴² *Ibidem*.

²⁸⁴³ Sobre la protección de la familia y la función social de la propiedad privada como fundamento constitucional de la subrogación de la LAU *Vid. STC*, sala plena, de 11 de diciembre, nº. 222/1992, Cuest. Inconst. 1797/1990, FJ. 4a. De igual forma, STC, sala 1ª, de 18 de enero, nº. 6/93, Rec. 199/1989, FJ. 3. Asimismo, STC, sala 2ª, de 8 de febrero, nº. 47/1993, Rec. 2730/1990, FJ. 2 y 3. El TC evalúa la validez de la diferenciación normativa entre tipos de familias a partir del derecho de igualdad y no discriminación (art. 14 CE), donde lo determinante, para la determinación de la validez de la diferencia, es que esta atienda al criterio de necesidad relativa u otros que resulten igualmente racionales.

“familia”²⁸⁴⁴, ampliando el espectro de tal excepción a las parejas de hecho (no prevista en la legislación estatal de cooperativas) y a otros modelos de convivencia (pareja de amigos, hermanos u otros parientes) cuya relación se encuentren precedidas por el principio de solidaridad, afectividad y dependencia recíproca²⁸⁴⁵. Lo anterior, en coherencia con la finalidad (fácil de deducir) de la excepción al derecho legal de tanteo y retracto de dispensar una protección a la familia (art. 39.1 CE), no debiéndose desatender la actual realidad social (art. 3.1 CC) en este propósito y evitándose, con ello, la causación de casos injustos en razón a una interpretación restrictiva (exclusión de quien, sin ser cónyuge, ascendiente o descendiente, haya convivido con el socio en una relación de solidaridad, afectividad y dependencia, el cual quedaría al margen del beneficio legal; agravado en caso de tratarse de menores de edad, personas con discapacidad o adultos mayores). A tal efecto, además de los parientes fijados taxativamente por la ley, podría pensarse en una cláusula abierta a través de la cual sea posible demostrar la relación de solidaridad, afectividad y dependencia con la persona que en principio no se halla incluido entre los familiares explicitados por la norma.

En cuanto a las transmisiones *mortis causa*, a pesar de que encontremos algunas objeciones en torno a una posible prerrogativa legal que disponga de la continuidad del derecho de “uso” a favor de quien se encontraba conviviendo con el socio fallecido, tales como:

- El agravio que de esta continuidad resultaría para los aspirantes a socios que se hallen inscritos en la lista de espera de la cooperativa. Aspecto que justificaría la no aplicabilidad de tal prerrogativa legal para los socios de las cooperativas de vivienda que sirvan de instrumento de política de vivienda social, en donde el objetivo es beneficiar a los colectivos vulnerables y durante el período que lo necesiten. Por tanto, la admisión debería estar vinculada a los requisitos propios de la vivienda social (especialmente en lo que atañe a acreditar las dificultades en el acceso a la vivienda), además de otras medidas

²⁸⁴⁴ La definición de “familia” es una cuestión que ha sido atendida por el TEDH y decidido dependiendo de factores y circunstancias de cada caso en particular (el parentesco, la efectividad de la relación interpersonal, la convivencia, los comportamientos y roles asumidos, la intención de tener un vínculo familiar que se ve frustrado por causas ajenas y no queridas de parte de quien la reivindica, etc.). STEDH, de 23 de septiembre de 1994, *Hokkanen c. Finlandia*, n.º. 19823/92; *Karner c. Austria*... Ob. Cit., párr. 40-41. De igual forma, STC, n.º. 222/1992... Ob. Cit., FJ. 5. En Cataluña, los arts. 240-1 a 240-7 CCC, incorporan como institución jurídica “la relación de convivencia de ayuda mutua” como forma de convivencia al margen del matrimonio y de las uniones estables de parejas. Estas están constituidas por parientes en línea colateral sin límite de grado o personas unidas por vínculos de amistad o compañía que sin constituir familia nuclear comparten vivienda y ponen en común el trabajo doméstico, con voluntad de ayuda mutua y de permanencia. El art. 240(1-7) CCC establece como requisitos: la mayoría de edad; el parentesco colateral sin límite de grado, pero con exclusión del parentesco en línea recta, o una relación de amistad o camaradería; un número no inferior de 2 ni mayor de 4 convivientes (para los casos en que los convivientes no sean parientes entre sí); voluntad de permanencia y voluntad de ayuda mutua; vivienda habitual compartida; trabajo doméstico y gastos comunes compartidos (pero es posible que uno de los convivientes asuma la totalidad de los gastos y el trabajo doméstico); ausencia de retribución; la constitución mediante escritura pública o por el mero transcurso de 2 años de convivencia. El art. 240-6.3 establece el derecho de subrogación de los convivientes respecto a la vivienda arrendada por el conviviente fallecido.

²⁸⁴⁵ Al respecto *Vid.* RODRÍGUEZ RUÍZ, B. (2011) “Matrimonio, género y familia en la Constitución española”, *Revista Española de Derecho Constitucional*, n.º. 91, pág. 88-89. De igual forma, STC, n.º. 222/1992... Ob. Cit., FJ. 4b.

tendientes a evitar una escasa representatividad de las poblaciones desfavorecidas (por ejemplo, control posterior del cumplimiento de los requisitos para vivienda social)²⁸⁴⁶.

- La contravención al espíritu mismo de las cooperativas de vivienda en cesión de uso que es reacio a la propiedad privada, siendo la continuidad del derecho de “uso” una forma de legado o herencia (aspecto propio del derecho de propiedad privada).
- La limitación a la cooperativa (como propietaria de la vivienda) de su derecho de disponer del inmueble (*ius abutendi*), el cual quedaría sometido a una especie de vinculación jurídica²⁸⁴⁷ perpetua a un orden sucesorio singular dispuesto por el socio individualmente considerado (y no tanto por un acuerdo social, válidamente adoptado, entendido como decisión unilateral de la cooperativa).

Por otra parte, cabe entender que el legislador puede²⁸⁴⁸, en virtud de su libertad de configuración para articular los instrumentos a través de los que hacer efectivo los

²⁸⁴⁶ Al respecto de la necesidad de obtener la rotación de las viviendas sociales *Vid. LAMBEA LLOP. N. (2022). La gestión de la vivienda social en clave europea*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 206-208, 260-276, 377-404, 459-466, 558-561.

²⁸⁴⁷ Al respecto *Vid. USUNARÍZ, J. M^a. (2009). “Mayorazgo, vinculaciones y economías nobiliarias en la Navarra de la Edad Moderna”, Iura Vasconiae*, nº. 6, págs. 383-424. De igual forma, CASTRO, C.; CALVO, M.; y GRANADO, S. (2007). “Las capellanías en los siglos XVII-XVIII a través del estudio de su escritura de fundación”, *Anuario de Historia de la Iglesia*, nº. 16, págs. 335-348.

²⁸⁴⁸ Así lo disponen el legislador de Uruguay: Ley 18.407... Ob. Cit., art. 141 (los herederos del socio fallecido pueden optar por continuar con el uso y goce de la vivienda, caso en el cual hay subrogación del socio fallecido en sus obligaciones y derechos, o por la liquidación del valor de las parte sociales [no exige convivencia]. En el caso de disolución matrimonial o de pareja de hecho, la ley otorga un derecho de preferencia para continuar con el uso y goce de la vivienda a favor del cónyuge o concubino que conserve la tenencia de los hijos o, en caso de violencia doméstica o de género, del cónyuge o concubino que no haya causado la agresión) y Decreto nº. 183/018... Ob. Cit., art. 75 (preferencia a los miembros del núcleo familiar que convivía con el socio fallecido para continuar en con el uso y goce de la vivienda). El legislador de Suecia: *bostadsrättsförening...* Ob. Cit., kap. 6, 1ª y 2 § (los herederos del socio fallecido, además de asumir todas las obligaciones del socio fallecido, pueden conservar el derecho de ocupación de la vivienda, aunque no sean miembros de la cooperativa, hasta por 3 años. Sin embargo, pasados 3 años, la cooperativa podrá solicitar al patrimonio sucesorio que demuestre, dentro de los 6 meses siguientes, que el derecho ha sido objeto de división o traspaso a título individual. La persona a quien se le haya transferido o asignado la participación social deberá solicitar la afiliación a la cooperativa o, en su defecto, la cooperativa puede iniciar una venta forzosa de la participación. La ley establece que los estatutos pueden concederle al heredero un derecho más amplio que el señalado en esta). Dinamarca: los estatutos estándar para las cooperativas de vivienda (*ABF standardvedtægter...* Ob. Cit.) § 20 (estipula el derecho del cónyuge a continuar como miembro y ocupar la vivienda o, en caso de no querer continuar con la afiliación, a decidir quién se hará cargo de la parte y de la vivienda, dando prioridad a las personas que habían estado conviviendo con el socio fallecido durante al menos 1 año. De no existir convivientes, la prioridad es para ascendientes y descendientes [en caso de designarse a un conviviente no cónyuge, a un descendiente o ascendiente, este debe ser aprobado por la junta]). El legislador de Noruega: *borettslagslov...* Ob. Cit., §4-12 (establece como excepción al derecho de tanteo a favor de los demás socios de la cooperativa las transferencias hechas: al cónyuge, ascendientes, descendientes, hijos adoptivos, hermanos u otras personas que hayan estado conviviendo con el socio en los últimos 2 años; así como también a las transferencias que resultan de la sucesión, separación o divorcio [incluyendo parejas de hecho]). Alemania: BGB... Ob. Cit. § 563(1, 2 y 4) (otorga derecho legal de entrada a la muerte del arrendatario, en el siguiente orden, al cónyuge o pareja de hecho, a los hijos que se encontraban conviviendo con el arrendatario fallecido, a otros miembros de la familia que se encontraban conviviendo con el arrendatario fallecido y a las personas que viven en la vivienda común con el arrendatario fallecido. El arrendador sólo puede rescindir el contrato si existe una razón importante en la persona que tiene derecho de entrada [el mero hecho de que la persona que haya entrado en el arrendamiento no sea miembro de la cooperativa no constituye una razón que de derecho a la cooperativa a rescindir el contrato. Al respecto *Vid. Tribunal del Distrito de Hamburgo -Landgericht*

mandatos constitucionales de los arts. 39 (protección social, económica y jurídica de la familia) y 47 (derecho a vivienda digna), en conjunto con el art. 33.2 (función social de la propiedad privada) CE, permitir una continuidad en el derecho de “uso” por parte del miembro que se encontraba conviviendo con el socio fallecido en atención al vínculo (de orden material y moral) que comúnmente ligan a determinadas personas con relación a la vivienda en la que han mantenido una convivencia con la persona fallecida (en términos análogos al dispensado por el legislador en la LAU con el derecho de subrogación)²⁸⁴⁹. Asimismo, como a continuación veremos, la prerrogativa legal que disponga de la continuidad del derecho de “uso” al conviviente del socio fallecido no necesariamente implica para la cooperativa la obligación incondicional y absoluta de aceptarlo en calidad de socio. Por último, la protección legal también puede justificarse en la presunta integración en la comunidad que supone el conviviente del socio fallecido (debido a la misma convivencia previa).

Entre las vías para materializar la facultad legal de la persona que había venido conviviendo en una relación de solidaridad, afectividad y dependencia con el socio fallecido (en cooperativas privadas) encontramos las siguientes:

I. La subrogación *mortis causa*. A diferencia de la temporalidad prescrita en la LAU (donde la subrogación se mantiene hasta la terminación del plazo contractual), el derecho de subrogación en las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso implicaría que la persona subrogada tendría el derecho de “uso” vitalicio de la vivienda; lo que conllevaría a un desequilibrio de los intereses entre la cooperativa y el socio individual (y su familia), en desfavor de la primera (imponiéndosele a la cooperativa la obligación de continuar por un tiempo excesivo la relación con una persona sobre la cual

Hamburg-, sentencia del 28 de agosto de 2009, 311 S 17/09; y Juzgado del Distrito de Hamburgo-Barmbek - *Amtsgerichts Hamburg-Barmbek-*, sentencia del 15 de enero de 2009, 822 C 456/07] y, al margen del § 563 BGB, *Genossenschaftsgesetz* -GenG- (“Ley de cooperativas”) § 77 (que estipula que si un socio muere, su heredero se hace cargo de la membresía pero por un tiempo limitado [hasta el final del ejercicio económico en que se produjese la herencia]; luego del cual caduca la membresía y tiene derecho al pago de la participación social [la ley faculta a los estatutos para ampliar la membresía del heredero]). Canadá: *Canada Cooperative Act...* Ob. Cit., § 192 (admite la cotitularidad de la participación, de manera que al fallecer uno de los cotitulares se transfiere la totalidad de la participación al cotitular superviviente) y § 195(1-3) (los herederos o el fiduciario de la herencia tiene derecho a convertirse en el tenedor registrado o a designar un tenedor registrado). En India: *Model By-Law of cooperative...* Ob. Cit., nº. 32 y 34 (un miembro puede designar a una persona o personas a quienes se transferirá la totalidad o parte de las acciones y/o participación del miembro en caso de su muerte. La persona designada deberá presentar solicitud de membresía). En Nueva York, la persona que hereda un interés en un certificado de acciones cooperativas (hay tres tipos de propiedad de acciones: propiedad individual, propiedad en común y propiedad conjunta con derecho de supervivencia) podría requerir (en caso de querer ocupar la vivienda) la aprobación de la junta para convertirse en accionista residente, según lo que se estipule en el contrato de arrendamiento de propiedad de la cooperativa (*New York Real Property Law...* Ob. Cit. Art. 7, § 236). Sin embargo, en la práctica, la mayoría de contratos no requieren el consentimiento de la junta para las transferencias de acciones a los cónyuges. Además, muchos contratos de arrendamiento prohíben que las juntas nieguen transferencias a otros miembros de la familia enumerados, sujeto a otros términos y condiciones, por lo general, que el miembro de la familia propuesto para la transferencia sea financieramente responsable y que haya vivido con el difunto durante dos años antes de su muerte. Muchos se revisan para ampliar la definición de “miembro de la familia” para incluir relaciones no tradicionales que son comunes en la actualidad. Al respecto *Vid.* Cooperatornews New York (2015). “What are my rights for inheriting a co-op apartment”, recuperado de <https://cooperatornews.com/article/qa-inheriting-a-co-op-from-an-estate>. Consultado el 9 de Agosto de 2022.

²⁸⁴⁹ STC, nº. 222/1992... Ob. Cit., FJ. 4a y 5.

no tuvo control de admisión e imposibilitándola a recuperar el inmueble). En consecuencia, sería aconsejable limitar o definir legalmente la temporalidad de la vigencia del derecho de subrogación *mortis causa* (caso en el cual la terminología de “subrogación” no sería técnica ni jurídicamente la correcta) o, en su defecto, regularlo con carácter supletorio de la voluntad expresa de las cooperativas (esto es, vinculante sólo para aquellas cooperativas que no regulen este aspecto de forma distinta)²⁸⁵⁰. Al respecto, resulta transcendental que el legislador prevea: las personas que se benefician de este derecho, el orden de prelación (en caso de existir varias personas con derecho a subrogarse), el número de subrogaciones posibles, requisitos de tiempo y forma para manifestar la voluntad de subrogación, entre los aspectos principales (tal como lo regula el art. 16 de la LAU). Con todo, el derecho legal de subrogación *mortis causa* presenta dificultades en su aplicación a raíz de los inconvenientes que, eventualmente, pueden surgir respecto a la alteración del orden de parentesco para heredar la participación social (a la que está vinculada el derecho de uso de la vivienda). Así, por ejemplo, en el supuesto en que la persona que haya estado conviviendo con el socio fallecido (a modo ilustrativo, un hermano, sobrino, tío, etc.) no se halle en mejor posición en la línea sucesoral (verbigracia, con respecto a un hijo, padre o madre de familia)²⁸⁵¹.

II. La continuidad del derecho de “uso” en condición de tercero y de forma temporal y el derecho de preferencia (para la adquisición de la condición de socio) condicionado. A raíz de los inconvenientes que genera la subrogación *mortis causa*, sería aconsejable permitir la estadía en la vivienda cooperativa a quien se encontraba conviviendo con el socio fallecido (en calidad de tercero no socio) hasta que sea dividida la herencia y, por tanto, adjudicada la participación social a quien corresponda (protección mínima). Por su parte, el heredero adjudicatario (cuya identidad puede o no coincidir con la del conviviente en una relación de solidaridad, afectividad y dependencia con el socio fallecido), de acuerdo con la legislación cooperativa²⁸⁵², tiene derecho a solicitar la membresía (si así lo desea) o la liquidación de las aportaciones reembolsables del socio fallecido (en caso de no desear la membresía o una vez denegada esta).

III. El derecho de preferencia para la adquisición de la condición de socio, de forma condicional. Bajo el supuesto de liquidación de la participación social al heredero

²⁸⁵⁰ Es factible considerar la extinción expresa y voluntaria (pacto de no subrogación mediante la escritura de constitución de la cooperativa, los estatutos o acuerdo social aprobado en Asamblea) para el caso de que se produzca el fallecimiento del socio. Incluso, podría pensarse en una subrogación convencional, es decir, que la cooperativa apruebe expresamente la posibilidad de que personas distintas a las que la Ley otorga el beneficio legal de subrogación puedan ser reconocidas como beneficiarias de este derecho, pero para ello se requiere de la voluntad unilateral de la cooperativa, expresada mediante acuerdo emitido en Asamblea. Ahora, tratándose de cooperativas financiadas con recursos públicos (especialmente para fines de políticas de vivienda social, donde el objetivo es beneficiar a los colectivos vulnerables y durante el período que lo necesiten) esto podría aparejar problemas de nepotismo (un bien común entre miembros, pero exclusivo frente al resto de la sociedad) y la falta de rotación de las viviendas (cuando la familia venga a mejor fortuna), si no se condiciona la temporalidad del derecho, no se conjuga con los requisitos propios de la vivienda social (especialmente en lo que atañe a acreditar las dificultades en el acceso a la vivienda) y se adoptan otras medidas (por ejemplo, control posterior del cumplimiento de los requisitos para vivienda social) tendientes a evitar una escasa representatividad de las poblaciones desfavorecidas. Al respecto de la necesidad de obtener la rotación de las viviendas sociales *Vid.* LAMBEA LLOP. N. (2022). *La gestión de la vivienda social en clave europea*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 206-208, 260-276, 377-404, 459-466, 558-561.

²⁸⁵¹ Arts. 930-958 CC y arts. 442-1- 444-1 CCC.

²⁸⁵² Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 50b. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 75.2.

adjudicatario (ya sea porque este así lo haya solicitado o a raíz de la denegación cooperativa de su solicitud para la adquisición de la condición de socio) y en caso de no correspondencia en la identidad entre este y la persona que había estado conviviendo con el socio fallecido, cabría la posibilidad de un derecho legal de preferencia para la adquisición de la condición de socio a favor del conviviente. Tal prerrogativa extendería la protección mínima inicial (esto es, la facultad del conviviente de continuar con el uso de la vivienda hasta la partición de la herencia y la adjudicación de la participación social al heredero que corresponda) posibilitándole su permanencia a futuro en la vivienda (en condición de socio y ya no de tercero), bajo la condición de que el heredero adjudicatario no tenga intención de continuar con el uso de la vivienda o tras la denegación de la membresía por parte de la cooperativa.

Nosotros nos decantamos por la opción II y III (concurrentes), dado que, además de no alterar el orden sucesorio al que está vinculada la herencia (donde la participación social queda comprendida), el derecho de preferencia no elimina la exigibilidad de los requisitos de membresía; no siendo obligatorio para la cooperativa admitir al beneficiario de la prerrogativa legal en supuestos de incumplimiento de estos requisitos. Ello implica que la cooperativa continúa teniendo la potestad de exigir sus propias condiciones y requisitos, así como el poder de (auto)selección de los miembros.

En lo relativo a la solicitud de admisión para adquirir la condición de socio del heredero adjudicatario, un rasgo importante para considerar es la diferencia que puede derivarse del hecho de que este haya venido conviviendo (en una relación de solidaridad, afectividad y dependencia) o no con el socio fallecido. Estimamos que el estándar cooperativo para evaluar la admisión del heredero adjudicatario cuya identidad coincida con la de la persona que había estado conviviendo con el socio fallecido debe ser más flexible o indulgente respecto del heredero no conviviente; lo que conllevaría a un estándar judicial más estricto de razonabilidad sobre la motivación de denegación de la membresía (al heredero conviviente) aducida por la cooperativa. Ello resulta coherente si consideramos los siguientes aspectos:

- La protección de los convivientes del socio fallecido, que se fundamenta constitucionalmente en la protección a la familia, atiende al vínculo (de orden material y moral) que comúnmente ligan al conviviente (en una relación de solidaridad, afectividad y dependencia con el socio fallecido) con relación a la vivienda en la que han mantenido una convivencia con la persona fallecida. Situación que, en principio, no se puede apreciar en el heredero que no se encontraba conviviendo con el socio fallecido.
- Una presunta integración del conviviente en la cooperativa que se deriva del hecho de haber venido conviviendo con el socio fallecido por un tiempo considerable y sin objeciones de los demás socios o de la cooperativa²⁸⁵³.

Tanto el derecho legal de continuar con el uso de la vivienda (hasta la partición de la herencia y la adjudicación de la participación social al heredero que corresponda), como el derecho legal de preferencia (condicionado a la negativa del heredero

²⁸⁵³ Sobre la presunta integración en la cooperativa por parte de la persona que había venido conviviendo con el socio fallecido *Vid.* Tribunal Federal de Justicia (*Bundesgerichtshof*) en sentencia del 20 de abril de 2010, VIII ZR 254/09. De igual forma, Tribunal Federal de Justicia (*Bundesgerichtshof*), sentencia del 31 de enero de 2018, VIII ZR 105/17.

adjudicatario a optar por la adquisición de la membresía o una vez denegada su solicitud de admisión) serían extensibles a las cooperativas de vivienda “hasta la fachada”²⁸⁵⁴, habida cuenta de que el beneficio legal es para quien haya estado conviviendo (en una relación de solidaridad, afectividad y dependencia) con el socio fallecido. Ello significa que no existe intromisión indebida en la intimidad de los demás socios (y, en caso tal, de sus familiares) por el mismo hecho de la convivencia previa del destinatario del beneficio legal; esto es, de la presunta integración del conviviente en la cooperativa de que se trate. En cuanto al heredero que no haya estado conviviendo con el socio fallecido, la transferencia del derecho de uso debe quedar supeditada a la admisión de este por parte de la cooperativa (como colectivo, cuyos socios son cotitulares del derecho de uso de un domicilio que es común). La cuestión de complejidad en estos casos es determinar si existiría o no un estándar de razonabilidad al que deba ajustarse la denegación de la membresía al heredero no conviviente, pues el derecho de intimidad de los socios (recuérdese que no hay espacios de uso exclusivo en las cooperativas de vivienda “hasta la fachada”) facultaría a la cooperativa a decidir, según sus preferencias, a quien deja o no ingresar al domicilio común de los socios para residir en él. Opinamos que la misma prerrogativa que este tipo de cooperativas tienen en relación con el mandato de no discriminación (esto es, su no sujeción) justifica la exoneración de la aplicación de un estándar estricto de razonabilidad, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos para la no vinculación del mandato de no discriminación (es decir, la no disponibilidad de la vivienda, que sería toda la edificación, al público en general y la significativa proximidad íntima y personal entre los miembros)²⁸⁵⁵ y se observen las reglas estatutarias que se hayan dado cada cooperativa “hasta la fachada” en relación con la transferencia del derecho a los herederos (a las que queda sujeta y que pueden disponer de un derecho más amplio de membresía a favor de los herederos).

b) El socio y/o sus convivientes con discapacidad tienen derecho, a expensas propias, a *realizar los ajustes razonables en el interior de la vivienda* en orden a alcanzar el pleno disfrute de la vivienda en igualdad de condiciones (accesibilidad universal). Respecto a los requisitos que deben cumplir las medidas de adecuación para entenderse como “ajustes razonables” (medidas “razonables” [“necesarias” y “adecuadas”] y “proporcionales”) nos remitimos a lo ya expuesto en acápites anteriores²⁸⁵⁶. La cooperativa, por su parte, debe tener derecho a ser notificada, a oponerse a la realización de ajustes que no sean razonables o proporcionales, incluso a la restitución de la vivienda en su estado inicial en caso de baja (voluntaria, obligatoria o disciplinaria por expulsión) del socio (art. 24 LAU).

²⁸⁵⁴ Al respecto *Vid Supra*. Capítulo III, acápite 5.3.3, caso L3 (supuesto de Angelina).

²⁸⁵⁵ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo IV, acápite 1.1.1. De igual forma, Directivas 2000/43/CE (considerando 4 y art. 3.1h) y 2004/113/CE (considerandos 3 y 12 y art. 3.1) ... Ob. Cit. Respecto al requisito de la significativa proximidad íntima y personal entre los miembros, un punto que puede valorarse en sede judicial es la existencia o no de reglas claras y precisas que ordenen el uso de los espacios (de forma justa y proporcional) y a partir de las cuales se pueda garantizar un mínimo de intimidad, que quede bajo la reserva de cada socio (y, en caso tal, de sus familiares). De manera que el mero ingreso en la cooperativa del heredero no conviviente no resulte *ipso facto* en una intromisión al derecho de intimidad de los demás socios, si se acatan las reglas (claras, precisas y proporcionales) que organizan el uso de los espacios a que tiene derecho todos los socios (y, en caso tal, de sus familiares).

²⁸⁵⁶ Al respecto *Vid Supra*. Capítulo III, acápites 5.2.1, 5.2.7, 5.2.8; y Capítulo IV, acápite 1.1.5.

c) Los demás derechos previstos en las normas propias de la cooperativa de vivienda.

A grandes rasgos, el abanico de obligaciones y derechos derivados de las relaciones jurídicas entre los socios (en calidad de titulares del derecho de uso sobre la vivienda) y las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso (en calidad de propietarias de las viviendas), en lo que concierne a los inmuebles destinados a vivienda, puede sintetizarse en las tablas 7 y 8.

Tabla n.º. 7: *Obligaciones en las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso.* **Fuente:** elaboración propia.

Obligaciones	Cooperativa de vivienda en cesión de uso	Socio
<p>1. Deber de pago.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pago de la promoción de la edificación. • Pago de los gastos operativos de la cooperativa. • Pago de impuestos y contribuciones gravados contra la cooperativa. • Pago del crédito hipotecario adquirido por la cooperativa. • Pago de seguros. • Pago de los demás gastos de la cooperativa, aprobados en Asamblea General 	<ul style="list-style-type: none"> • Pago de la participación social (inicial). • Pago de la cuota (ya sea mensual, trimestral, anual, etc.), siendo conveniente una tarifa por m² o basado en la participación social. • Pago de suministros básicos (luz, agua, calefacción, etc.) y de los servicios cooperativos (alimentación, limpieza, atención social, recreación, etc.) en proporción al consumo personal/familiar; siempre que sea posible la medición individualizada del consumo. • Pago de las demás obligaciones económicas aprobadas en Asamblea General. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada”, al no existir espacios de uso exclusivo, la cuantía de la cuota de uso debe ser proporcional a la composición familiar del socio o, en su defecto, una tarifa estándar por cada persona que resida en la edificación (no se deriva de la condición de socio, sino de la condición de residente). Por su parte, los gastos de suministros básicos en correspondencia al consumo personal/familiar, siempre que sea posible su individualización, o, en su defecto, proporcional a la composición familiar del socio. Alternativamente, a una suma estándar por cada persona que resida.
<p>2. Deber de mantenimiento y conservación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De los espacios, instalaciones y servicios de uso común. 	<ul style="list-style-type: none"> • De la unidad de uso exclusivo (asignadas). • De los espacios, instalaciones y servicios de uso común que benefician (por su uso

	<ul style="list-style-type: none"> • Del cumplimiento de los requisitos de la calidad de la vivienda en cuanto a: <ul style="list-style-type: none"> √ Seguridad (ejemplo: “elementos estructurales” [art. 3.1b LOE]) √ Funcionalidad (art. 3.1a LOE). √ Habitabilidad (ejemplo: hacinamiento, humedades, falta de ventilación, plagas, carencia de instalaciones básicas del Código Técnico de la Edificación [art. 3.1c LOE]). √ Eficiencia energética. • Responsabilidad por daños en las unidades de uso exclusivo ocasionados por el incumplimiento del deber de mantenimiento y conservación de los espacios, instalaciones y servicios de uso común. • Las que se irroque estatutariamente la cooperativa. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada”, la cooperativa tiene el deber de mantener y conservar todos los espacios, las instalaciones y servicios que integran la edificación (sin perjuicio del deber individual de contribución de los socios), así como el deber de mantenerse en cumplimiento de los requisitos de calidad de la vivienda (seguridad, funcionalidad, habitabilidad, eficiencia energética). La cooperativa deberá establecer reglas razonables y proporcionales para la distribución de la responsabilidad de contribución de los socios, por el mantenimiento y la conservación de todos los espacios, instalaciones y servicios. 	<p>restringido) exclusivamente a un socio o a un grupo específico de socios (pero no al colectivo en general de socios).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Responsabilidad por daños en los espacios, instalaciones y servicios de uso común ocasionados por el incumplimiento del deber de mantenimiento y conservación de las unidades de uso exclusivo (asignadas). • Responsabilidad por daños en los espacios, instalaciones y servicios de uso común por causa del incumplimiento del deber de cuidado y uso apropiado de estos. • Las que se irroque estatutariamente los socios. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” los socios tienen el deber de contribuir al mantenimiento y la conservación de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación, para lo cual deberá atenderse a las reglas (razonables y proporcionales) de distribución de la responsabilidad individual que establezca cada cooperativa. Asimismo, la cooperativa puede optar por una responsabilidad de mantenimiento y conservación organizada de forma cooperativa; ya sea contratando personal para el mantenimiento y los trabajos de reparación o haciendo uso del esfuerzo propio y voluntario de los socios (bajo los límites de la razonabilidad y proporcionalidad). Finalmente, todos los socios tienen el deber de cuidado y uso apropiado de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación.
--	---	---

<p>3. Deber de realizar mejoras.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Deber de realizar las mejoras (aprobadas en Asamblea General) en los espacios, instalaciones y servicios de uso común. • Las que se irrogue estatutariamente la cooperativa. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el deber de realizar las mejoras (aprobadas en Asamblea) en los espacios, las instalaciones y servicios que integran la edificación y las que se irrogue estatutariamente la cooperativa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Deber de contribuir a las mejoras (aprobadas en Asamblea General) en los espacios, instalaciones y servicios de uso común, salvo para socios disidentes (siempre y cuando se cumplan los requisitos para la exención). <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el deber de contribuir a las mejoras (aprobadas en Asamblea General) en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación, salvo para socios disidentes (siempre y cuando se cumplan los requisitos para la exención). • Deber de contribuir a las mejoras (aprobadas en Asamblea General) en las unidades de uso exclusivo, salvo para socios disidentes (siempre y cuando se cumplan los requisitos para la exención). • Deber de obtener consentimiento previo de la cooperativa para efectuar renovaciones y mejoras (decididas unilateralmente por el socio) de gran envergadura (aquellas que conlleven una alteración significativa) en las unidades de uso exclusivo (asignadas). <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el deber de obtener consentimiento previo de la cooperativa, pero para efectuar todo tipo de mejoras (decididas unilateralmente por el socio) en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación (los cuales son todos de uso común).
<p>4. Deber de proveer alojamiento adecuado y de mantener en el ejercicio de sus derechos a los socios (cooperativa).</p> <p style="text-align: center;">/</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Deber de poner a los socios en posesión material de las respectivas unidades de uso exclusivo (asignación). 	<ul style="list-style-type: none"> • Usar las unidades de uso exclusivo (asignadas) y los espacios, instalaciones y servicios de uso común de acuerdo con el destino previsto y manteniendo la salubridad, el orden y el buen

<p>Deber de usar las viviendas y los espacios, instalaciones y servicios de uso común, según el destino previsto, manteniendo la salubridad, el orden y buen estado de estos (socios).</p>	<p>⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” deber de proveer alojamiento a los socios. Al respecto, sería deseable, en orden a proveer alojamiento adecuado y garantizar una mínima intimidad de los socios, imponer un deber de ordenar (de forma justa y proporcional) el uso de los espacios de la edificación (mediante turnos, horarios, reservas o cualquier otro criterio que sirva de base para asignar el uso), de los que son co-titulares todos los socios.</p> <p>En este caso, la cooperativa debe poner en posesión material de los espacios a los socios, según el horario, turno, reserva (o cualquier otro criterio utilizado) asignado.</p> <ul style="list-style-type: none">• Deber de garantizar a los socios (y, en caso tal, a sus familias) el ejercicio pacífico de sus derechos, tanto en las unidades de uso exclusivo como en los espacios, las instalaciones y los servicios de uso común.<ul style="list-style-type: none">⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el deber de garantizar a los socios (y, en caso tal, a sus familias) el ejercicio pacífico de sus derechos, pero respecto de todos los espacios, instalaciones y servicios de uso común (que son todos los que integran la edificación). En este aspecto es importante ordenar el ejercicio del derecho de uso de los espacios que integran la edificación y de los que son co-titulares todos los socios.	<p>estado de estos (deber de abstenerse a realizar conductas disruptivas o antisociales).</p> <p>⇒ En las cooperativas “hasta la fachada”, además de usar de acuerdo con el destino previsto todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación y de mantener la salubridad, el orden y el buen estado de estos; el deber de acatar las reglas (claras, específicas, justas y proporcionales) de asignación del uso ordenado de aquellos espacios, instalaciones y servicios.</p>
--	--	--

5. Deber de respetar los derechos humanos.	<ul style="list-style-type: none">• Exigir el respeto de los derechos humanos de los socios y sus convivientes e imponer las sanciones disciplinarias que correspondan.	<ul style="list-style-type: none">• Respetar los derechos humanos de los demás socios y sus convivientes.
6. Las demás obligaciones previstas en los estatutos o aprobadas en Asamblea General de la cooperativa.	<ul style="list-style-type: none">• Las que se irroge la cooperativa (como colectivo).	<ul style="list-style-type: none">• Las que se irroge los socios (al momento de decidir ingresar a la cooperativa y las aprobadas en Asamblea General).

Tabla n.º. 7: *Obligaciones en las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso.* **Fuente:** elaboración propia.

Tabla nº. 8: *Derechos en las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso.* Fuente: elaboración propia.

Derechos	Cooperativa de vivienda en cesión de uso	Socios
<p>1. Derecho al uso de la unidad de vivienda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a que los socios cumplan con el destino previsto para el uso de las unidades de vivienda de uso exclusivo. En el destino previsto (estatutariamente) los siguientes aspectos están relacionados: <ul style="list-style-type: none"> √ El deber de destinar la vivienda a residencia principal. √ Ocupación permanente de la vivienda. √ Prohibición de (sub)arrendar (con las salvedades que pudiese prever el legislador). √ Etc. ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada”, el derecho a que los socios cumplan con el destino previsto para el uso de todos los espacios, instalaciones y servicios que integren la edificación destinada a vivienda (aspectos como el deber de destinar la edificación a residencia principal, el deber de ocuparla permanentemente, la prohibición de [sub]arrendar, etc., son aplicables). 	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a la asignación de una unidad de uso exclusivo destinada a vivienda. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada”, derecho a la provisión de alojamiento. • Derecho a usar pacíficamente (sin perturbaciones de terceros y de los demás socios) la unidad de uso exclusivo asignada. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada”, derecho a usar pacíficamente de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación destinada a vivienda (poco factible con un uso simultaneo y desordenado de estos, de allí que sea conveniente ordenar el ejercicio del derecho de uso de los que son cotitulares todos los socios).
<p>2. Derecho a (sub)arrendar/arrendar</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a que se cumplan las condiciones (estatutarias y legales)* para (sub)arrendar/arrendar la unidad de uso exclusivo de los socios. Ejemplos de condiciones son las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • La concurrencia de una justa causa. • La admisibilidad del (sub)arrendatario/arrendatario. 	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a (sub)arrendar o a solicitar a la cooperativa que arriende la unidad de uso exclusivo asignada, con base a una justa causa que imposibilite al socio a ocupar temporalmente la vivienda*. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada”, el derecho legal de (sub)arrendar puede tener mayores condicionamientos (por ejemplo, que

	<ul style="list-style-type: none"> • La temporalidad de la vigencia del (sub)arrendamiento/arrendamiento. • Limitaciones del precio del (sub)arriendo/arriendo. • No sobrepasar un tope numérico de (sub)arrendamientos/arrendamientos permitidos. • Etc. <p>⇒ En las cooperativas “hasta la fachada”, el derecho legal de (sub)arrendar puede tener mayores condicionamientos (por ejemplo, que el [sub]arrendatario tenga que ser aprobado por parte del colectivo de socios) o incluso prohibirse, en defensa del derecho de intimidad (individual) de los socios el cual quedaría expuesto con el ingreso y la estadía de un tercero al domicilio común.</p> <p>*Con todo, nada impide que la cooperativa pueda prever un derecho de los socios (más amplio que el legal) a (sub)arrendar libremente (sin condicionamientos) la unidad destinada a vivienda sobre la que tiene derecho de uso exclusivo.</p>	<p>el [sub]arrendatario tenga que ser aprobado por parte del colectivo de socios) o incluso prohibirse, en defensa del derecho de intimidad (individual) de los socios el cual quedaría expuesto con el ingreso y la estadía de un tercero al domicilio común.</p> <p>* Con todo, nada impide que la cooperativa pueda prever un derecho de los socios (más amplio que el legal) a (sub)arrendar libremente (sin condicionamientos) la unidad destinada a vivienda sobre la que tiene derecho de uso exclusivo.</p>
<p>3. Derecho a las reparaciones derivadas del deber de mantenimiento, conservación y cuidado</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a la realización de las reparaciones derivadas del deber de mantenimiento y conservación de las unidades de uso exclusivo (asignadas) a cargo de los socios. • Derecho a las reparaciones derivadas del incumplimiento del deber de cuidado (tanto de las unidades de uso exclusivo como de los espacios, instalaciones y servicios de uso común) por parte de los socios. • Indemnización de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las anteriores e incluso derecho a expulsar al socio con base dicho incumplimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a la realización de las reparaciones derivadas del deber de mantenimiento y conservación a cargo de la cooperativa. <p>⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” los socios tienen derecho a la realización de las reparaciones derivadas del deber de mantenimiento y conservación a cargo de la cooperativa, esto es, aquellas reparaciones sobre todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación; sin perjuicio de la obligación de los socios individuales</p>

	<p>⇒ En las cooperativas “hasta la fachada”, la cooperativa tiene derecho a recibir las contribuciones individuales de los socios (razonables y proporcionales) para el mantenimiento y la conservación de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación. Asimismo, las cooperativas tienen derecho a la indemnización de los perjuicios ocasionados tanto por el incumplimiento del deber de contribuir como del incumplimiento del deber de cuidado y uso apropiado por parte de los socios (respecto de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación); incluso derecho a expulsar al socio con base a tales incumplimientos.</p>	<p>de contribuir. En cuanto al deber de contribuir, los socios tienen derecho a que la cooperativa establezca reglas razonables y proporcionales de distribución de la responsabilidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indemnización de los perjuicios ocasionados (tanto en los elementos de uso común como en las unidades de uso exclusivo) por el incumplimiento de las reparaciones a cargo de la cooperativa e incluso derecho a pedir la baja justificada con base a dicho incumplimiento. <ul style="list-style-type: none"> • En las cooperativas “hasta la fachada” los socios tienen derecho a la indemnización de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento del deber de mantenimiento y conservación de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación de la cooperativa.
<p>4. Derecho a mejoras</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a recibir la contribución a las mejoras (aprobadas en Asamblea General) en los espacios, instalaciones y servicios de uso común. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el derecho a recibir la contribución de mejoras aprobadas en Asamblea en los espacios, instalaciones y servicios de uso común (que son todos). • Derecho al resarcimiento de los daños ocasionados con las mejoras realizadas unilateralmente por parte de los socios en las unidades de uso exclusivo. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el derecho al resarcimiento de los daños ocasionados con las mejoras 	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a realizar las renovaciones y mejoras (decididas unilateralmente por el socio) que sean de gran envergadura en las unidades de uso exclusivo (asignadas), pero que hayan sido previamente autorizadas por la cooperativa. • Derecho a realizar las renovaciones y mejoras (decididas unilateralmente por el socio) que no sean de gran envergadura (aquellas que no representan ninguna alteración significativa que pueda perjudicar a la cooperativa) en las unidades de uso exclusivo (asignadas). • Derecho del socio disidente a no contribuir a las mejoras (aprobadas en Asamblea General y siempre y cuando se den los requisitos para la exención), tanto en los espacios, instalaciones y servicios de uso común como en las unidades de uso exclusivo.

	<p>realizadas unilateralmente, pero en relación con los espacios, instalaciones y servicios de uso común (que son todos).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Derecho a que se le suministre información relacionada con las renovaciones y mejoras (decididas unilateralmente por el socio) en las unidades de uso exclusivo (asignadas). <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el derecho de la cooperativa a que se le suministre información relacionada con las renovaciones y mejoras (decididas unilateralmente por el socio), pero en relación con los espacios, instalaciones y servicios de uso común (que son todos). 	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho del socio en caso de baja a que se le reembolse el valor de las mejoras efectuadas a su cargo (tanto en el elemento de uso exclusivo asignado como en aquellos de uso común), con las deducciones correspondientes a su depreciación. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada”, el derecho de los socios a realizar mejoras (decididas unilateralmente por el socio) en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación se extiende a todo tipo de mejoras (sean o no de gran envergadura) y requieren del consentimiento previo de la cooperativa. Los otros derechos de los socios (derecho de no contribuir a las mejoras en calidad de disidente y siempre y cuando concurren los requisitos para la exención, y derecho de reembolso de las mejoras efectuadas en caso de baja y con las deducciones correspondientes a su depreciación) son extensibles, pero sólo podrían ejercerse respecto a los espacios, instalaciones y servicios de uso común (que son todos).
<p>5. Derecho a la transferencia del derecho sobre la vivienda</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a exigir las propias condiciones, requisitos y mecanismos de (auto)selección de miembros (adquisición de la membresía). • Derecho de tanteo y retracto en las transmisiones <i>inter vivos</i> por parte de los socios respecto de sus participaciones sociales a las que está vinculado el derecho de uso sobre las viviendas. • Derecho a denegar la membresía a los destinatarios del derecho de preferencia 	<ul style="list-style-type: none"> • Aplicabilidad de la excepción del derecho de tanteo y retracto (a que tiene derecho la cooperativa) para las transmisiones <i>inter vivos</i> a favor de quien haya convivido con el socio en una relación de solidaridad, efectividad y dependencia (interpretación evolutiva y extendida de la noción de “familia”)*. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es aplicable la excepción del derecho de tanteo y retracto bajo los mismos términos.

	<p>(convivientes y herederos del socio fallecido) bajo una justificación objetiva y razonable.</p> <p>⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones <i>inter vivos</i> por parte de los socios respecto de sus participaciones sociales. Por añadidura, las cooperativas “hasta la fachada” tienen derecho de restringir o prohibir las transmisiones <i>inter vivos</i> o <i>mortis causa</i> de las participaciones sociales, que dan derecho sobre la vivienda, hacia terceros que no hayan venido conviviendo con el socio (entre estos herederos no convivientes). En este último caso, no se exige un estándar estricto de razonabilidad, en virtud del derecho de intimidad de los demás socios (derecho que les otorga un margen de libertad mayor para admitir o no el ingreso y la estadia de un tercero al domicilio común).</p>	<ul style="list-style-type: none">• Derecho a que se le permita a la persona que haya venido conviviendo con el socio fallecido en una relación de solidaridad, afectividad y dependencia, a continuar con el uso de la vivienda hasta la partición de la herencia y la adjudicación de la participación social al heredero que corresponda (protección mínima). Eventualmente, al derecho legal de preferencia para la adquisición de la condición de socio (condicionado a la negativa del heredero adjudicatario a optar por la adquisición de la membresía o una vez denegada su solicitud de admisión) a favor de la persona que haya venido conviviendo con el socio fallecido, en caso de no correspondencia en la identidad entre el heredero adjudicatario y la persona que ha venido conviviendo con el socio fallecido (ampliación de la protección inicial). <p>⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible la protección mínima y la ampliación de la protección inicial. Respecto de esta última (es decir, del derecho de preferencia para la adquisición de la condición de socio), si la cooperativa tiene restringida o prohibida las transmisiones <i>inter vivos</i> y <i>mortis causa</i> de las participaciones hacia terceros que no hayan venido conviviendo con el socio (como medida de protección del derecho de intimidad de los otros socios), el heredero no conviviente sólo podría optar por la liquidación de la participación social. En consecuencia, el derecho legal de preferencia a la persona que haya venido conviviendo con el socio fallecido (protección</p>
--	---	---

		<p>ampliada) no estaría condicionado al heredero adjudicatario no conviviente.</p> <ul style="list-style-type: none">• Derecho de los herederos a solicitar la membresía o la liquidación de las aportaciones reembolsables del socio fallecido*.<ul style="list-style-type: none">⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” el derecho de transmisión <i>inter vivos</i> y <i>mortis causa</i> de los socios hacia terceros que no hayan venido conviviendo con el socio (entre estos, los herederos no convivientes) debe ajustarse a las reglas propias de la cooperativa de que se trate (las cuales puede restringir más o menos las transmisiones, incluso prohibirlas). La misma prerrogativa que este tipo de cooperativas tienen en relación con el mandato de no discriminación (esto es, su no sujeción en virtud del derecho de intimidad de los miembros) justifica la exoneración de la aplicación de derechos legales que tengan por objeto las transmisiones hacia terceros no convivientes (sobre quienes no existe una presunta integración previa en la cooperativa que derive de la misma convivencia previa con el socio), siempre que se cumplan los requisitos de significativa proximidad íntima y personal entre los miembros y la no disponibilidad de la vivienda al público en general. <p>*La cooperativa puede prever un derecho de transmisión <i>inter vivos</i> y <i>mortis causa</i> a favor de los socios más amplio que el legal. Tratándose de cooperativas financiadas con recursos públicos (especialmente para fines de políticas de vivienda</p>
--	--	--

		<p>social, donde el objetivo es beneficiar a los colectivos vulnerables y durante el período que lo necesiten) un derecho de transmisión <i>inter vivos</i> y <i>mortis causa</i> debe conjugarse con medidas tendientes a evitar una escasa representatividad de las poblaciones desfavorecidas y la falta de rotación de las viviendas (especialmente en lo que atañe a acreditar las dificultades en el acceso a la vivienda por parte de los beneficiarios).</p>
<p>6. Derecho a no ser discriminado y a la realización de los “ajustes razonables”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a oponerse a la realización de ajustes que no sean razonables (necesarios, adecuados y proporcionales) en la edificación, las reglas, políticas y prácticas de la cooperativa. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el derecho a oponerse a la realización de ajustes que no sean razonables en la edificación, las reglas, políticas y prácticas de la cooperativa. • Respecto a los “ajustes razonables” en la edificación, derecho a oponerse a realizar (a sus expensas) ajustes que no sean razonables (necesarios, adecuados y proporcionales) en los espacios, instalaciones y servicios de uso común. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el derecho a oponerse a realizar (a sus expensas) ajustes que no sean razonables en los espacios, instalaciones y servicios de uso común (que son todos). • Respecto a los “ajustes razonables” en la edificación, derecho a no autorizar la realización (a expensas del socio) de ajustes que no sean razonables (necesarios, adecuados y proporcionales) en el interior de las unidades de viviendas asignadas. 	<ul style="list-style-type: none"> • El socio y sus convivientes tienen derecho a no ser discriminados en el ejercicio de sus derechos. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el derecho de los socios y sus convivientes a no ser discriminados en el ejercicio de sus derechos. • El socio y/o sus convivientes con discapacidad tienen derecho a la realización de los “ajustes razonables” en la edificación, las reglas políticas y prácticas de la cooperativa. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el derecho de los socios y sus convivientes a la realización de los “ajustes razonables” en la edificación, las reglas políticas y prácticas de la cooperativa. • Respecto a los “ajustes razonables” en la edificación, el socio y/o sus convivientes con discapacidad tienen derecho, a expensas de la cooperativa, a que se realicen los “ajustes razonables” en los espacios, instalaciones y servicios de uso común en orden a alcanzar el pleno uso de la vivienda en igualdad de condiciones (accesibilidad universal). • Respecto a los “ajustes razonables” en la edificación, el socio y/o sus convivientes con

	<p>⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible el derecho a no autorizar la realización (a expensas del socio) de ajustes que no sean razonables, pero sobre los espacios, instalaciones y servicios de uso común (que son todos).</p> <ul style="list-style-type: none"> • En caso de baja del socio con discapacidad, derecho a que se restaure la unidad de uso exclusivo asignada al estado inicial. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” es extensible, en caso de baja del socio con discapacidad, el derecho a que se restaure el espacio, instalación o servicio de uso común (sobre el cual se efectuaron las adaptaciones de accesibilidad) al estado inicial; siempre que sea necesario para evitar un perjuicio a la cooperativa. 	<p>discapacidad tienen derecho, a expensas propias, a realizar los “ajustes razonables” en el interior de la unidad de uso exclusivo (asignada) en orden a alcanzar el pleno uso de la vivienda en igualdad de condiciones (accesibilidad universal).</p> <p>⇒ En las cooperativas “hasta la fachada” el derecho a la realización de los “ajustes razonables” sólo podría ejercerse respecto a los espacios, instalaciones y servicios de uso común (que son todos), por lo que deben ser sufragados, en principio*, por la cooperativa.</p> <p>*Por ejemplo, el socio con discapacidad puede asumir los gastos que están por encima de lo que se considere proporcional (necesario para que el ajuste sea considerado “razonable”).</p>
<p>7. Derecho de respeto de los derechos humanos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a exigir el cumplimiento de los derechos humanos de los socios e imponer las sanciones disciplinarias que correspondan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho a ser respetado en sus derechos humanos y a instar a la cooperativa a exigir el cumplimiento de estos, incluso mediante la imposición de las sanciones disciplinarias que correspondan.
<p>8. Los demás derechos previstos en las normas propias de la cooperativa.</p>		

Tabla n.º. 8: *Derechos en las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso.* **Fuente:** elaboración propia.

En orden de sintetizar ideas, proponemos las siguientes reglas generales de lo que están facultados y obligados hacer tanto los socios (titulares del derecho de uso) como las cooperativas (propietarias de la edificación); distinguiendo, para ello, entre cooperativas de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo y aquellas “hasta la fachada”.

Como regla general y abreviada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que aumente aún más la protección), los socios en las cooperativas de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo normalmente tendrán **derecho** a:

- I. La asignación de la unidad de uso exclusivo.
- II. Usar pacíficamente la unidad de uso exclusivo asignada.
- III. (Sub)arrendar o a requerir a la cooperativa el arriendo de la unidad de uso exclusivo asignada, cuando medie justa causa que lo imposibilite a ocupar temporalmente la vivienda.
- IV. La realización de las reparaciones que le son debidas a la cooperativa (como las que se tengan que hacer en los elementos comunes y aquellas destinadas a garantizar la buena gestión de los servicios comunes).
- V. La realización unilateral, a cargo del propio socio, de las mejoras de gran entidad, que hayan sido autorizadas previamente por la cooperativa en la unidad de uso exclusivo asignada. Asimismo, a la realización unilateral, a cargo del propio socio, de las mejoras que no sean de gran entidad en la unidad de uso exclusivo asignada (estas últimas sin requerir autorización de la cooperativa).
- VI. La no contribución de mejoras válidamente aprobadas en asamblea, cuando se haya disentido y concurra los requisitos para la exención (por ejemplo, para la construcción de una piscina; para la instalación y puesta en funcionamiento del servicio de comedor que no disponga de menús adaptados a las necesidades nutricionales específicas, o no se ajuste a las convicciones religiosas o ideológicas; para la instalación y puesta en funcionamiento del servicio de guardería o colegio; etc.).
- VII. En caso de baja, al reembolso del valor de las mejoras autorizadas y efectuadas a su cargo, con las deducciones correspondientes a su depreciación.
- VIII. La aplicabilidad de la excepción del derecho de tanteo y retracto (como derecho de la cooperativa) en sus transmisiones *inter vivos* a favor de quien haya estado conviviendo con el socio en una relación de solidaridad, efectividad y dependencia.
- IX. Que se le permita a la persona que haya venido conviviendo con el socio, antes de su fallecimiento, en una relación de solidaridad, efectividad y dependencia, a continuar con el uso de la vivienda hasta la partición de la herencia y la adjudicación de la participación social al heredero que corresponda. Eventualmente, al derecho legal de preferencia para la adquisición de la condición de socio (condicionado a la negativa del heredero adjudicatario a optar por la adquisición de la membresía o una vez denegada su solicitud de admisión) a favor de la persona que haya venido conviviendo con el socio

- fallecido (en caso de no correspondencia en la identidad entre el heredero adjudicatario y la persona que ha venido conviviendo con el socio fallecido).
- X. Que sus herederos puedan (a su elección), bien solicitar la membresía, bien solicitar la liquidación de las aportaciones reembolsables.
 - XI. No ser discriminado y a la realización de los “ajustes razonables” (ajustes necesarios, eficaces y proporcionales sobre el ambiente físico, social y actitudinal que tiene por finalidad garantizar el acceso y uso de la vivienda a las personas con discapacidad en condiciones de igualdad).
 - XII. Ser respetado en sus derechos humanos y a instar a la cooperativa a exigir el cumplimiento de estos, incluso mediante la imposición de las sanciones disciplinarias que correspondan.

Como regla general y abreviada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que aumente aún más la protección), los socios en las cooperativas de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” normalmente tendrán derecho a las mismas prerrogativas a que tienen derecho los socios de las cooperativas con delimitación de espacios exclusivos, a excepción de las que corresponden a los nº. I, II, III, IV, V y X; que quedan sustituidas por los siguientes **derechos** a:

- I. La provisión de alojamiento (más no a la asignación de una unidad de uso exclusivo).
- II. Usar pacíficamente todos los espacios, las instalaciones y los servicios que integran la edificación (más no al uso exclusivo de una unidad que entraña la potestad de excluir, impedir o prohibir la entrada de los otros socios).
- III. (Sub)arrendar o a requerir a la cooperativa el arriendo del alojamiento cuando medie justa causa que lo imposibilite a ocupar temporalmente la vivienda y siempre que esta posibilidad esté prevista expresamente en los estatutos o, no estando prevista, que el (sub)arrendatario o arrendatario haya sido aprobado por la cooperativa. Lo anterior se encuentra 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 de los demás.
- IV. Que la distribución de la responsabilidad individual (a su cargo) para el mantenimiento y la conservación de todos los espacios, las instalaciones y los servicios que integran la edificación sea razonable y proporcional. Sobre este punto, debemos recalcar que, aún cuando la responsabilidad por el mantenimiento y la conservación de todos los espacios, las instalaciones y los servicios recae en la cooperativa, en tanto son de uso común, los socios son responsables de contribuir.
- V. La realización unilateral, a cargo del socio, de todo tipo de mejoras que hayan sido autorizadas previamente por la cooperativa en los espacios, las instalaciones y los servicios que integran la edificación.

Como regla general y abreviada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que aumente aún más la protección), las cooperativas de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo normalmente tendrán **derecho** a:

- I. Exigir el cumplimiento por parte de los socios del destino previsto para las unidades de vivienda.
- II. Exigir el cumplimiento de las condiciones (legales y estatutarias) para (sub)arrendar/arrendar la unidad de uso exclusivo.
- III. Exigir el adecuado mantenimiento y conservación de las unidades de uso exclusivo.
- IV. Exigir la contribución de los socios para la realización de las mejoras válidamente aprobadas en asamblea en los espacios, las instalaciones y los servicios de uso común.
- V. Exigir el suministro de información respecto de las mejoras unilaterales en las unidades de uso exclusivo, y a impedir aquellas que sean perjudiciales para los intereses de la comunidad.
- VI. Ejercer su derecho de tanteo y retracto en las transmisiones *inter vivos* por parte de los socios respecto de sus participaciones sociales.
- VII. Denegar la membresía a los destinatarios del derecho legal de preferencia (convivientes y herederos) bajo una justificación objetiva y razonable.
- VIII. Oponerse a la realización de ajustes que no sean razonables en la edificación, reglas, políticas o prácticas cooperativas.
- IX. Exigir la restauración de la unidad de uso exclusivo, que fue objeto de adaptaciones de accesibilidad, a su estado inicial en caso de baja del socio con discapacidad.
- X. Exigir el cumplimiento de los derechos humanos de los socios e imponer las sanciones disciplinarias que correspondan.

Como regla general y abreviada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que aumente aún más la protección), las cooperativas de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” normalmente tendrán derecho a las mismas prerrogativas a que tienen derecho aquellas con delimitación de espacios de uso exclusivo, a excepción de las que corresponden a los n.º. I, II y VII; que quedan sustituidas por los siguientes **derechos** a:

- I. Restringir o prohibir el (sub)arrendamiento por parte de los socios.
- II. Exigir la contribución para el mantenimiento y conservación de todos los espacios, las instalaciones y servicios que integran la edificación.
- III. Denegar la membresía a los destinatarios del derecho legal de preferencia (convivientes) bajo una justificación objetiva y razonable. Asimismo, a la restricción o prohibición de las transmisiones *inter vivos* y *mortis causa* de las participaciones (que dan derecho sobre la vivienda) hacia terceros que no hayan venido conviviendo con el socio, sin su consentimiento expreso o aprobación respecto del tercero.

Como regla general y abreviada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que module la responsabilidad), los socios en las cooperativas de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo normalmente **deberán**:

- i. Pagar la aportación social, la cuota de uso (en proporción al m² de la vivienda o, en su defecto, basado en la participación social), los gastos de suministros básicos (cuya cuantía deberá basarse en el consumo individual/familiar siempre

- que sea posible su individualización) y demás obligaciones económicas aprobadas válidamente en asamblea.
- ii. Mantener y conservar su unidad de uso exclusivo asignada. También debe reparar los daños, bien en su unidad de uso exclusivo, bien en los espacios, las instalaciones y los servicios de uso común, ocasionados por el incumplimiento del deber de cuidado y uso apropiado, propiciado por su dolo o negligencia o la propia de sus familiares, convivientes y visitantes.
 - iii. Contribuir al mantenimiento y la conservación de los espacios, las instalaciones y los servicios comunes.
 - iv. Contribuir a las mejoras aprobadas válidamente en asamblea.
 - v. Solicitar autorización para realizar unilateralmente mejoras de gran entidad en la unidad de uso exclusivo asignada.
 - vi. Usar la unidad de uso exclusivo asignada y los espacios, las instalaciones y servicios de uso común de acuerdo con el destino previsto, manteniendo la salubridad, el orden y el buen estado de estos.
 - vii. Respetar los derechos humanos de los demás socios y sus convivientes.

Como regla general y abreviada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que module la responsabilidad), los socios en las cooperativas de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” normalmente tendrán que cumplir con los mismos deberes a que están obligados aquellos de las cooperativas con delimitación de espacios de uso exclusivo, a excepción de las que corresponden a los nº. i, ii, y v; que quedan sustituidos por los siguientes **deberes** a:

- i. Pagar la aportación social, la cuota de uso (cuya cuantía debería ser proporcional a la composición familiar de cada socio o corresponder a un precio estándar por cada persona que resida en la edificación), los gastos de suministros básicos (cuya cuantía deberá basarse en el consumo individual/familiar, siempre que sea posible su individualización; en su defecto, ser proporcional a la composición familiar de cada socio o, alternativamente, constituir una suma estándar por cada persona que resida en la edificación) y demás obligaciones económicas aprobadas válidamente en asamblea.
- ii. Contribuir al mantenimiento y la conservación de todos los espacios, las instalaciones y los servicios que integran la edificación, de forma proporcional y razonable. También deben reparar los daños generados en estos, ocasionados por el incumplimiento del deber de cuidado y uso apropiado, propiciado por su dolo o negligencia o la propia de sus familiares, convivientes y visitantes.
- iii. Solicitar autorización para realizar unilateralmente mejoras de todo tipo en los espacios, las instalaciones y los servicios que integran la edificación.

Como regla general y abreviada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que module la responsabilidad), las cooperativas de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo normalmente **deberán**:

- i. Pagar los costos de la promoción de la edificación, los gastos operativos, los créditos colectivos y, en general, todos los gastos aprobados válidamente en asamblea que sean de responsabilidad de la cooperativa.
- ii. Mantener y conservar los espacios, las instalaciones y los servicios de uso común y los elementos estructurales; así como asegurar la habitabilidad de las viviendas.
- iii. Realizar las mejoras válidamente aprobadas en asamblea en los espacios, las instalaciones y los servicios de uso común.
- iv. Poner y mantener a los socios en posesión de las unidades de uso exclusivo asignadas.
- v. Garantizar a los socios y demás residentes el ejercicio pacífico de sus derechos, tanto en las unidades de uso exclusivo como en los espacios, las instalaciones y los servicios de uso común.
- vi. Exigir el respeto de los derechos humanos de los socios y sus convivientes e imponer las sanciones disciplinarias que correspondan.

Como regla general y abreviada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que module la responsabilidad), las cooperativas de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” normalmente tendrán que cumplir con los mismos deberes a que están obligadas aquellas con delimitación de espacios de uso exclusivo, a excepción de las que corresponden a los nº. ii y iv; que quedan sustituidos por los siguientes **deberes** a:

- i. Mantener y conservar todos los espacios, las instalaciones y servicios que integran la edificación.
- ii. Establecer reglas razonables y proporcionales de distribución de la responsabilidad de los socios por el mantenimiento y la conservación de todos los espacios, las instalaciones y servicios que integran la edificación.
- iii. Proveer alojamiento a los socios.

2.2. Estatutarias

2.2.1. La previsión de reglas claras, justas y proporcionales que ordenen el ejercicio del derecho de uso en las cooperativas “hasta la fachada”

La disposición de reglas específicas que ordenen el ejercicio del derecho de uso de los que todos los socios son co-titulares en la modalidad de cooperativas “hasta la fachada”, esto es, aquellas que no cuentan con espacios de uso exclusivo (inspirada en una concepción de vida colectiva) contribuye, entre otras cosas, a garantizarle a los socios (y, en caso tal, a sus familiares) la intimidad necesaria que les permita una calidad mínima de vida donde sea factible desarrollar libremente la propia personalidad²⁸⁵⁷; presta asistencia a la prevención de potenciales conflictos y discordias relacionadas con el uso simultaneo y promiscuo de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación²⁸⁵⁸; y coadyuva a optimizar la funcionalidad y vigencia a futuro de la comunidad que puede estar frustrada por la alta conflictividad que genera la misma colectividad agobiante²⁸⁵⁹. Ahora bien, tales reglas que ordenen el ejercicio del derecho de uso de los espacios, instalaciones y servicios de la

²⁸⁵⁷ Al respecto *Vid.* STC, nº. 156/2001... Ob. Cit., FJ. 4. De igual forma, STC, nº. 197/1991... Ob. Cit., FJ. 3.

²⁸⁵⁸ Al respecto *Vid.* STS, de 23 de marzo de 1991, citada y reiterada en STS, nº. 93/2016... Ob. Cit., FJ. 4.3.

²⁸⁵⁹ Al respecto *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 4.6.6.

edificación deben enmarcarse en la legalidad propia del Estado de Derecho y por ende deben respetar los derechos de todos los socios (co-moradores). En este sentido, los reglamentos no pueden generar actuaciones arbitrarias y discriminatorias, por ejemplo, privilegiando con el uso particular y exclusivo de un espacio común a un socio (o grupo específico de socios) e impidiendo el ejercicio legítimo del derecho de uso de los demás socios sobre el espacio apropiado, sin justificación objetiva y razonable que respalde tal desequilibrio. Los criterios de proporcionalidad, equidad, objetividad y no discriminación deben orientar la configuración de las reglas que organizan el ejercicio del derecho de uso del domicilio que es común y compartido por todos los socios.

2.2.2. Pautas para la regulación de un procedimiento sancionador de comportamientos disruptivos, antisociales e ilícitos de socios y residentes no socios

Las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de cooperativas de vivienda están habilitadas legalmente para adoptar sus propios reglamentos y estatutos que pueden incluir, entre otras, normas de conducta, procedimientos para imponer sanciones y formas de resolución de conflictos²⁸⁶⁰. En el uso de la facultad sancionadora, las cooperativas deben respetar los contenidos mínimos del debido proceso (con más vehemencia aquellas financiadas por las administraciones públicas)²⁸⁶¹, sin distinguir entre socios, personas que conviven con los socios, arrendatarios no socios y demás residentes. A grandes rasgos, los presupuestos mínimos del debido proceso en la actuación disciplinaria integran: a) el principio de legalidad que implica que el procedimiento disciplinario se sujete a las reglas contenidas en la legislación cooperativa y a aquellas comprendidas en los estatutos y el reglamento interno respectivo de cada cooperativa. b) La debida motivación de la decisión que genera efectos jurídicos al sujeto de la conducta. c) La publicidad e imparcialidad en las etapas del proceso. d) La competencia legal del organismo decisorio. e) El derecho de defensa y contradicción.

Teniendo por base los aspectos básicos ya regulados por la legislación cooperativa (normas básicas que debe respetar el procedimiento sancionador fijado en los estatutos)²⁸⁶²,

²⁸⁶⁰ Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 18 y 31. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 33, 36, 52 y 159.

²⁸⁶¹ Sobre la extensión de garantías del Derecho sancionador público al Derecho sancionador privado de la cooperativa *Vid.*, STS, nº. 232/2009... Ob. Cit., FJ. 3, 5.2 y 5.4; SAP Barcelona, nº. 137/2005... Ob. Cit., FJ.

3. Sobre una posición contraria a la extensión de las garantías del Derecho público al Derecho de Sociedades en lo que a la expulsión de socios se refiere *Vid.* ALFARO ÁGUILA, J. (1997). "La exclusión de socios" ... Ob. Cit., págs. 885-930. Nosotros compartimos la idea de la aplicabilidad de los presupuestos mínimos del debido proceso en razón a: la naturaleza propia de las cooperativas de vivienda, la significativa aportación económica del socio en este tipo de cooperativas, el significativo perjuicio (económico y emocional) que entraña la expulsión para el socio en relación con la vivienda y la previsión expresa en la legislación cooperativa y civil (art. 323-7.2 CCC) de algunos presupuestos del Derecho sancionador público. Por su parte, el TEDH, en STEDH... Ob. Cit., *Lovrić c. Croacia*, párrs. 54 y 72, establece que la expulsión de una asociación podría constituir una violación de la libertad de asociación del miembro en cuestión si infringe las reglas de los estatutos, cuando las reglas fuesen irrazonables o arbitrarias, o, incluso, la expulsión conlleve una dificultad excepcional para el individuo. A nivel de Derecho comparado y sobre el cumplimiento del debido proceso exigido por la Decimocuarta Enmienda de la Constitución de los EE. UU a partir del vínculo del gobierno con la cooperativa de vivienda *Vid.* New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *512 East 11th Street HDFC v. Grimmer*, 181 A.D.2d 488, 581 N.Y.S.2d 24 (N.Y. App. Div. 1992).

²⁸⁶² Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 18 y 31. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 33, 36, 52 y 159. las normas recogidas en la legislación sobre cooperativas no reflejan más que las previsiones básicas que deben ser respetadas al diseñar el procedimiento sancionador en los estatutos (atribución de competencia, audiencia del

es aconsejable que la cooperativa complemente esta regulación asegurándose de abarcar exhaustivamente cada uno de los presupuestos mínimos que garantice el debido proceso y evite con ello condenas judiciales en su contra, indemnizaciones y costas procesales a su cargo, procedimientos prolongados para llevar con éxito la terminación de la membresía, e incluso la frustración de tolerar a miembros con comportamientos disruptivos o antisociales por no garantizar alguno de los presupuestos arriba mencionados. A este respecto resulta oportuno para las cooperativas considerar las siguientes pautas:

a) La observación de los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, en el ejercicio de sus potestades en materia disciplinaria; esto es, en la tipificación y clasificación de infracciones y sanciones y en la subsunción de la conducta (no todo motivo es adecuado para cancelar la membresía de un socio y el desahucio no puede utilizarse como una forma de resolver los conflictos entre los miembros)²⁸⁶³.

b) La claridad en la redacción de las reglas cooperativas y el contrato de uso (que estipula lo que el socio aceptó a cambio del derecho de vivir en la cooperativa)²⁸⁶⁴, así como el seguimiento al pie de la letra y con constancia escrita de cada una de las etapas del procedimiento sancionador diseñado²⁸⁶⁵. Esto evita ambigüedades en la normativa interna de la cooperativa cuyo efecto está obligado a favorecer al presunto infractor, así como precave el deber de reiniciar todo el proceso debido a la falta de adhesión al procedimiento sancionador interno.

c) El aseguramiento de un Consejo Rector y, en caso de haberlo, de un Comité de Recursos de carácter imparcial (órganos disciplinarios)²⁸⁶⁶. La imparcialidad, sin embargo, resulta compleja para las cooperativas de vivienda en cesión de uso porque los

interesado, tramitación escrita, posibilidad de impugnar el acuerdo de sanción, plazos). Al respecto *Vid.* SAP Madrid, sección 28, de 14 de julio, nº. 356/2020, Rec. 4297/2018, FJ. 7 (la indeterminación del procedimiento sancionador no garantiza el derecho de defensa con infracción del art. 24 CE y de las normas de la Ley de cooperativas)

²⁸⁶³ La expulsión decretada por los órganos rectores de la asociación está sujeta a control judicial y, dentro de este, a la valoración de la proporcionalidad de la medida, tanto en la tipificación de la falta disciplinaria como en la subsunción de la conducta. Al respecto *Vid.* SAP Barcelona, nº. 137/2005... Ob. Cit., FJ. 3. Igualmente, art. 323-7.2 CCC.

²⁸⁶⁴ Al respecto, creemos importante que el deber de información a cargo de la cooperativa no sólo se proyecte como un derecho de los socios, una vez se apruebe su membresía (Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 16.2g y 16.3; Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 38.2d, 39 y 40), sino de igual forma constituya un deber de la cooperativa frente a las personas que aspiran a adquirir la condición de socios. Resulta prudente que la cooperativa otorgue información importante (de forma clara y accesible) sobre la cooperativa que incluya: estatutos, descripción general de la cooperativa, el acuerdo de membresía, las reglas de la casa, los derechos y las obligaciones de los socios y de la cooperativa, etc. Lo anterior garantizará la libre (en tanto voluntaria e informada) adhesión a la cooperativa por parte del futuro miembro y su sujeción a las reglas cooperativas.

²⁸⁶⁵ La cooperativas están legalmente obligadas a llevar libros de registros, entre ellos libros de actas de la Asamblea General, del Consejo Rector, de los liquidadores y, en su caso, del Comité de Recursos y de las juntas preparatorias. Al respecto *Vid.* Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 60. Igualmente, Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 86. Mantener registros completos disminuye el estrés en supuestos de auditorías o demandas en contra de la cooperativa (constituyen prueba del deber de diligencia de los órganos cooperativa), proporciona coherencia y claridad en las decisiones y garantiza el principio de transparencia y el derecho de información de los socios. Al respecto *Vid.* Co-op creator, “Everything you need to know about managing records”, recuperado de <https://coopcreator.ca/resource/everything-you-need-to-know-about-managing-records/>. Consultado el 5 de septiembre de 2022.

²⁸⁶⁶ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 44.4. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 68.4.

miembros son susceptibles a tener algún contacto previo con el tema en cuestión, a poseer un interés (cuanto menos indirecto) en el resultado de la terminación y a vincularse estrechamente con los demás miembros²⁸⁶⁷. Pese a que no sea viable una completa imparcialidad de los miembros del órgano disciplinario (porque es difícil desconocer las circunstancias que involucran la expulsión del miembro cuando se es vecino de este o incluso cuando se comparte el mismo domicilio; así como eliminar cualquier interés indirecto en el resultado cuando se es miembro de la comunidad), la cooperativa debe cuidarse de circunstancias notorias de parcialidad; por ejemplo, en el supuesto de que los miembros que denunciaron la conducta reprochable o el incumplimiento del presunto infractor voten sobre sus propias alegaciones²⁸⁶⁸.

d) La emisión y notificación por escrito de al menos una advertencia al infractor, antes de decidir la máxima sanción disciplinaria (expulsión). En tanto en cuanto la advertencia no puede tener una vigencia ilimitada en el tiempo, es aconsejable la emisión de una nueva advertencia si ha pasado un tiempo razonable en el que no se haya expedido la sanción disciplinaria. En efecto, dar oportunidad al miembro infractor de corregir el comportamiento reprochable o subsanar el incumplimiento resulta congruente con la gravedad de la sanción de expulsión (considerada como la acción más drástica y último recurso) que, en una cooperativa de vivienda, conlleva obligatoriamente a la pérdida de la vivienda (ello favorece el fortalecimiento de los derechos de respeto a la vida privada y a vivienda adecuada)²⁸⁶⁹.

e) El asesoramiento legal antes de aprobar un acuerdo social que tenga por objeto la expulsión de un socio. Contratar a un experto (en caso de que no exista un miembro familiarizado con el lenguaje y procesos legales) puede ser menos costoso y más beneficioso que incumplir la legislación sobre cooperativas y vivienda.

²⁸⁶⁷ Al respecto *Vid.* Supreme Court of British Columbia, *Roberts c. Lore Krill Housing Co-operative*, 2008 BCSC 1034, donde el Tribunal sostuvo que sólo se encontrará parcialidad si se puede demostrar que los miembros de la junta directiva actuaron por animosidad personal contra el miembro. Según el tribunal, el hecho de que los directores tengan conocimiento de las circunstancias que involucran el despido de un miembro no equivaldría, en las circunstancias de una cooperativa de vivienda, a una parcialidad por parte de la junta directiva.

²⁸⁶⁸ Al respecto *Vid.* Supreme Court of British Columbia, *Heron Court Housing Co-operative c. Sweeney*, 2000, BCTC 354. En Dinamarca se recomienda como estrategia para asegurar la imparcialidad de los miembros de la junta directiva el *naboservice*, que consiste en que una cooperativa de vivienda (cooperativa A) llame a miembros de la junta directiva de otra cooperativa de vivienda (cooperativa B) para que intervenga en el conflicto sin tener relación alguna con las partes involucradas. Desde luego, la legitimidad de los miembros de la junta directiva de la cooperativa B puede verse afectada, por lo que esta práctica debe ser avalada por el colectivo de socios de la cooperativa A (mediante sus estatutos). Al respecto *Vid.* Andelsportal.dk, “Støjer naboen? Hvad gør du?” (“¿El vecino es ruidoso? ¿A qué te dedicas?”), recuperado de [Støjer naboen? Hvad gør du? \(andelsportal.dk\)](http://Støjer naboen? Hvad gør du? (andelsportal.dk)). Consultado el 7 de septiembre de 2022.

²⁸⁶⁹ Al respecto *Vid.* Supreme Court of New York, *Roger Morris Apartment Corp. v. Varela...* Ob. Cit. De igual forma, *New York Real Property Actions and Proceedings Law (RPA)*, § 753(4), recuperado de <https://codes.findlaw.com/ny/real-property-actions-and-proceedings-law/rpa-sect-753.html>. Consultado el 6 de septiembre de 2022, (que establece que en los procedimientos basados en una reclamación de que el inquilino ha incumplido una disposición del contrato de arrendamiento, el Tribunal concederá una suspensión de 10 días desde la emisión de la orden, durante los cuales el demandado puede corregir tal incumplimiento) es aplicable a las cooperativas de vivienda. Al respecto *Vid.* New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *Thompson v. 490 West End Apartments Corp.*, 252 A.D.2d 430, 676 N.Y.S.2d 73 (N.Y. App. Div. 1998).

f) La creación de un Comité de Convivencia como órgano competente para, entre otros asuntos, divulgar las normas de convivencia y velar por su cumplimiento; recibir y estudiar las comunicaciones donde se informen de los conflictos o diferencias entre socios, residentes e invitados; promover el uso y facilitar el acceso a métodos alternativos de solución de conflictos; remitir al Consejo Rector los casos que no alcanzan una solución amistosa y que requieren medidas disciplinarias; etc.

g) El acompañamiento de profesionales en métodos alternativos de solución de conflictos. Focalizar los esfuerzos cooperativos para que los miembros inmersos en un conflicto intenten resolver sus disputas por sí mismos mediante acuerdos y compromisos, antes de recurrir a soluciones drásticas, comporta ventajas para la comunidad; principalmente en lo que atañe a la solución más eficiente de los conflictos (en términos de recursos económicos, humanos y de tiempo) y a su menor afectación en la convivencia comunitaria, por cuanto mejora, o al menos no agrava, las relaciones entre las partes (en oposición a las soluciones traumáticas o rupturistas que caracterizan las decisiones emitidas por un órgano judicial, en este caso del organismo disciplinario de la cooperativa)²⁸⁷⁰. Con todo, los métodos alternativos de solución de conflictos requieren de la intervención de un profesional debidamente formado y habilitado para ejercer dicha función (mediador), de manera que la cooperativa no puede implementar estas fórmulas de resolución sin la inclusión de este tercero (legitimidad)²⁸⁷¹. En este propósito, la cooperativa puede acudir a los servicios públicos de resolución alternativa de conflictos suministrados por las instituciones públicas locales y autonómicas²⁸⁷².

h) La instrucción (capacitación) a los miembros del Consejo Rector, Comité de Recursos y Comité de Convivencia con miras a asegurar su actuación profesional, el entendimiento de sus funciones y la sujeción al principio de buen gobierno²⁸⁷³. Lo

²⁸⁷⁰ Al respecto *Vid.* Asociación Española de Mediación (2021). *Guía de mediadores profesionales de España*, recuperado de <https://www.asedmed.org/gu%C3%ADa-de-mediadores-profesionales-de-espa%C3%B1a-201-2020/>. De igual forma, Asociación Española de Mediación, “¿Qué es la mediación?”, recuperado de <https://www.asedmed.org/qu%C3%A9-es-la-mediaci%C3%B3n/>. Consultados el 6 de septiembre de 2022. Asimismo, SOLETO MUÑOZ, H.; y OTERO PARGA, M. (2007). *Mediación y solución de conflictos*, España: Tecnos, págs. 338 y ss.

²⁸⁷¹ En España, Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, BOE nº. 162 de 7 de julio de 2012, art. 11. En Cataluña, Ley 15/2009, de 22 de julio, de mediación en el ámbito de Derecho privado, DOGC nº. 5432 de 30 de julio de 2009, art. 3; y Decreto 135/2012, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 15/2009, de 22 de julio, de mediación en el ámbito del derecho privado, arts. 17-21 (requisitos para la adquisición de la condición de mediador). Ley 15/2009 (art. 2.2a y 2.2b) incluye algunos ámbitos de la mediación comunitaria que afectan al Derecho privado, entre estos los conflictos entre vecinos.

²⁸⁷² En Cataluña, el Centro de Mediación de Derecho Privado de Cataluña que tiene por objeto promover y administrar la mediación y otros métodos alternativos de resolución de conflicto y facilitar su acceso. Ley 15/2009... Ob. Cit., arts. 20-21.

²⁸⁷³ Una mala gobernanza se refleja en: el acaparamiento del poder y el control por parte de un individuo, la formación de grupos de control reducidos que trabajan en su propio interés y no en interés de todos los miembros, la corrupción, el favoritismo, la falta de rendición de cuentas, falta de declaración de conflictos de interés, etc. Por su parte, una buena gobernanza se refleja en: altos estándares éticos (código de conducta), la rendición de cuentas, la apertura y transparencia, la diversidad e inclusión, la revisión periódica del desempeño, la renovación de los miembros, la claridad de funciones y responsabilidades (entre el órgano rector, demás miembros y el personal), la auditoría interna, la estructura efectiva (de personal, servicios y comités), las competencias adecuadas de los miembros de los órganos de gobierno, etc. Al respecto *Vid.* LAMBERT, B.; y BLISS, N. “Governance in community led housing”, recuperado de https://www.cch.coop/wp-content/uploads/2020/01/CLH-training-g4-l4-l5-governance-community-led-housing_1.pdf. De igual forma,

anterior ayuda a garantizar que los miembros tengan una información correcta para la toma de decisiones inteligentes (minimiza los riesgos legales y financieros de las decisiones tomadas por tales organismos).

2.2.3. Pautas para la jornada de trabajo voluntario

El trabajo voluntario es una cuestión muy propia de las cooperativas de vivienda, en tanto en cuanto desarrolla la idea de participación en las tareas compartidas, siendo común en estas jornadas realizar actividades de jardinería, limpieza, reparaciones, renovaciones, etc.; y despliega el propósito de la función social, por cuanto los miembros, a partir de una actividad en común, sostienen charlas, interactúan entre sí y forjan relaciones de amistad. En ese sentido debe considerarse como aspectos importantes para prevenir conflictos y demandas legales, los siguientes:

a) Cada cooperativa debe discutir (deliberar en Asamblea) y plasmar en sus estatutos las horas, los días y las actividades que compone la jornada de trabajo voluntario, a efectos de legitimidad y vinculación de los miembros. Lo anterior resulta más fácil si tal obligación de participar en la jornada de trabajo voluntario está prevista desde la concepción misma de la cooperativa (desde la puesta en funcionamiento de la cooperativa) a través de la escritura pública de su constitución, porque se entiende que los nuevos socios, en el momento de adherirse a la comunidad, aceptan vincularse a este deber. Por el contrario, para las cooperativas en funcionamiento, la inclusión con posterioridad (modificación de los estatutos en Asamblea) de la obligación de participar en la jornada de trabajo voluntario puede acarrear inconvenientes con respecto a aquellos socios disidentes; en tanto no se puede imponer una conducta o actividad personalísima como obligación a nadie, sin que esa persona la haya asumido por sí misma²⁸⁷⁴. En ese orden de ideas, y en caso de que esta obligación de participar personalmente en una jornada de trabajo voluntario no se pueda desprender del objeto social de la cooperativa, resulta forzoso exigir en la Asamblea General, donde se vaya a deliberar esta cuestión, la unanimidad (con los inconvenientes que ello conlleva en términos de frustrar cualquier intento de aprobación con la mera negativa de un sólo miembro) o, en su defecto, exonerar de tal obligación personalísima de hacer a los socios disidentes (sin perjuicio, desde luego, del cumplimiento de la obligación de mantenimiento a su cargo).

b) La asignación de tareas menos exigentes a los socios y residentes que sean mayores o tengan alguna discapacidad, quienes estén impedidos físicamente para realizar actividades de jardinería, limpieza y similares (por ejemplo, se les puede asignar la responsabilidad de suministrar las bebidas y comidas a los demás miembros durante la jornada). Incluso, la cooperativa podría exonerarlos de la jornada de trabajo voluntario, cuando lo requiera la situación particular del miembro mayor o con discapacidad (“ajustes razonables”).

Co-operative Enterprises Build a Better World; International Year of Co-operatives; y Ica Housing (2012). “A good governance charter for housing co-operatives”, recuperado de https://www.housinginternational.coop/wp-content/uploads/drupal/Good%20Governance%20Charter_6.pdf. Consultados el 13 de septiembre de 2022.

²⁸⁷⁴ Existen reglas sobre la libertad personal en las que no pueden intervenir la mayoría de la Asamblea General. Al respecto *Vid.* Sentencia del Tribunal de Odense (Dinamarca), de 6 de septiembre de 1994, BS 9304707-6 (el tribunal expresa que la introducción de días hábiles con obligación de participación no puede decidirse en junta general con efecto vinculante para todos, a menos que se haga por unanimidad).

c) Efectuar ajustes respecto a los miembros que por una justa causa (razones laborales, académicas, familiares, etc.) tengan dificultad para cumplir la jornada de voluntariado en los términos previamente establecidos. En este sentido, la cooperativa puede asignarle a un miembro (inmerso en una justa causa) una tarea separada, para que este la realice fuera de la jornada de voluntariado (flexibilidad).

d) Las tareas que componen la jornada de trabajo voluntario deben cumplir con los criterios de razonabilidad, proporcionalidad y moralidad. *Grosso modo*, a la cooperativa no le es posible exigir a sus miembros el cumplimiento de tareas hiperexigentes (que impongan una carga excesiva), incompatible con los propios proyectos de vida (irreconciliable con la vida familiar, laboral y social), que impliquen sacrificar o violar principios y valores prioritarios para el miembro, etc.²⁸⁷⁵

e) El criterio de razonabilidad también implica que la distribución de las tareas que integran la jornada de trabajo voluntario tenga por base la capacidad de los miembros, la cual incluye: las habilidades, destrezas, competencias, entre otras. Sin embargo, varias tareas propias de la jornada de trabajo voluntario no requieren habilidades especiales (por ejemplo, las actividades de jardinería o de limpieza) o de requerirlas estas pueden adquirirse de manera rápida y fácil (a diferencia de los roles de contador, abogado, tesorero, etc.); por lo que sería deseable su distribución según las elecciones que hagan los miembros (a partir de sus propios gustos) o, en su defecto, de forma aleatoria cuando no sea posible alcanzar un consenso sobre la base de las elecciones. Conjuntamente, el criterio de rotabilidad de las tareas puede ser útil a la hora de evitar disputas, abusos e inequidad, en la medida en que habrá tareas más apetecibles que otras o que demanden menores esfuerzos en comparación con otras.

f) Aunque en principio todos los socios están obligados a participar personalmente en la jornada de trabajo voluntario (si así lo ha asumido el socio y dicha obligación está prevista estatutariamente por la cooperativa), es importante prever (en los estatutos) la posibilidad de cobrar una tarifa a los socios que no participen, habida cuenta de tratarse de una obligación personalísima de hacer, cuyo cumplimiento *in natura* no se puede compeler (de manera que el acreedor, en este caso la cooperativa, únicamente podría obtener el equivalente pecuniario de lo debido)²⁸⁷⁶. Por más que la tarifa no satisfaga el interés de la cooperativa de que sea el miembro el que realice el trabajo de voluntariado (cumplimiento de la función social de la jornada, esto es, alcanzar una alta interacción social), sí que satisface la obligación de mantenimiento a cargo del socio a

²⁸⁷⁵ Sobre estos criterios para considerar cuándo no estamos obligados a realizar la acción que manda los deberes positivos *Vid.* WENAR, L. (2007). “Responsibility and severe poverty... Ob. Cit., págs. 255-274. Asimismo, MURPHY, L. (2003). “The demands of beneficence... Ob. Cit., pág. 272. De igual forma, SINGER, P. (1972). “Famine, affluence and morality... Ob. Cit., págs. 229-243. También, MONTERO, J. (2014). “¿Justicia, asistencia o caridad?... Ob. Cit., págs. 86-92. También, GARZÓN VALDÉS, E. (1986). “Los deberes positivos... Ob. Cit., págs. 17-33. Finalmente, BAYÓN. J. C. (1986). “Los deberes positivos generales y la determinación de su límite”, DOXA, n.º. 3, págs. 46 y 47.

²⁸⁷⁶ LEC... Ob. Cit., art. 709. El cumplimiento forzoso de obligaciones personalísimas de hacer implicaría la fuerza física o medios violentos que serían contrarios a la libertad personal. El principio *nemo factum cogi potest* permite la transformación de la obligación de hacer en otra de indemnizar ante el incumplimiento de la primera. Al respecto *Vid.* STS, sala civil, sección 1ª, de 12 de diciembre, n.º. 784/1990, FJ. 2 (“tan solo en el caso de que no pueda conseguirse el cumplimiento voluntario o forzoso de la obligación entre en juego el principio *nemo factum cogi potest*, y la prestación primitiva se transforma en indemnizar”).

través de la externalización del servicio no prestado personalmente por este; bien a través de los otros miembros (lo que puede conllevar a la desventaja de que pocos miembros enfrenten grandes cantidades de trabajo) o bien mediante un tercero (lo que puede comportar la ventaja de que el trabajo lo haga un profesional, con experiencia dentro de las tareas del trabajo en cuestión, a expensas del socio ausente y no de la cooperativa). Finalmente, la tarifa habrá de ser razonable y proporcional al valor del trabajo que se esperaba del miembro.

g) Eventualmente, la previsión de una tarifa por ausencia en la jornada de voluntariado puede ocasionar que la asistencia de los miembros a esta sea pequeña; empero, la tarifa de igual forma otorga flexibilidad a los socios individuales, evita conflictos propios de una alta colectividad agobiante (no deseada), y, finalmente, no suprime la existencia de otras formas u oportunidades para crear y fortalecer las interacciones sociales entre los socios y demás residentes. Por lo demás, también existen estrategias que la cooperativa puede desplegar para soslayar la poca asistencia en la jornada de trabajo voluntario, por ejemplo, optando por otorgar beneficios a los asistentes (deducciones en servicios cooperativos, prioridad en la gestión de solicitudes de intercambios o transferencias a otra propiedad cooperativa, etc.).

h) Tratar de desarrollar una política de cancelación de la membresía (expulsión) por la no participación en la jornada de trabajo voluntario sería extremadamente problemático debido a que desencadena cuestiones litigiosas, tales como: ¿qué podría esperarse legítimamente? (tareas irrazonables, desproporcionales o contrarias a la moral; tareas no previstas en los estatutos o sin la aquiescencia del socio en cuestión; etc.), ¿qué sucede si el miembro tiene razones legítimas para no participar? (una enfermedad; su jornada laboral u otras razones que le impidan participar; la desconfianza con otros miembros, por ejemplo, por sufrir discriminación por parte de estos; etc.), ¿qué sucede si alternativamente a la expulsión existen otras opciones menos perjudiciales que cumplan el objeto de la obligación?, etc. Los jueces, que probablemente no se inclinen a apoyar una acción que pueda parecerles irrazonable, analizarán detenidamente estos aspectos, además de verificar el acatamiento por parte de la cooperativa a sus políticas y procedimientos para expulsar al socio (lo que determinará el éxito o fracaso legal del desalojo). Por otro lado, nos cuestionamos si realmente resulta beneficioso para la cooperativa (en su propósito de obtener la mejor interacción posible entre los miembros) la institución de una participación forzosa a la jornada, en lugar de una participación voluntaria, flexible y fomentada (a partir de estrategias que animen a los miembros a involucrarse). Por ello, reiteramos la importancia de considerar la idoneidad de la expulsión como respuesta de la cooperativa, considerando la gravedad del incumplimiento y otras posibles soluciones a la situación subyacente.

i) Durante la ejecución de las tareas propias de la jornada de trabajo voluntario puede haber lugar a accidentes. En consecuencia, la cooperativa debe protegerse contra reclamaciones por este motivo, siendo aconsejable la contratación de un seguro de accidentes y la no asignación de tareas que deben ser realizadas por un profesional (por ejemplo, las instalaciones eléctricas).

3. Las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda en cesión de uso como alternativas reales a la propiedad privada y al alquiler en el acceso a la vivienda

Las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda en la modalidad de cesión de uso se enfrentan con importantes limitaciones de índole jurídico, financiero y sociocultural que afectan la asequibilidad, estabilidad, flexibilidad, seguridad jurídica y percepción social de sus iniciativas. Como resultado, nos cuestionamos la percepción de dichos modelos de vivienda como reales alternativas a la propiedad privada y al alquiler (tenencias de viviendas tradicionales en España)²⁸⁷⁷.

En materia de **asequibilidad**, estas modalidades de vivienda encuentran su mayor obstáculo en la constante necesidad de contar con financiación privada, pública y colaborativa; tanto para el acceso a la vivienda (participación social inicial)²⁸⁷⁸ como para la permanencia en ella (cuota de uso y demás gastos relacionados con la vivienda)²⁸⁷⁹. En este sentido, la financiación privada pende de las garantías individuales con las que cuenten los miembros (la capacidad económica del miembro es un aspecto que no sólo evalúan los bancos al otorgar préstamos individuales, sino de igual forma las cooperativas durante el proceso de admisión y a efectos de proteger la sostenibilidad económica de la organización) y de la receptibilidad de las instituciones financieras para otorgar créditos en forma colectiva (créditos considerados riesgosos por el sistema bancario convencional, según sus criterios financieros ordinarios)²⁸⁸⁰, que, de obtenerse, beneficiaría a los socios iniciales y no

²⁸⁷⁷ Al respecto de la propiedad privada como la forma de acceso a la vivienda más segura, flexible y asequible, *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda...* págs. 299-326. Al respecto del alquiler como una tenencia que continúa sin establecerse como una real alternativa a la propiedad privada *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda...* págs. 325 y ss. De igual forma, NASARRE AZNAR, S. (2015). “La eficacia de la Ley 4/2013... Ob. Cit., págs. 205-249.

²⁸⁷⁸ Entre 15.000 y 40.000€. Al respecto *Vid.* SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., pág. 7. De igual forma, *Vid. Infra.* Anexos de tesis doctoral, entrevista con entrevistado nº. 1 de la comunidad nº. 1 (00:08:07), entrevista con entrevistado nº. 3 de la comunidad nº. 1 (00:07:13), entrevista con entrevistado nº. 2 de la comunidad nº. 2 (00:17:27), entrevista con entrevistado nº. 4 de la comunidad nº. 3 (00:12:14 y 00:57:38).

²⁸⁷⁹ Entre 100 y 700€. Al respecto *Vid.* SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., pág. 7. De igual forma, *Vid. Infra.* Anexos de tesis doctoral, entrevista con entrevistado nº. 1 de la comunidad nº. 1 (00:09:04), entrevista con entrevistado nº. 3 de la comunidad nº. 1 (00:07:50), entrevista con entrevistado nº. 2 de la comunidad nº. 2 (00:21:17), entrevista con entrevistado nº. 4 de la comunidad nº. 3 (00:15:03).

²⁸⁸⁰ Las entidades bancarias son reacias a financiar si no se puede hipotecar individualmente las viviendas y consideran los riesgos e incertidumbres involucrados en proporcionar un nuevo producto para un nuevo tipo de consumidor, tales como: riesgo de que el proyecto no finalice e incertidumbre en la fecha de finalización, riesgo de desacuerdo entre los miembros o que estos se retiren, riesgo de sobrecostos, riesgo de que las unidades de vivienda puedan ser más difíciles de vender o menos valiosas debido a las restricciones (en la venta, subarriendo, convivencia, etc.), riesgo de llevar con éxito un desahucio colectivo en caso de impago, etc. Muchos proyectos se ven obligados a renunciar a algunos de sus principios fundamentales (por ejemplo, la propiedad colectiva), levantando garantías hipotecarias sobre las viviendas (aceptables para las entidades bancarias) y convirtiéndose en una mera cooperativa de propietarios. En caso de negarse a renunciar a la propiedad indivisa, el grupo deberá poder contar con personas con suficientes garantías individuales, limitando el acceso al modelo precisamente a la población más vulnerable económicamente hablando y perdiendo, por tanto, el principio de asequibilidad. Actualmente, los proyectos de *cohousing* y cooperativas de vivienda en cesión de uso dependen de la banca ética: “los proyectos existentes han podido encontrar financiación dentro del sistema de finanzas cooperativas o éticas, y últimamente a través del Instituto Catalán de Finanzas, pero en muchos casos ha comportado o bien la necesidad de levantar garantías individuales que a menudo, en proyectos que se dirigen a clases populares, son imposibles de dar, o bien la obligatoriedad de realizar una división

necesariamente a los futuros miembros (mientras que el socio saliente recupera su aportación inicial y la suma de las cuotas del pago del préstamo hipotecario que ha efectuado durante su permanencia, el socio nuevo debe acarrear con el pago por adelantado de una entrada inicial elevada)²⁸⁸¹. De otra parte, los costos de la promoción de las viviendas (que repercute en la cuantía de las obligaciones económicas exigidas a los miembros) pueden incrementarse a partir de las características particulares y diferenciales de los modelos aquí estudiados, tales como: el incremento de amplios y diversos espacios y servicios comunes (especialmente en las comunidades *seniors*)²⁸⁸²; la autopromoción de las viviendas por parte de los miembros, que suele venir acompañada de retrasos y sobrecostos (a causa de la insuficiente formación y preparación en temas de obras, administración de recursos y demás tareas requeridas, así como la demora que implica el proceso de toma de decisiones colectivas en cuestiones de ubicación, diseño y demás ítems relacionados [en comparación con los proyectos desarrollados por los promotores inmobiliarios estándar])²⁸⁸³; el empleo de materiales y acabados de un estándar más alto (por ejemplo, estándares de eficacia ambiental)²⁸⁸⁴; entre los más destacables. Por consiguiente, las unidades de vivienda de las comunidades *cohousing* y cooperativas de viviendas en cesión de uso no necesariamente implican que sean más asequibles a las ofertadas en el mercado estándar. Así, la asequibilidad con respecto a las viviendas en alquiler puede resultar menor en el corto plazo (principalmente por el importe de la aportación inicial, el cual es un obstáculo para las familias de bajos ingresos y los jóvenes, colectivos que tienen poca capacidad de ahorro y enfrentan problemáticas propias de un contexto de crisis económica, con empleo inestable, temporal y precario)²⁸⁸⁵,

horizontal y levantar garantías hipotecarias individualizadas, sacrificando así aspectos esenciales del proyecto” (Fundació Coop57; Ladinamo; Sostre Civic; Holon; Goteo; Coopdevs [2021]. “Assequibilitat econòmica de l’habitatge cooperatiu en cessió d’ús: diagnosi, reptes y propostes”, recuperado de http://fundacio.coop57.coop/wp-content/uploads/2021/11/Assequibilitat-economica_habitatge-cooperatiu_informe.pdf. Consultado el 22 de septiembre de 2022). Al respecto *Vid.* SCANLON, K.; y FERNÁNDEZ, M. (2015) “Development of new cohousing... Ob. Cit., págs. 106-121. De igual forma, Lacol y La Ciutat Invisible (2018), Habitar en comunidad... Ob. Cit., págs. 61-66.

²⁸⁸¹ VIDAL FOLCH, L. (2018). “El fomento p.blico del cooperativismo... Ob. Cit., pág. 17 y ss.

²⁸⁸² Al respecto *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 4.6.3. De igual forma, SCANLON, K.; y FERNÁNDEZ, M. (2015) “Development of new cohousing... Ob. Cit., págs. 106-121. Asimismo, VIELA CASTRANADO, M. (2018). “Cohousing: utopía o una posible solución... Ob. Cit., págs. 440.

²⁸⁸³ Al respecto *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 5.3.2.2. De igual forma, BRACCO, M.; DA SILVA, F.; MACHADO, G.; NAHOUM, B.; y SERÉ, T. (2018). “Cooperativismo de vivienda: realidades y desafíos... Ob. Cit., págs. 48 y ss. También, SCANLON, K.; y FERNÁNDEZ, M. (2015) “Development of new cohousing... Ob. Cit., págs. 106-121.

²⁸⁸⁴ Al respecto *Vid.* BABORSKA NAROZNY, M.; FIONN, S.; y CHATTERTON, P. (2014). “A social learning too- barriers and opportunities... Ob. Cit., págs. 492-501. También, SCANLON, K.; y FERNÁNDEZ, M. (2015) “Development of new cohousing... Ob. Cit., págs. 106-121.

²⁸⁸⁵ Según Eurostat, para el año 2020, España se encuentra entre los países con mayor desempleo registrado (16,2%). En el caso de los menores de 25 años, la tasa de paro se sitúa en el 40,7%, la más elevada en toda la UE. Al respecto *Vid.* El Economista (2021). “España, el país de toda la UE que menos empleo... Ob. Cit. En efecto, si la vivienda en alquiler ya es bastante inasequible para los jóvenes de por sí, representando para el año 2021 un 42,2% de los ingresos de un hogar joven y el 81,9% de los ingresos de una persona joven asalariada (al respecto *Vid.* Consejo de la Juventud de España [2021]. *Observatorio de la emancipación del Consejo de la Juventud*, págs. 38, recuperado de <http://www.cje.org/descargas/cje7674.pdf>. Consultado el 16 de septiembre de 2022), aún más el pago de la aportación inicial al capital social exigido en una cooperativa de vivienda en cesión de uso.

aunque a largo plazo es factible que sea mayor, siempre que la amortización del crédito hipotecario se vea reflejada en la disminución de la cuota de uso²⁸⁸⁶.

En relación con las viviendas en propiedad privada²⁸⁸⁷, la asequibilidad de los proyectos colaborativos en las modalidades mencionadas puede llegar a ser parecida, existiendo en ambas un importante esfuerzo económico inicial para acceder a la vivienda²⁸⁸⁸. Así, por ejemplo, pese a que la cooperativa pueda beneficiarse de un crédito colectivo (haciendo énfasis de los obstáculos para su obtención a causa de los criterios financieros convencionales utilizados por las entidades bancarias), esta estará obligada (deber de diligencia y lealtad de los administradores)²⁸⁸⁹ a evaluar la capacidad económica de todos los aspirantes, en razón a la interdependencia económica existente entre todos los socios (en donde el impago de las obligaciones económicas de unos puede implicar el incremento de la de los otros); y, por otro lado, como arriba mencionamos, este crédito colectivo, una vez amortizado, puede no beneficiar a los futuros socios quienes deben asumir el pago por adelantado de una entrada inicial elevada (a diferencia del socio saliente). Igualmente, otros aspectos pueden influir en el análisis de sopesar la asequibilidad entre la propiedad privada y los tipos de vivienda colaborativa que ocupan nuestra atención. Primero, en referencia a los adultos mayores para quienes la entrada en estos proyectos pudo haberles implicado el depósito de los ahorros de toda su vida o la venta de su vivienda en propiedad²⁸⁹⁰, la incertidumbre de su permanencia en la comunidad a largo plazo (causada principalmente por el normal deterioro físico y psíquico con el transcurrir de los años, además de los problemas de disconformidad y los resultantes de la potestad disciplinaria de la cooperativa) puede conllevar la asunción de importantes riesgos de inasequibilidad en el tránsito a otra vivienda (por ejemplo, a una institución especializada en cuidados para personas mayores), en razón a las deducciones que son susceptibles de sufrir las aportaciones reembolsables y los retrasos en su devolución²⁸⁹¹. Segundo, la población a la que le resulta asequible la vivienda colaborativa que es objeto de estudio (esto es, personas y familias con capacidad de ahorro e ingresos mínimos que les permita costear el pago de la aportación inicial y las cuotas de uso) pueden preferir la vivienda en propiedad privada, habida cuenta de que esta sí crea riqueza inmobiliaria individual, no está sujeta a restricciones para su transferencia (venta, subarriendo, sucesión, etc.), ni vinculada a reglas estrictas de convivencia²⁸⁹².

²⁸⁸⁶ Algunas cooperativas optan, una vez amortizado el crédito hipotecario, por mantener el valor de la cuota de uso con miras a colaborar financieramente a otras iniciativas de vivienda o a atender a las necesidades propias de sus socios. Al respecto *Vid.* SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., págs. 9 y 14. De igual forma, LÉRIDA NIETO, P.; y AGÜERO ORTIZ, A. (2015). “La cesión de uso de viviendas... Ob. Cit., pág. 12.

²⁸⁸⁷ Gracias a la crisis de liquidez originada desde el 2007, se ha obstaculizado la obtención de préstamos hipotecarios. La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario... Ob. Cit., endurece los requisitos para la concesión de créditos, entre ellos el de aportar un tercio del precio del inmueble.

²⁸⁸⁸ Al respecto *Vid.* SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión... Ob. Cit., pág. 14.

²⁸⁸⁹ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 32.1 y 43. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 59.1.

²⁸⁹⁰ Al respecto *Vid.* SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión... Ob. Cit., pág. 7. De igual forma, ETXEZARRETA, A.; CANO, G.; y MERINO, S. (2018). “Las cooperativas de viviendas de cesión de uso... Ob. Cit., pág. 79.

²⁸⁹¹ Al respecto *Vid. Supra.* Capítulo III, acápite 1.2.3.

²⁸⁹² Al respecto *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 4.6.2., 4.6.6., 5.3.3.4; Capítulo IV, acápite 2.1.1.1. De igual forma, SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda... Ob. Cit., págs. 9, 12 y 14.

En este orden, el financiamiento público resulta importante si el objetivo es alcanzar a largo plazo la sostenibilidad social de las comunidades *cohousing* y las cooperativas de vivienda en cesión de uso (suprimir la imagen de tratarse de viviendas destinadas a segmentos de la población con ingresos medios y estables). Empero, la financiación pública puede conllevar inconveniencias para la autonomía de dichas organizaciones y el despliegue de sus aspiraciones particulares e ideológicas. A modo ilustrativo, podemos resaltar las siguientes:

I. Los criterios de admisión deben compaginarse con los requisitos para el acceso a vivienda social (si partimos de la idea, que en este trabajo defendemos, de que los recursos públicos deben destinarse prioritariamente a los colectivos vulnerables), lo que puede alterar la homogeneidad y la pertenencia al grupo; que son aspectos importantes para el buen funcionamiento de este tipo de comunidad²⁸⁹³.

II. El mandato de no discriminación resulta con vehemencia vinculante (si partimos de la premisa, que en esta investigación defendemos, de la existencia de responsabilidad de las administraciones públicas, vinculadas constitucionalmente al principio de igualdad, de imponer a los particulares que reciben ventajas públicas el deber de no discriminar en el disfrute de estas), lo cual puede repercutir en la ideología y homogeneidad del grupo (cosmovisión del proyecto de vida colectiva)²⁸⁹⁴.

III. Las prácticas que despliegan el propósito del grupo (actividades de la vida diaria que son altamente pautadas, verbigracia, comidas colectivas, jornada de trabajo voluntario, asistencia y cuidado a los demás miembros, etc.)²⁸⁹⁵ deben armonizarse con la libertad individual de los colectivos vulnerables, cuyo interés reside en solventar sus necesidades habitacionales y son ajenos a las dinámicas propias de la vida colectiva (dinámicas que pueden o no ser compartidas según el proyecto de vida de cada persona y familia y que desde luego sobrepasa los mínimos de convivencia exigidos en las tenencias de viviendas tradicionales en España). Lo anterior, partiendo de la postura que defendemos en la presente investigación y que alude a la inconveniencia de que el Estado ejerza una presión inadecuada sobre los colectivos vulnerables al forzarlos (contrario al derecho de libertad de asociación y el principio cooperativo de libre adhesión), a partir de su imposibilidad de acceder al mercado privado de vivienda, a tolerar dinámicas internas que imponen un modelo de vida eminentemente colectivo y a situaciones de precarización de la vivienda (pues la vida colectiva no sólo se despliega a través de las pautas conductuales de la vida doméstica, sino también mediante la reducción de los espacios de uso individual propios de la vivienda)²⁸⁹⁶. Por consiguiente, el concepto de acción libre y voluntaria de los colectivos vulnerables (como destinatarios prioritarios de las políticas públicas de vivienda) para el ingreso en este tipo de modelos de vivienda

²⁸⁹³ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 4.6.1, 4.6.2 y 4.6.4. Sobre el impacto en el funcionamiento de la cooperativa que tiene el desajuste entre el tipo de personas que la integran *Vid.* BEN-NER, A.; y ELLMAN, M. (2013). “The Contribution of behavioural economics... Ob. Cit., págs. 75-100.

²⁸⁹⁴ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 3.4.1 y 6. Asimismo, Ley 15/2022... Ob. Cit., art. 37.3, 37.4 y 50.1.

²⁸⁹⁵ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, Casos L2, L3 y L6, de la casuística teórica.

²⁸⁹⁶ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 3.4.2; y Capítulo I, acápite 4.6.7 y 6. La precarización de la vivienda social, habida cuenta de que los colectivos vulnerables, cuyo interés no reside en el propósito de alcanzar una alta interacción social, son forzados (como única alternativa para solventar sus necesidades habitacionales) a tolerar condiciones intrusivas mediante la reducción de los espacios de uso individual (estándares de habitabilidad).

colaborativa estaría en entredicho; ya que no se puede tomar una decisión libre frente a una única alternativa.

IV. Además de la incertidumbre de la voluntad política en lo que concierne a la decisión de financiar o no este tipo de iniciativas de vivienda a largo plazo, según cambie el gobierno de turno y afectando con ello la replicabilidad de estas; de igual forma, las comunidades al recibir financiamiento público deben asumir el particular riesgo de que, en el futuro, las políticas públicas puedan promocionar medidas de privatización del stock de viviendas cooperativas financiadas. Por ejemplo, mediante la posibilidad de dividir la propiedad colectiva o el reconocimiento de un derecho de compra (propiedad individual) a favor de los cooperativistas²⁸⁹⁷.

En definitiva, la limitación a la autonomía cooperativa puede llegar a desincentivar a los grupos (especialmente a aquellos con una visión altamente ideológica e interesados en mantener una población homogénea: personas relativamente fuertes en capital económico y cultural para aportar y con la disposición del tiempo y la energía para participar) a solicitar y recibir financiamiento público, en perjuicio directo de la sostenibilidad social de sus proyectos. No obstante, el financiamiento público de estas iniciativas sin el debido control y la correcta supervisión estatal puede conllevar a la apropiación privada de los recursos públicos (por parte de pequeños grupos específicos de particulares y a través de prácticas de nepotismo), a la ineficiencia de las políticas de vivienda social (porque los recursos públicos no se destinan a los colectivos vulnerables) o a la limitación de derechos humanos de quienes están llamados a beneficiarse prioritariamente de estas políticas sociales (colectivos vulnerables quienes son forzados a tolerar una colectividad proyectada en los espacios de la vivienda, en las actividades de la vida doméstica y en otros ámbitos de la vida privada, que puede resultar agobiante cuando no se desea).

En el terreno de la **estabilidad** (seguridad en la permanencia en la vivienda), una de las particularidades más proclamadas de la vivienda cooperativa en la modalidad de cesión de uso es la que se refiere al carácter vitalicio de su tenencia²⁸⁹⁸, de la que, en principio, podría deducirse una mayor estabilidad con respecto a la vivienda en alquiler (los contratos de arrendamientos deben pactarse por una duración determinada [art. 9.2 LAU]). Sin embargo, la amplia potestad disciplinaria que la legislación, en su estado actual, les otorga a las cooperativas, a partir de la cual estas tipifican en sus estatutos las causales de expulsión disciplinaria²⁸⁹⁹, puede restarle estabilidad a los miembros y futuros miembros según lo más o menos amplia, variada y rígida que sea la regulación en materia disciplinaria de cada cooperativa. A ello, debe añadirse la incertidumbre derivada de la controversia doctrinal existente 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

²⁸⁹⁷ Como se ha visto en el Derecho comparado (Uruguay y Dinamarca). Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápites 5.3.2 y 5.3.3.1. Igualmente, BAIGES, C.; FERRÉRI, M.; y VIDAL, L. (2019). “Políticas de vivienda público-cooperativas... Ob. Cit., págs. 1-6. De igual forma, *Vid.* SØRVOLL, J.; y BENGTTSSON, B. (2018). “The Pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, n°. 1, págs. 124-142. (sobre cómo las medidas tomadas por los gobiernos de Suecia y Noruega, por ejemplo, levantando los controles de los precios de las acciones de las cooperativas, incidieron en el proceso de su mercantilización).

²⁸⁹⁸ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.3.

²⁸⁹⁹ Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 11.1m, 11.4 y 18. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 16.1f, 30, 33 y 36. Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo III, acápite 2.2.2.

las garantías propias del régimen sancionador público²⁹⁰⁰; lo que redundaría en que el control judicial sea más o menos garantista con el socio destinatario de la expulsión disciplinaria, según la postura que comparta el órgano judicial que conozca del caso (inseguridad jurídica). Conjuntamente a la potestad disciplinaria, las cooperativas gozan de la potestad de establecer los requisitos para la adquisición de la condición del socio, requisitos que el miembro, una vez haya adquirido la membresía, debe mantener durante toda su estancia, sino quiere verse inmerso en un proceso de baja obligatoria (otra forma de marcha forzosa de la vivienda). Desde luego, los requisitos de membresía, que pueden ser variados y diversos (por ejemplo, no tener vivienda en propiedad, no tener niños a su cargo, etc.), depende de cada cooperativa, pero ciertamente pueden llegar a afectar la estabilidad de la tenencia (por ejemplo, cuando al socio le sobrevenga una vivienda en propiedad por herencia, deba asumir la patria potestad de un[a] nieto, etc.)²⁹⁰¹. En sentido opuesto, la normativa sobre arrendamientos urbanos regula en forma taxativa, uniforme y vinculante las causales por las que el arrendador puede resolver y extinguir el contrato (arts. 16.3, 27.1, 27.2. 28 LAU), así como la excepción a la que este puede acudir para la inaplicabilidad de la prórroga forzosa (art. 9.3 LAU); de manera que el arrendatario, siempre que se mantenga en cumplimiento de sus obligaciones (también reguladas en forma exhaustiva y uniforme por la LAU), no puede ser obligado a marchar de la vivienda. Ahora, de otro lado, en comparación con la vivienda en propiedad privada (cuya tenencia es perpetua), la estabilidad en la vivienda colaborativa bajo las modalidades aquí estudiadas es menor, si tenemos que el derecho sobre esta última culmina con el fallecimiento del socio (comunidades *seniors* o para personas con discapacidad)²⁹⁰² o, siendo posible la transferencia *mortis causa* del derecho a los herederos, estos deben someterse a la aprobación de la cooperativa, existiendo el riesgo de denegación (según los requisitos de membresía, variados y diversos, que se prevean en los estatutos)²⁹⁰³.

En lo relativo a la **flexibilidad** (libertad de movimiento y posibilidad de desistir), las viviendas de las cooperativas en cesión de uso y las de arrendamiento ofrecen una flexibilidad similar. Concretamente, la posibilidad con la que cuenta el socio cooperativo para cambiar de residencia es amplia, habida cuenta de que este puede solicitar la baja voluntaria sin restricciones (principio cooperativo de puerta abierta). Del mismo modo, el arrendatario tiene derecho legal para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento (art. 11 LAU). No obstante, para el caso de las cooperativas, en el supuesto en que la baja voluntaria

²⁹⁰⁰ Sobre la extensión de garantías del Derecho sancionador público al Derecho sancionador privado de la cooperativa *Vid.* STS, nº. 232/2009... *Ob. Cit.*, FJ. 3, 5.2 y 5.4. Sobre una posición contraria a la extensión de las garantías del Derecho público al Derecho de Sociedades en lo que a la expulsión de socios se refiere *Vid.* ALFARO ÁGUILA, J. (1997). “La exclusión de socios” ... *Ob. Cit.*, pág. 885-930. A favor del alcance del control judicial no sólo en cuanto al examen del cumplimiento de las formalidades estatutarias, sino también del mérito del acuerdo *Vid.* STS, nº.286/1992... *Ob. Cit.*, FJ. 3. También, SAP Murcia, nº. 126/2002... *Ob. Cit.*, FJ. 4 y 5. De igual forma, STC, nº. 96/1994... *Ob. Cit.*, FJ. 3. En sentido contrario, *Vid.* STC, nº. 218/1988... *Ob. Cit.*, FJ. 1 y 2.

²⁹⁰¹ Ley 27/1999... *Ob. Cit.*, arts. 11.1j y 17.5. De igual forma, Ley 12/2015... *Ob. Cit.*, arts. 16.1e y 32. Al respecto *Vid. Supra.* Capítulo III, acápite 2.2.2. Para un ejemplo concreto *Vid.* Capítulo III, C2IA, de la casuística real.

²⁹⁰² La pertenencia en las comunidades *senior cohousing* o aquellas destinadas a las personas con discapacidad deviene de una necesidad específica compartida (las necesidades habitacionales propias de este colectivo), por lo que la transferencia *mortis causa* es limitada. Al respecto *Vid.* VIELA CASTRANADO, M. (2018). “Cohousing... *Ob. Cit.*, págs. 440 y ss.

²⁹⁰³ Ley 27/1999... *Ob. Cit.*, arts. 50b. De igual forma, Ley 12/2015... *Ob. Cit.*, arts. 75.2. Al respecto *Vid.* SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión... *Ob. Cit.*, pág. 14.

sea calificada como “no justificada” (por incumplimiento del período permanente mínimo que puede ser de hasta 5 años, por incumplimiento de dar aviso y para los demás casos en que la baja voluntaria no se encuentre entre los supuestos estatutarios de “causa justificada” o sea valorada por el Consejo Rector como “injustificada”)²⁹⁰⁴, las aportaciones reembolsables a las que tiene derecho el socio saliente sufren deducciones importantes (de hasta el 50%)²⁹⁰⁵. Aunado a lo anterior, el reembolso de las aportaciones a que tiene derecho el socio que haya causado baja puede sufrir importantes retrasos (hasta el término máximo de 5 años o hasta que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio)²⁹⁰⁶. Si bien es cierto que el régimen de alquiler también prevé una compensación al propietario en caso de terminación prematura y unilateral por parte del arrendatario (art. 11 LAU), el importe de dicha compensación (“una mensualidad de la renta por cada año de contrato que reste por cumplir” o, en caso de ser inferior a un año, “a la parte proporcional”) dista en mucho a la cuantía de las deducciones a que son susceptible las aportaciones reembolsables del cooperativista en caso de baja voluntaria no justificada. Por su parte, la flexibilidad del socio para cambiar de residencia en relación comparativa con el propietario privado es mayor, dadas las mayores dificultades a la hora de vender la vivienda en propiedad²⁹⁰⁷ y a la posibilidad del socio de permutar el derecho sobre la vivienda con otros socios de otras cooperativas de la misma modalidad (posibilidad que depende de la disponibilidad de las viviendas, a saber, de la replicabilidad del modelo)²⁹⁰⁸.

Análogamente, la flexibilidad materializada en la posibilidad de subarrendar total o parcialmente la vivienda tanto en el régimen cooperativo como en el de alquiler (la LAU hace una distinción entre el subarrendamiento y la cesión [art. 8 LAU]) está supeditada, en ambas, al consentimiento del propietario (consentimiento que en el caso de la cooperativa se refleja en los estatutos o en la modificación que de estos se hagan mediante la voluntad unilateral de la Asamblea). Con todo, es factible que existan mayores intereses por parte de la cooperativa para limitar el subarriendo (promover una fuerte ocupación del socio y su participación personal en las actividades y tareas de la cooperativa; evitar la especulación de las viviendas; proteger el entorno de vida de la cooperativa, como el distintivo del modelo de vivienda, que se enfoca en cultivar la proximidad entre miembros; evitar limitaciones en las opciones de refinanciamiento; proteger la intimidad cedida entre los miembros como comoradores; etc.)²⁹⁰⁹ en relación con el arrendador (cuyo interés principal reside en el pago a tiempo de los cánones de arrendamiento, el buen cuidado del inmueble y en las facilidades de efectuar el desahucio en caso de incumplimiento [intereses que también son compartidos por las cooperativas en calidad de propietarias])²⁹¹⁰. Por su parte, la flexibilidad que tiene el

²⁹⁰⁴ Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 17.3, 51.3 y 89.5. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 31.1, 31.4, 31.5 y 31.6.

²⁹⁰⁵ Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 51.3 y 89.5. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 35.2c (cuyo porcentaje máximo para deducir es de 20%).

²⁹⁰⁶ Ley 27/1999... Ob. Cit., arts. 51.5, 51.7 y 89.5. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 35.3.

²⁹⁰⁷ Al respecto *Vid.* SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión... Ob. Cit., pág. 14. Una de las ventajas de ser propietario de una vivienda es la estabilidad; sin embargo, ello significa que puede ser necesario pensar más en aceptar una oferta de trabajo atractiva que requiera de una mudanza a otra ciudad o país. La compensación de esta preocupación es la velocidad con la que se venden las viviendas.

²⁹⁰⁸ Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 89.3. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., art. 123.3.

²⁹⁰⁹ Al respecto *Vid. Supra.* Capítulo IV, acápite 2.1.1.1(d).

²⁹¹⁰ Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2015). “La eficacia de la Ley 4/2013... Ob. Cit., pág. 209.

socio cooperativo para (sub)arrendar la vivienda (total o parcialmente) es mucho menor a la del propietario privado, quien cuenta con una amplia libertad para disponer de su vivienda.

En lo que concierne a la **seguridad jurídica** (certidumbre de la estancia futura y protección contra desahucios), como ya hemos discutido reiteradamente a lo largo de la presente investigación²⁹¹¹, este aspecto es uno de los principales inconvenientes que en la actualidad mantiene la vivienda colaborativa en España y, por ende, una de las desventajas más destacadas en relación con las tenencias de vivienda tradicionales en España. Los regímenes de PH y alquiler se encuentran regidos por normas específicas, que, a diferencia de la legislación cooperativa, regulan en forma mucho más exhaustiva, pormenorizada y con carácter imperativo la naturaleza del derecho que recae sobre la vivienda. En efecto, aunque la legislación cooperativa prevé la fórmula de vivienda cooperativa cuya propiedad es retenida por la cooperativa (persona jurídica) y no por los socios individuales (principal formato utilizado en España para desarrollar comunidades *cohousing*), otorga plena autonomía a estas para regular ampliamente el derecho que recae sobre la vivienda²⁹¹². Esto es, el tratarse de un derecho de uso, habitación, usufructo o arrendamiento (último que resulta impropio para este tipo de comunidades dadas las disposiciones imperativas de la LAU en materia de duración, prórrogas, desistimiento y subrogación legal en caso de desistimiento, abandono y muerte del titular)²⁹¹³; el constituir un derecho real, personal o un derecho *tertium genus*; y la determinación del contenido mismo de las obligaciones y derechos que específicamente tienen los cooperativistas (como tenedores de la vivienda) y la cooperativa (como propietaria de toda la edificación) en relación con la vivienda. Ello conduce a la “desnaturalización”²⁹¹⁴ de los derechos de uso, habitación y usufructo, con el consiguiente riesgo de su posible (re)calificación por vía judicial; riesgo que se agrava aún más si consideramos la diversidad de la legislación cooperativa (competencia autonómica) y estatutaria (cada cooperativa tiene su propia normativa). *Grosso modo*, la insuficiencia legislativa sitúa a los tenedores de la vivienda cooperativa (en la modalidad de cesión de uso) en una posición de desprotección jurídica: los expone a escenarios en donde pueden llegar a asumir obligaciones que no habían sido contempladas, condiciona su permanencia en la vivienda a la discrecionalidad de lo que la mayoría de cada cooperativa disponga como obligatorio y en áreas que exceden el marco ordinario de las relaciones vecinales, los supedita (a falta de garantías primarias que se anticipen a la vía judicial) a las interpretaciones judiciales más o menos garantistas (en materia de baja obligatoria y disciplinaria por expulsión y sus efectos en las cantidades reembolsables), entre los riesgos más destacables para la seguridad de la tenencia. Mientras el legislador y el gobierno no pongan atención al diseño legal y a la estandarización de la relación jurídica entre la cooperativa y los socios en relación con la vivienda, las preguntas difíciles terminarán en el plato del juez.

Finalmente, en lo que concierne a la **percepción social**, España es un país con una cultura muy arraigada a la propiedad privada; preferencia que ha sido motivada a partir de las políticas públicas de vivienda en las últimas décadas, implementadas en el período previo

²⁹¹¹ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.3.3.3; Capítulo III, acápite 6; Capítulo IV, acápite 2.1.1.

²⁹¹² Ley 27/1999... Ob. Cit., art. 89.3. De igual forma, Ley 12/2015... Ob. Cit., arts. 122.3 y 123.3.

²⁹¹³ Al respecto *Vid. Supra*. Capítulo I, acápite 5.3.1.1.

²⁹¹⁴ Al respecto *Vid. SIMÓN MORENO, H. (2020). “Las cooperativas de vivienda en régimen de cesión... Ob. Cit., págs. 3-5 y 10-12.*

a la crisis inmobiliaria acontecida a partir del año 2008²⁹¹⁵. Sólo fue a partir de la crisis que la vivienda en alquiler aumentó (aunque continúa manteniéndose lejos del porcentaje de propietarios privados de la vivienda)²⁹¹⁶, pero lo cierto es que se trata de una tenencia no deseada, sino escogida por necesidad; en otras palabras, el arrendamiento es visto como la tenencia propia de las familias de bajos recursos y no como una cuestión de elección²⁹¹⁷. A su turno, la vivienda colaborativa en España, practicada bajo el formato de cooperativas de vivienda en cesión de uso, es una tipología reciente que ha tomado visibilidad en el período posterior a la crisis (ante las problemáticas en el acceso a la vivienda)²⁹¹⁸; y, aunque cada vez existen mayores esfuerzos desde el sector público y colaborativo para su difusión²⁹¹⁹, lo cierto es que no logra, hoy en día, una representabilidad significativa en el mercado de vivienda²⁹²⁰.

Naturalmente, generalizar estas iniciativas de vivienda y consolidar en la sociedad los valores que les son propios (especialmente en lo que atañe a la propiedad colectiva)²⁹²¹ implican años de trabajo y una diversidad de medidas para implementar (legislativas, administrativas, financieras, etc.) que se ocupen de dar solución a los problemas en materia de asequibilidad, estabilidad, flexibilidad y seguridad jurídica arriba mencionados; a partir de la investigación científica, con análisis sistemáticos y longitudinales, y tomando en consideración el contexto institucional adyacente de España.

4. Conclusiones

²⁹¹⁵ Al respecto de las políticas de vivienda en España *Vid.* DIZY.D (2018), “Políticas públicas en la vivienda”, en E. MUÑOZ ESPADA; S. NASARRE AZNAR; E. RIVAS NIETO; y A. URQUIZU CAVALLÉ (eds.), *Reformando las tenencias de la vivienda*, (2018), Valencia: Tirant, pág 149 y ss. Al respecto de la crisis inmobiliaria *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 3.1.

²⁹¹⁶ Al respecto *Vid.* Europapress (2020). “El porcentaje de propietarios de vivienda en España se reduce cerca de 5 punto en la última década”, recuperado de <https://www.europapress.es/economia/noticia-porcentaje-propietarios-vivienda-espana-reduce-cerca-puntos-ultima-decada-20220102134450.html>. De igual forma, elDiario (2021). “¿Quién tiene una casa en España? Brecha entre propietarios e inquilinos”, recuperado de https://www.eldiario.es/economia/casa-espana-brecha-propietarios-e-inquilinos-comunidades_1_7392530.html. Consultados el 24 de septiembre de 2022.

²⁹¹⁷ Al respecto *Vid.* NASARRE AZNAR, S. (2015). “La eficacia de la Ley 4/2013... Ob. Cit., pág. 234-236. Asimismo, FOTOCASA. (2015). “Los españoles y su relación con la Vivienda” ... Ob. Cit., que establece que el 16% de los españoles encuestados prefieren vivir en alquiler en oposición del 47%. Asimismo, el 56% de los arrendatarios afirma que seguro o probablemente comprarán una vivienda en un futuro, y 7 de cada 10 encuestados ven más rentable comprar una vivienda que alquilarla.

²⁹¹⁸ Al respecto de los móviles influyentes de la vivienda colaborativa, *Vid. Supra.* Capítulo I, acápite 3.

²⁹¹⁹ Desde el sector público mediante, por ejemplo, el Real Decreto 106/2018 (Plan Estatal de Vivienda de Vivienda 2018-2021) ... Ob. Cit., que reconoce como beneficiarias a las cooperativas de vivienda y a la cesión de uso como forma de acceso a la vivienda. Asimismo, El Plan del Gobierno Vasco que en el quinto eje estratégico busca, entre otras, promover la creación de cooperativas en cesión de uso. Al respecto *Vid.* Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte, “Plan Director de Vivienda... Ob. Cit. De igual forma, el Decreto Ley 50/2020... Ob. Cit., que en Cataluña introduce “alojamientos con espacios comunes complementarios”.

²⁹²⁰ En la actualidad, en España existen aproximadamente 15 comunidades *cohousing* en funcionamiento. Al respecto *Vid.* eCOHOUSING, “Mapa cohousing vivienda colaborativa... Ob. Cit.

²⁹²¹ Sobre el vínculo entre los valores sociales con la generalización de la tenencia de la vivienda *Vid.* KEMEDY, J. (1981). *The myth of homeownership. Private versus public choices in housing tenure*, London: Routledge y Kegan Paul Ltd, págs. 156-159.

1. La conexión entre vivienda, ciudad e igualdad exige garantías jurídicas que prevengan, sancionen y mitiguen los actos de discriminación contrarios a la dignidad humana en el mercado de vivienda. El legislador, como el primer poder público llamado a intervenir, es responsable de disciplinar la conducta de los intervinientes que gozan de una posición dominante (propietarios vendedores, propietarios arrendadores, cooperativas propietarias, bancos y demás intermediarios inmobiliarios), a partir de su cometido de evitar abusos en el mercado, su deber de promover las condiciones de igualdad efectiva, y de la consideración de la vivienda como un bien que satisface una necesidad básica cuya protección amerita su atención de manera urgente.

No fue sino con la reciente Ley 15/2022, de 12 de julio, que el legislador español promulga una legislación general contra la discriminación (ofreciendo protección más allá del ámbito laboral y de las discriminaciones por razón a la etnia, raza, género y discapacidad), como mínimo común normativo del Derecho antidiscriminatorio interno que opera ante cualquier discriminación (directa, indirecta, por asociación, múltiple, por error, la denegación de ajustes razonables, el acoso, la inducción, el orden o instrucción de discriminar o cometer acción de intolerancia), por cualquier motivo (además de incorporar los motivos previstos en el art. 14 CE y los recogidos en la normativa comunitaria para el ámbito laboral, así como de incluir otros tantos, mantiene una clausula abierta) y en todos los ámbitos de la vida política, económica, cultural y social (concretamente en los ámbitos del empleo, trabajo, educación, sanidad, servicios sociales, acceso a bienes y servicios incluida la vivienda, la participación social o política, la publicidad y medios de comunicación). Con relación a las garantías del derecho a la igualdad y no discriminación, la Ley prevé un régimen de infracciones y sanciones administrativas; la declaración de nulidad de las disposiciones, actos o cláusulas de los negocios jurídicos que constituyan o causen discriminación; medidas de cese de las situaciones discriminatorias; la atribución de responsabilidad patrimonial y reparación de los daños materiales y morales; entre las más destacables.

En el ámbito concreto de la vivienda, la normativa amplía el mandato de no discriminación a las relaciones entre particulares, vinculando a “prestadores de servicio de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncio o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible al público” (art. 20.2). Aunado a la etapa del acceso, la ley también extiende la obligación de no discriminar durante el uso de la vivienda, tratándose de arrendamientos y “otras situaciones asimilables”. Pues bien, la nueva Ley constata la vinculación general de las cooperativas de vivienda, entre estas las de modalidad en cesión de uso, a la prohibición legal de discriminación, tanto en la etapa del acceso (comprendiendo la denegación de la admisión, los engaños sobre la disponibilidad de la vivienda, el establecimiento de diferentes términos o condiciones para evaluar las solicitudes de admisión, el uso de diferentes criterios de selección, etc., todo lo anterior en razón a motivos protegidos) como durante el transcurso de la estancia (abarcando el suministro de diferentes servicios y privilegios o su limitación para un miembro o grupo de miembros, el acoso, la persuasión a miembros para que renuncien a su condición de socios o para que limiten sus derechos, la no adaptación de los ajustes razonables, etc., todo lo anterior en razón a motivos protegidos).

2. Partiendo de la particularidad del Derecho antidiscriminatorio de no prescribir todas las distinciones, exclusiones, restricciones, preferencias o impacto dispar y habida cuenta de la imposibilidad legal de cubrir todas las conductas de discriminación (según cada motivo protegido), como el de acotar todas las potenciales razones por las cuales resultarían válidos los tratamientos (distinciones, exclusiones, restricciones, preferencias o impacto dispar); se hace imperioso apelar a una cláusula general desde la cual se pueda exonerar de responsabilidad por discriminación y que se concreta en la exigencia de la mediación de una motivación lo suficientemente objetiva y razonable (de acuerdo con los criterios de finalidad legítima y proporcionalidad) a cargo de quien efectuó el tratamiento y cuyo análisis, bajo las circunstancias particulares del caso, corresponda en sede judicial. Con todo, la cláusula general no se opone a que el legislador pueda estipular expresamente ciertas excepciones a la vinculación del mandato de no discriminación para algunos proveedores de vivienda.

3. La primera de las excepciones atiende al ámbito del derecho de intimidad del proveedor de la vivienda, cuya protección opera a partir de las nociones de viviendas “disponibles al público en general” y ofrecidas “fuera del ámbito de la vida privada y familiar” (contemplados en las Directivas de la UE). Por lo que se refiere a la primera exigencia (que la vivienda esté “disponible al público”), conviene demostrar la existencia de una real proximidad íntima y personal con el oferente, siendo importante para tal análisis factores, tales como: el hecho de que el alojamiento residencial ofrecido se encuentre dentro de la misma vivienda donde reside el propietario o su familia; el hecho de que el propietario de una edificación, en donde él o su familia reside, suministre una cantidad limitada de unidades de viviendas que por ser pequeña, implica una proximidad íntima entre los ocupantes (en efecto, la proximidad íntima y personal entre los ocupantes de una edificación constituida por 2 o 3 unidades de vivienda y aquella entre los ocupantes de una edificación formada por 50 unidades de vivienda independientes va a diferir considerablemente); el hecho de que el propietario o su familia y el ocupante deban compartir espacios esenciales de la vivienda (cocina, baño, etc.); entre otras circunstancias particulares del caso. En lo que concierne al segundo requisito, esto es, que la vivienda esté “disponible al público en general”, debe demostrarse que esta, a modo ilustrativo, fue ofertada en la web, en un aviso físico, de forma verbal a varias personas, etc. Ambas condiciones, además de interpretarse restrictivamente, deben concurrir para que la excepción al mandato de no discriminación proceda.

La procedencia de la excepción en las cooperativas de vivienda conlleva a que se les permita seleccionar a los ocupantes según sus criterios (incluso aquellos de carácter subjetivo), porque entendemos que hay una apertura del ámbito más íntimo de los que son miembros frente a los aspirantes a serlo (permitiéndoles el ingreso propiamente a su vivienda y el conocimiento de sus vidas personales y familiares); cayendo dentro de su potestad la posibilidad de vetar el ingreso (intimidad espacial) y el conocimiento de su ámbito privado (intimidad fáctica) de quienes no se desea, y sin alegar justificación alguna.

4. La segunda de las excepciones atiende al ámbito de libertad religiosa del proveedor de la vivienda. En primera instancia, se hallan inscritas en este ámbito las comunidades religiosas que gestionan viviendas para sus fines caritativos, pero limitando el acceso a los alojamientos a quienes no compartan su fe o, lo que es lo mismo, otorgando

preferencia a quienes sí corresponden a esta. Son factores determinantes para la aplicabilidad de la excepción, primero, que la gestión de las viviendas carezca de fines lucrativos (no comerciales) y, segundo, que la excepción esté delimitada a la discriminación en función de la religión y no basado en otros motivos protegidos (aunque es factible que el dogma de ciertas religiones conlleve a la discriminación por otros motivos, verbigracia, debido a la orientación sexual, identidad de género o estado civil). En segunda instancia, no descartamos la posibilidad de la procedencia de la excepción para comunidades que, sin gozar del reconocimiento jurídico de su carácter religioso (art. 7 del Real Decreto 594/2015), se formen por personas (físicas y/o jurídicas) genuinamente religiosas, y, sin ánimo lucrativo, gestionen sus alojamientos para fines filantrópicos (la vinculación legal al mandato de no discriminación por motivos de la religión desincentivaría las actividades altruistas). Incluso, tampoco descartamos la procedencia de tal excepción para aquellas comunidades que, sin gozar del carácter formal de comunidad religiosa (art. 7 del Real Decreto 594/2015), son creadas por personas físicas pertenecientes a una religión específica (más aún tratándose de minorías religiosas) y que tengan como propósito el de practicar una vida fraternal, bajo preceptos religiosos, promoviendo viviendas e instalaciones que respondan a sus necesidades de carácter religioso (por ejemplo, la construcción de lugares de cultos más accesibles); siempre y cuando ello no derive en procesos de zonificación y segregación espacial (en cuyo caso interviene otro interés legítimo de orden público [urbanismo]). Entendemos que las viviendas en este escenario, primero, no están “disponibles al público en general”, sino a un círculo limitado de personas en una relación de fraternidad y confianza; y, segundo, las viviendas, las instalaciones y la práctica de una vida en común son, en conjunto, manifestación externa de creencias religiosas (que han de ser genuinas: sinceras, auténticas y verdaderas).

5. La tercera de las excepciones atiende al ámbito de las necesidades habitacionales comunes y específicas de la población a la que se destina las viviendas, las cuales requieren atención prioritaria, en tanto colectivos vulnerables; por ejemplo, las comunidades que promueven viviendas destinadas a los adultos mayores y a las personas con discapacidad. Como factores que deben ser considerados *de lege ferenda* a la hora de analizar la procedencia de esta excepción, hallamos los siguientes: el rango de edad dentro del cual las comunidades pueden condicionar la admisión, la composición demográfica mínima que en la comunidad deba cumplir con los requisitos de edad (incluyendo en este terreno aspectos como la admisibilidad de la convivencia del cónyuge o la pareja de hecho que tenga una edad menor, del cuidador profesional o informal, etc.), los servicios y las instalaciones disponibles que se pueden considerar como “servicios e instalaciones diseñados para los adultos mayores” (o para las personas con discapacidad), la cantidad requerida de tales servicios e instalaciones para que la comunidad sea considerada como “comunidad destinada a adultos mayores” (o “comunidades destinada a personas con discapacidad”), entre los estándares más destacables que tengan por finalidad aminorar el riesgo de comunidades fraudulentas.

6. Como mecanismos de garantía que refuercen el mandato legal de no discriminación (en la medida en que hace más difícil para las comunidades incurrir en discriminación), encontramos conveniente exigir en la legislación cooperativa: **a).** el carácter objetivo de los requisitos estatutarios para la adquisición de la membresía, de manera que no sea factible el establecimiento de requisitos subjetivos; entendiendo por

ellos aquellos que abarcan cualidades de la persona, sus circunstancias o condiciones personales o familiares desprovistos de justificación racional vinculada con el objeto social. *Grosso modo*, los requisitos deben orientarse a medir razonablemente la idoneidad de los solicitantes para cumplir con las obligaciones sociales, las cuales se justifican, a su vez, a partir del objeto social de la cooperativa. **b).** La obligación del Consejo Rector de motivar las denegaciones en consideraciones lo suficientemente racionales, justificadas en el objeto social de la cooperativa y las actividades consustanciales a este. Con ello se pretende corregir, primero, el riesgo que conlleva la indeterminación de la exigencia legal que se refiere a una mera motivación, y, segundo, el riesgo de dejar por fuera otras causales valederas de denegación de la membresía que implica establecer causales taxativas en la ley (no hay una lista finita de causas posibles y válidas para denegar la admisión). **c).** Contemplar expresamente la posibilidad del aspirante a socio de impugnar por vía judicial el acuerdo desfavorable que resuelve el recurso contra la denegación de admisión (recurso que se interpone, o bien ante el Comité de Recursos, o bien ante la Asamblea General), fundamentado a partir del interés legítimo de los aspirantes a socios (entre estos, el de no ser discriminados) que encuentra amparo en el art. 24 CE (y en la normativa de Derecho antidiscriminatorio); el derecho subjetivo de ciertos terceros (tal es el caso de los ascendentes y descendientes del socio y su cónyuge tras un divorcio o separación, como excepciones al derecho de tanteo y retracto a favor de la cooperativa) a ingresar como socios; y la expectativa legítima de ingreso por parte de los aspirantes expectantes, que se encuentra sometida a la condición suspendida de que un socio transmita *inter vivos* sus derechos sobre la vivienda (derecho legal de preferencia). **d).** La sujeción legal de las cooperativas de vivienda al deber de adaptar los ajustes razonables en la edificación, reglas, políticas o prácticas cooperativas; de manera que se haga énfasis en que este derecho no sólo se restrinja a las modificaciones estructurales de la edificación (quizás las más costosas), sino también abarca las adaptaciones que tienen por objeto remover los impedimentos de comunicación y actitudinal (de vital importancia dentro de las dinámicas de las comunidades objeto de investigación); y cuya exigibilidad procede en todas las etapas del proceso de vivienda (desde la solicitud de admisión hasta la expulsión de la comunidad).

En suma, este tipo de medidas (concretamente las dos primeras) no sólo protegen los intereses de los miembros futuros (a no ser discriminados en el acceso y uso de la vivienda), sino también previene a las cooperativas de condenas judiciales, al contrarrestar las sospechas de fabricar razones para encubrir motivos discriminatorios.

7. Como factores que deben ser considerados *de lege ferenda* al imponer la obligación de efectuar los “ajustes razonables” y con miras otorgar mayor claridad de este deber legal, consideramos apropiado, primero, determinar el mecanismo económico que sirva calcular cuándo el ajuste razonable es proporcional, bien cuantificando la proporcionalidad, bien dejando su determinación al órgano judicial a partir de pautas generales ya establecidas (los efectos discriminatorios que supondría su no realización; las características de la persona, entidad o la organización que debe llevar a cabo la medida y la posibilidad de obtener financiación pública). Segundo, incorporar la obligación de deducir las subvenciones y ayudas públicas en el momento de valorar la proporcionalidad. Tercero, en el supuesto de cuantificarse la proporcionalidad, precisar la forma de computar los costos (de forma conjunta entre los socios o individualizada; asumido por cada socio por partes iguales o atendiendo a los m² del elemento de uso

exclusivo; repercutibles anualmente, semestralmente o a discreción de la cooperativa, etc.). Cuarto, la previsión de la posibilidad de la Asamblea General de fraccionar el coste de los “ajustes razonables” y ampliar el plazo de ejecución para viabilizar la proporcionalidad. Quinto, la determinación de la mayoría necesaria para aprobar, mediante Asamblea, las obras y adaptaciones para facilitar la accesibilidad que no resulten proporcionales y, por tanto, no obliguen de antemano a la cooperativa, sino sólo después de ser aprobadas en Asamblea. Sexto, la posibilidad de que la persona con discapacidad compense a su cargo el costo excesivo, que esté por encima del coste proporcional, y así convertir el ajuste en razonable. Séptimo, la permisión para las personas con discapacidad para efectuar reformas en el interior de la vivienda (elemento de uso exclusivo) a expensa propia y siempre que no afecten la seguridad y estabilidad de la edificación y, en general, no conlleve un perjuicio desproporcional a la cooperativa. Octavo, las posibles exenciones a la obligación de contribuir al pago de los ajustes razonables.

8. Las cooperativas, por su parte, pueden adaptar reglas internas que tengan por finalidad mitigar los riesgos relacionados a la atribución de responsabilidad por discriminación. Concretamente, medidas que se conviertan en herramientas para mejorar su rendición de cuentas ante potenciales reclamaciones, medidas que sean indicativas de su observancia al mandato de no discriminación, e incluso medidas que sirvan de base para argumentar políticas de vivienda socialmente sostenibles y adecuadas para sus actuales y futuros miembros. En este orden, recomendamos: **a).** asegurar la transparencia en los procesos de selección de miembros, a través de la definición de los criterios específicos que el Consejo Rector empleará a la hora de decidir la admisión (pertenencia a un colectivo vulnerable, capacidad de pago, correspondencia entre las características de la vivienda y las del hogar/familia, la comprensión y aceptación del modelo cooperativo, las necesidades relevante de residir en el área, etc.); la asignación de una importancia cuantificada a cada criterio de selección; la determinación de la documentación con la que se puede acreditar el cumplimiento de los requisitos y las situaciones de preferencias, así como el tipo de información que la cooperativa requerirá consultar a efectos de evaluación (registro de morosidad, historial de alquiler, etc.); la identificación de cada una de las etapas del proceso de selección que se seguirá en todos los casos (formularios, notificaciones, entrevistas, formalidades para la suscripción del contrato, etc.); la constante monitorización de las listas de espera (cuidando que estas no sean excesivas, efectuando evaluaciones preliminares para retirar a los solicitantes que por razones obvias no sean elegibles, manteniendo la información actualizada, permitiendo la verificación de las posiciones que se ocupen); y la creación de un registro confidencial de las denegaciones con los motivos y las circunstancias de inadmisión. **b).** Adoptar un enfoque proactivo para identificar y suprimir las barreras (arquitectónicas, de comunicación y actitudinal) a la accesibilidad y la igualdad efectiva, mediante la implementación de procedimientos internos que reciban y den trámite a las solicitudes de ajustes razonables (de los socios, sus convivientes, arrendatarios y demás residentes) y las quejas que informen patrones de discriminación (contra residentes, visitantes, empleados, voluntarios y clientes). En el marco de dicho procedimiento interno, resulta prudente que las cooperativas consideren la implementación de roles y responsabilidades; propicien investigaciones, evaluaciones y resoluciones justas, rápidas y efectivas de las solicitudes y quejas; evadan costos e inconvenientes innecesarios para cualquiera de las partes; y

atiendan a los derechos de las personas que formulen las solicitudes y quejas y de quienes son destinatarios de estas. c). Incorporar programas de educación que viabilicen la problemática de la discriminación en la vivienda; esclarezcan lo que se entiende por discriminación; suministren información en torno a los deberes, derechos y canales de denuncia; y capaciten a los miembros del Consejo Rector y aquellos encargados de implementar políticas y procedimientos internos contra la discriminación, de cara al ejercicio eficiente de sus funciones y responsabilidades.

9. Las cooperativas de vivienda se encuentran legalmente habilitadas para consultar (en el marco del proceso de admisión) datos de los aspirantes a miembros en el registro moroso (fichero que contiene datos relativos al incumplimiento de las obligaciones dinerarias, financieras o de crédito por sistemas comunes de información crediticia), con fundamento en la solicitud de admisión por parte de los aspirantes que materializa la intención de celebrar un contrato que implica una facturación periódica (Ley Orgánica 3/2018 de protección de datos, art. 20.1e); lo que, en últimas, tiene causa en el interés legítimo de la cooperativa de proteger su estabilidad financiera (que tiene por base la interdependencia económica de los socios). No obstante, a efectos de motivar la denegación de la admisión a partir de una mala calificación crediticia, la cooperativa debe cerciorarse de proporcionar al solicitante la oportunidad de corregir la información que reposa en el fichero (derechos de rectificación, supresión, oposición, etc.), e incluso, corroborada la información, la posibilidad de acreditar circunstancias atenuantes que han de ser valoradas.

La exigencia a los aspirantes a miembros de su historial de alquiler (o las referencias de sus anteriores propietarios) es una práctica común y ampliamente aceptada en el ámbito del Derecho antidiscriminatorio, que se fundamenta en el interés legítimo de la cooperativa (en calidad de propietaria) de proteger la salud y la seguridad de los demás miembros, el uso pacífico de estos respecto a las viviendas, la integridad física de los inmuebles, entre otros aspectos más (riesgos irrazonables que causarían dificultades excesivas). Sin embargo, a efectos de motivar la denegación de la admisión a partir de malas referencias, la cooperativa debe basarse en información de carácter objetivo (concerniente a disturbios, hábitos de vida que resulten en daños al inmueble, prácticas insalubres y en general cualquier infracción grave al reglamento interno y/o al contrato); utilizar el historial de acuerdo con el principio de buena fe; proporcionar la oportunidad para corregir la información, dar explicaciones y acreditar circunstancias atenuantes; no equiparar la ausencia de un historial de alquiler a uno deficiente; y, en general, considerar a cada aspirante de forma individualizada, evitando políticas generales que impidan que ciertas personas presenten una solicitud de admisión.

Por último, consideramos que las exclusiones basadas en antecedentes penales (los cuales sólo pueden ser consultados bajo la aquiescencia del aspirante) son *primas facie* discriminatorias, debiendo la cooperativa, en caso de basar la denegación a partir del historial penal, demostrar la peligrosidad del aspirante a socio (para la seguridad, la salud o cualquier interés legítimo de la comunidad). En tal sentido, factores como la naturaleza del delito, el tiempo que ha transcurrido desde la fecha de la condena, la edad de la persona al momento de la condena, los elementos atenuantes y demás hechos o circunstancias en torno a la conducta delictiva, la evidencia de rehabilitación, entre otros factores; deben ser evaluados de forma individualizada.

10. En la actualidad, las cooperativas de vivienda en modalidad de cesión de uso (formato jurídico que sirve a la concreción de proyectos *cohousing*) cada vez gozan de mayor visibilidad en España y, aún cuando su representatividad en el mercado continúa siendo marginal, son cada vez más los interesados en formar grupos y adherirse a proyectos. Bajo este panorama se apremia una regulación legal, suficiente, específica y diferenciada, que le permita a estos grupos la previsión de lo que pueda acontecer en las relaciones jurídicas comprendidas en este ámbito y una mínima y uniforme protección de sus derechos (seguridad jurídica). Ello, desde luego, coadyuvaría a facilitar la vigencia y replicabilidad en el futuro de este tipo de vivienda colaborativa. En tal sentido, entre los parámetros mínimos que debe contener la legislación hallamos los deberes de los socios y los de las cooperativas en relación con la vivienda.

Como regla general y de forma simplificada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que module la responsabilidad), los socios en una cooperativa de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo deberán: **I).** pagar periódicamente (mensual, trimestral, semestral, etc.) la cuota de uso, siendo conveniente establecer una tarifa por m² o basado en la participación social; y, para los gastos de suministros básicos, el que corresponda al consumo personal/familiar, siempre que sea posible su individualización. Asimismo, pagar las demás obligaciones económicas aprobadas en Asamblea General. **II).** Mantener y conservar su unidad de uso exclusivo. También reparar los daños, bien en su unidad asignada, bien en los espacios, instalaciones y servicios de uso común, ocasionados por el incumplimiento del deber de cuidado, propiciado por su dolo o negligencia o la propia de sus familiares, convivientes y visitantes. **III).** Contribuir al mantenimiento y la conservación de los espacios, instalaciones y servicios de uso común. **IV).** Contribuir a las mejoras aprobadas válidamente en asamblea general, tanto en las unidades de uso exclusivo como en los espacios, instalaciones y servicios de uso común; salvo que se sea disidente y concurran las condiciones para la exención. **V).** Solicitar previamente autorización a la cooperativa para efectuar mejoras de gran envergadura y decididas unilateralmente en la unidad de uso exclusivo. **VI).** Usar la unidad de uso exclusivo y los espacios, instalaciones y servicios de uso común de acuerdo con el destino previsto, manteniendo la salubridad, el orden y el buen estado de estos. **VII).** Respetar los derechos humanos de los demás socios y sus convivientes.

Como regla general y de forma simplificada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que module la responsabilidad), las cooperativas de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo deberán: **I).** pagar los costos de la promoción de la edificación, los gastos operativos, los créditos colectivos y, en general, todos los gastos aprobados en asamblea general y cuya responsabilidad recaiga en la cooperativa. **II).** Mantener y conservar los espacios, instalaciones y servicios de uso común y los elementos estructurales, así como mantenerse en cumplimiento de los requisitos de calidad de las viviendas (seguridad, funcionalidad, habitabilidad, eficiencia energética). **III).** Realizar las mejoras decididas en asamblea general en los espacios, instalaciones y servicios de uso común. **IV).** Poner y mantener a los socios en posesión material de las unidades de uso exclusivo asignadas. **V).** Garantizar a los socios y demás residentes el ejercicio pacífico de sus derechos, tanto en las unidades de uso exclusivo como en los espacios, instalaciones y servicios comunes. **VI).** Cumplir la normativa penal, urbanística, de

civismo y convivencia. **VII**). Exigir el respeto de los derechos humanos de los socios y sus convivientes e imponer las sanciones disciplinarias que correspondan.

Como regla general y de forma simplificada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que module la responsabilidad), los socios en una cooperativa de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” deberán: **I**). Pagar periódicamente (mensual, trimestral, semestral, etc.) la cuota de uso y los gastos de suministros básicos. La cuota de uso, en tanto no hay asignación de espacios de uso exclusivo, deberá ser proporcional a la composición familiar de cada socio (o no derivarse de la condición de socio, sino de la de residente, es decir, por cada persona que resida en la edificación); y los gastos de suministros básicos el que corresponda al consumo individual/familiar si es posible su individualización, o, en su defecto, proporcional a la composición familiar de cada socio (alternativamente, a una suma estándar por cada persona que resida en la edificación). **II**). Contribuir al mantenimiento y la conservación de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación, de forma proporcional y razonable. También reparar los daños generados en estos, ocasionados por el incumplimiento del deber de cuidado y uso apropiado, propiciado por su dolo o negligencia o la propia de sus familiares, convivientes y visitantes. **III**). Contribuir a las mejoras aprobadas válidamente en asamblea general en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación, salvo que se sea disidente y concurren las condiciones para la exención. **IV**). Solicitar previamente autorización a la cooperativa para efectuar unilateralmente todo tipo de mejoras en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación. **V**). Usar los elementos, espacios y servicios que integran la edificación, de acuerdo con el destino previsto, manteniendo la salubridad, el orden y el buen estado de estos. **VI**). Respetar los derechos humanos de los demás socios y sus convivientes.

Como regla general y de forma simplificada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que module la responsabilidad), las cooperativas de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” deberán: **I**). Pagar los costos de la promoción de la edificación, los gastos operativos, los créditos colectivos y, en general, todos los gastos aprobados en asamblea general y cuya responsabilidad recaiga en la cooperativa **II**). Mantener y conservar todos los espacios, las instalaciones y servicios que integran la edificación, así como mantenerse en cumplimiento de los requisitos de calidad de las viviendas (seguridad, funcionalidad, habitabilidad, eficiencia energética). **III**). Establecer reglas razonables y proporcionales de distribución de la responsabilidad de los socios por el mantenimiento y la conservación de los elementos, espacios y servicios que integran la edificación²⁹²². **IV**). Realizar las mejoras decididas en asamblea general en los elementos, espacios y servicios que integran de la edificación. **V**). Proveer alojamiento a los socios y demás residentes. **VI**). Garantizar a los socios y demás residentes el ejercicio pacífico de sus derechos en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación. **VII**). Cumplir la normativa penal, urbanística, de civismo y convivencia. **VIII**). Exigir el respeto de los derechos

²⁹²² Como formas de distribución de la responsabilidad de cada socio, las cooperativas podrían considerar la contratación de personal para el mantenimiento y los trabajos de reparación o hacer uso del esfuerzo propio y voluntario de los socios (bajo los límites de la razonabilidad y proporcionalidad).

humanos de los socios y sus convivientes e imponer las sanciones disciplinarias que correspondan.

11. De igual forma, entre los parámetros mínimos que debe contener la legislación hallamos los derechos de los socios y los de las cooperativas en relación con la vivienda.

Como regla general y de forma simplificada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que extienda las prerrogativas), los socios en una cooperativa de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo tendrán derecho a: **I).** la asignación de una unidad de uso exclusiva. **II).** Al uso pacífico de la unidad de uso exclusivo asignada. **III).** A (sub)arrendar o a solicitar a la cooperativa que arriende la unidad de uso exclusivo asignada, con base a una justa causa que lo imposibilite a ocupar temporalmente la vivienda. **IV).** A la realización de las reparaciones derivadas del deber de mantenimiento y conservación que le son debidas a la cooperativa y a la reparación de los daños ocasionados por su incumplimiento (daños producidos tanto en la unidad de uso exclusivo asignada como en los espacios, instalaciones y servicios de uso común). **V).** A la realización de mejoras de gran envergadura, decididas unilateralmente y autorizadas por la cooperativa en la unidad de uso exclusivo asignada. Asimismo, a la realización de mejoras que no sean de gran envergadura y hayan sido decididas unilateralmente en la unidad de uso exclusivo asignada. **VI).** A no contribuir a las mejoras aprobadas en asamblea general, siempre que se haya disentido y concurren los requisitos para la exención. **VII).** En caso de baja, a que se le reembolse el valor de las mejoras autorizadas por la cooperativa y efectuadas a su cargo, con las deducciones correspondientes a su depreciación. **VIII).** Derecho a la aplicabilidad de la excepción del derecho de tanteo y retracto (como derecho de la cooperativa) para las transmisiones *inter vivos* a favor de quien haya convivido con el socio en una relación de solidaridad, efectividad y dependencia (interpretación evolutiva y extendida de la noción de “familia”). **IX).** A que se le permita a la persona que haya venido conviviendo con el socio, antes de su fallecimiento, en una relación de solidaridad, efectividad y dependencia, a continuar con el uso de la vivienda hasta la partición de la herencia y la adjudicación de la participación social al heredero que corresponda. Eventualmente, al derecho legal de preferencia para la adquisición de la condición de socio (condicionado a la negativa del heredero adjudicatario a optar por la adquisición de la membresía o una vez denegada su solicitud de admisión) a favor de la persona que haya venido conviviendo con el socio fallecido (en caso de no correspondencia en la identidad entre el heredero adjudicatario y la persona que ha venido conviviendo con el socio fallecido). **X).** A que sus herederos puedan solicitar la membresía o la liquidación de las aportaciones reembolsables. **XI).** A no ser discriminado y a la realización de los “ajustes razonables”. **XII).** A ser respetado en sus derechos humanos y a instar a la cooperativa a exigir el cumplimiento de estos, incluso mediante la imposición de las sanciones disciplinarias que correspondan.

Como regla general y de forma simplificada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que extienda las prerrogativas), las cooperativas de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo tendrán derecho a: **I).** Exigir el cumplimiento por parte de los socios del destino previsto para las unidades de uso exclusivo (vivienda como residencia principal, ocupación permanente, prohibición de [sub]arrendar con las salvedades que la Ley

podiese prever, etc.). **II**). Exigir el cumplimiento de las condiciones (legales y estatutarias) para (sub)arrendar/arrendar la unidad de uso exclusivo de los socios (conurrencia de una justa causa, la admisibilidad del [sub]arrendatario, limitaciones en el precio, temporalidad de la vigencia, etc.). **III**). Exigir el adecuado mantenimiento y conservación de las unidades de uso exclusivo asignadas. Asimismo, exigir las reparaciones de los daños (tanto en las unidades de uso exclusivo como en los espacios, instalaciones y servicios de uso común) ocasionados por los socios, bien por su incumplimiento del deber de mantenimiento y conservación, bien por su incumplimiento del deber de cuidado y uso apropiado. El socio también responde por los daños ocasionados por el dolo o la negligencia de sus familiares, convivientes y visitantes. **IV**). Exigir la contribución de las mejoras aprobadas en asamblea general en los espacios, instalaciones y servicios de uso común. **V**). Exigir el suministro de información relacionada con las mejoras decididas unilateralmente por los socios en las unidades de uso exclusivo, y a impedir aquellas que sean perjudiciales para los intereses de la comunidad. **VI**). Ejercer su derecho de tanteo y retracto en las transmisiones *inter vivos* por parte de los socios respecto de sus participaciones sociales. **VII**). Denegar la membresía a los destinatarios del derecho de preferencia (de convivientes y herederos del socio fallecido) bajo una justificación objetiva y razonable. **VIII**). Oponerse a la realización de ajustes que no sean razonables en la edificación (tanto en los espacios, instalaciones y servicios de uso común, a cargo de la cooperativa, como en las unidades de uso exclusivo, a cargo de los socios), reglas, políticas y prácticas cooperativas. **IX**). Exigir que se restaure la unidad de uso exclusivo, sobre el cual se efectuaron las adaptaciones de accesibilidad, al estado inicial en caso de baja del socio con discapacidad. **X**). Exigir el cumplimiento de los derechos humanos de los socios y sus convivientes e imponer las sanciones disciplinarias que correspondan.

Como regla general y de forma simplificada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que extienda las prerrogativas), los socios en una cooperativa de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” tendrán derecho a: **I**). la provisión de alojamiento. **II**). Usar pacíficamente los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación destinada a vivienda. **III**). (Sub)arrendar o a que la cooperativa arriende el alojamiento, siempre que esta posibilidad esté prevista expresamente en los estatutos o, no estando prevista, que el (sub)arrendatario o arrendatario haya sido aprobado por la cooperativa. **IV**). La distribución razonable y proporcional de la responsabilidad individual por el mantenimiento y la conservación de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación. **V**). La realización de todo tipo de mejoras, decididas unilateralmente por el socio y autorizadas por la cooperativa en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación. **VI**). No contribuir a las mejoras aprobadas en asamblea general, siempre que se haya disentido y concurren los requisitos para la exención. **VII**). En caso de baja, a que se le reembolse el valor de las mejoras autorizadas por la cooperativa y efectuadas a su cargo, con las deducciones correspondientes a su depreciación. **VIII**). La aplicabilidad de la excepción del derecho de tanteo y retracto (como derecho de la cooperativa) para las transmisiones *inter vivos* a favor de quien haya venido convivido con el socio en una relación de solidaridad, afectividad y dependencia (interpretación evolutiva y extendida de la noción de “familia”). **IX**). A que se le permita a la persona que haya venido conviviendo con el socio, antes de su fallecimiento, en una

relación de solidaridad, efectividad y dependencia, a continuar con el uso de la vivienda hasta la partición de la herencia y la adjudicación de la participación social al heredero que corresponda. Eventualmente, al derecho legal de preferencia para la adquisición de la condición de socio (condicionado a la negativa del heredero adjudicatario a optar por la adquisición de la membresía o una vez denegada su solicitud de admisión) a favor de la persona que haya venido conviviendo con el socio fallecido (en caso de no correspondencia en la identidad entre el heredero adjudicatario y la persona que ha venido conviviendo con el socio fallecido). **X**). No ser discriminado y a la realización de los “ajustes razonables”. **XI**). Ser respetado en sus derechos humanos y a instar a la cooperativa a exigir el cumplimiento de estos, incluso mediante la imposición de las sanciones disciplinarias que correspondan.

Como regla general y de forma simplificada (propensa a variación según las circunstancias de cada caso y de la existencia de previsión estatutaria que extienda las prerrogativas), las cooperativas de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” tendrán derecho a: **I**). Exigir cumplimiento por parte de los socios del destino previsto para las viviendas (vivienda como residencia principal, ocupación permanente, etc. **II**). Restringir o prohibir el (sub)arrendamiento por parte de los socios. **III**). Exigir las contribuciones individuales de los socios (razonables y proporcionales) para el mantenimiento y conservación de todos los espacios, elementos y servicios que integran la edificación destinada a vivienda. Asimismo, exigir las reparaciones de los daños en los espacios, instalaciones y servicios de uso común ocasionados por el incumplimiento de los socios (quienes también son responsables de las actuaciones de sus familiares, convivientes y visitantes) de su deber de cuidado y uso apropiado. **IV**). Exigir las contribuciones para la realización de las mejoras aprobadas en asamblea general en los espacios, las instalaciones y servicios que integran la edificación. **V**). Exigir el suministro de información relacionada con las mejoras, decididas unilateralmente por los socios y efectuadas en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación. **VI**). Ejercer su derecho de tanteo y retracto en las transmisiones *inter vivos* por parte de los socios respecto de sus participaciones sociales, que dan derecho sobre la vivienda. **VII**). Denegar la membresía a los destinatarios del derecho legal de preferencia (convivientes) bajo una justificación objetiva y razonable. Asimismo, a la restricción o prohibición de las transmisiones *inter vivos* y *mortis causa* de las participaciones (que dan derecho sobre la vivienda) hacia terceros que no hayan venido conviviendo con el socio, sin su consentimiento expreso o aprobación respecto del tercero. **VIII**). Oponerse a la realización, a sus expensas o a expensa de los socios, de ajustes que no sean razonables en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación. **IX**). En caso de baja del socio con discapacidad, exigir la restauración de los espacios, instalaciones y servicios que fueron objeto de adaptaciones de accesibilidad al estado inicial, siempre que sea necesario para evitarle un perjuicio a la cooperativa.

12. Otro aspecto más que consideramos como parámetro mínimo que debe contener la legislación es el que atiende a las causales de baja justificada y de expulsión disciplinaria, y ello con fundamento a forjar una garantía mínima de certeza en la protección de los intereses legítimos del socio; en este caso, el de no sufrir pérdidas económicas gravosas, abusivas e intolerables y el de no ser forzados a marchar de la vivienda sino por causas legales, ciertas y mínimamente uniformes. En ese sentido, las causales de baja justificada y expulsión disciplinaria se añadirían a las ya previstas en la

legislación con carácter general, para todas las clases de cooperativas, y acompañaría a las que pudiese tipificar estatutariamente cada cooperativa de vivienda; las cuales, tratándose de causales de expulsión, deben limitarse a la observancia de los principios de tipicidad, razonabilidad y proporcionalidad (cuya verificación, desde luego, puede ser requerida en sede judicial).

Como causales por las cuales debiese calificarse como “justificada” la baja voluntaria del socio, hallamos las siguientes: las alteraciones sustanciales de la estructura familiar que haga inadecuada la unidad de vivienda; el manifiesto incumplimiento de los plazos de ejecución y asignación de la vivienda o de las características de estas; el incumplimiento del deber de adaptar los ajustes razonables o la insuficiencia de los adaptados para garantizar la accesibilidad universal de la vivienda al socio; la inactividad injustificada de la cooperativa para garantizarle al socio su derecho de ocupación y uso pacífico de la vivienda; el traslado del socio por motivos laborales o académicos, de salud y otras razones imperiosas; la afectación al socio disidente o ausente ocasionada con la modificación o supresión de derechos o la exigencia de nuevas obligaciones personalísimas aprobadas en Asamblea; la dificultad sobrevenida y sustancial para cumplir puntualmente con las obligaciones económicas, sin que se haya incurrido en mora; la terminación de la convivencia entre cónyuges o parejas de hecho; las bajas que ni legal o estatutariamente estén tipificadas como injustificadas; y, finalmente, los demás supuestos de baja justificada tipificados estatutariamente (ampliación cooperativa de la protección legal).

Como causales por las cuales puede justificarse la expulsión disciplinaria del socio, hallamos las siguientes: falta de pago de las obligaciones económicas; el cambio del destino de la vivienda que no esté autorizado y contravenga el previsto estatutariamente; 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; la negativa del socio de permitir el acceso a la vivienda con el fin de realizar reparaciones necesarias; la conducta disruptiva o antisocial, reiterada y renuente del socio que perturbe de forma significativa la convivencia ordinaria o el derecho de uso pacífico de los demás socios y residentes; el desarrollo de actividades ilícitas en la vivienda; y, finalmente, 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. En la aplicabilidad de esta última causal, que materializa la permisibilidad legal a las cooperativas para regular y tipificar otras faltas “muy graves”, son factores importantes, pero no exhaustivos, para evaluar: 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 y la reiteración o persistencia del incumplimiento.

13. Las cooperativas, por su parte, pueden adaptar reglas internas que tengan por finalidad reforzar la garantía de los derechos de intimidad y libertad de sus miembros en el marco de las dinámicas internas que le son propias. Concretamente recomendamos: **a).** prever reglas claras, justas y proporcionales que ordenen el ejercicio del derecho de uso de los que todos los socios son co-titulares en la modalidad de cooperativas “hasta la fachada”. Ello repercutiría favorablemente en aspectos, tales como la garantía de un

mínimo necesario de intimidad a los socios y sus familias, la prevención de potenciales conflictos y la optimización de la funcionalidad y vigencia a futuro de la comunidad. **b).** Complementar los aspectos básicos regulados por la ley que atañe al procedimiento sancionador, a través de la regulación exhaustiva que garantice los presupuestos mínimos del debido proceso (criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia; la claridad en la redacción de las reglas cooperativas y el contrato de uso; el aseguramiento de un Consejo Rector y un Comité de recursos imparciales; la emisión de advertencias antes de la expulsión; el asesoramiento legal; la creación de un Comité de convivencia; el acompañamiento de profesionales en métodos alternativos de solución de conflictos, etc.). **c).** Pautar la jornada de trabajo voluntario de forma consensuada y plasmada en estatutos; atendiendo a los criterios de razonabilidad y proporcionalidad de las tareas; considerando las situaciones de vulnerabilidad; efectuando ajustes que otorguen flexibilidad; distribuyendo las labores en una forma voluntaria o, en su defecto, de manera aleatoria y rotativa; instaurando una tarifa que externalice el servicio no prestado por el miembro; promoviendo estrategias para la participación voluntaria y no forzosa; y asegurando a los miembros ante cualquier accidente que pueda causarse durante el desarrollo de las tareas asignadas.

Bibliografía

ALONSO, P.; MOSCOSO, S.; y SALGADO, J. (2017). “Structured behavioral interview as a legal guarantee for ensuring equal employment opportunities for women: A meta-analysis”, *The European Journal of Psychology Apply to Legal Context*, Vol. 9, nº. 1, págs. 15-23.

Andelsportal.dk. “Afskrivninger i andelsboliger” (“Depreciación en vivienda cooperativa”), recuperado de [Afskrivninger i andelsboliger \(andelsportal.dk\)](https://www.andelsportal.dk/). Consultado el 7 de julio de 2022.

“Hvilke regler gælder for godkendelse og eksklusion af en andelshaver?” (“¿Qué reglas se aplican a la aprobación y exclusión de un accionista?”), recuperado de <https://www.andelsportal.dk/?s=eksklusion>. Consultado el 25 de julio de 2022.

“Støjer naboen? Hvad gør du?” (“¿El vecino es ruidoso? ¿A qué te dedicas?”), recuperado de [Støjer naboen? Hvad gør du? \(andelsportal.dk\)](https://www.andelsportal.dk/). Consultado el 7 de septiembre de 2022.

Asociación Española de Mediación (2021). *Guía de mediadores profesionales de España*, recuperado de <https://www.asemed.org/gu%C3%ADa-de-mediadores-profesionales-de-espa%C3%B1a-201-2020/>. Consultado el 6 de septiembre de 2022.

“¿Qué es la mediación?”, recuperado de <https://www.asemed.org/qu%C3%A9-es-la-mediaci%C3%B3n/>. Consultado el 6 de septiembre de 2022.

Ayuntamiento de Barcelona, “Balance del Plan por el derecho a vivienda de Barcelona 2016-2025”, recuperado de https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/es-web_balanc_2018_-_pla_pel_dret_a_lhabitatge_2016-2025-es-es.pdf, puntos 3.2.3 y 5.2.1. Consultado el 12 de mayo de 2022.

CABRERA, P. (2002). “Cárcel y exclusión”, *Revista del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales*, nº. 35, págs. 83-120.

CASTRO, C.; CALVO, M.; y GRANADO, S. (2007). “Las capellanías en los siglos XVII-XVIII a través del estudio de su escritura de fundación”, *Anuario de Historia de la Iglesia*, nº. 16, págs. 335-348.

Consejo de Europa, “Space I 2020”, recuperado de https://wp.unil.ch/space/files/2021/04/210330_FinalReport_SPACE_I_2020.pdf. Consultado el 24 de mayo de 2022.

Consejo de la Juventud de España [2021]. *Observatorio de la emancipación del Consejo de la Juventud*, págs. 38, recuperado de <http://www.cje.org/descargas/cje7674.pdf>. Consultado el 16 de septiembre de 2022.

CORRETJA i TORRENS, M. [1991]. *La conflictivitat competencial*, Barcelona: Institut d’Estudis Autònoms, pág. 63.

Cooperatornews (2004). “To let, or not let. The impact of subleasing on co-op buildings”, recuperado de <https://cooperatornews.com/article/to-let-or-not-to-let>. Consultado el 14 de julio de 2022.

(2015). “What are my rights for inheriting a co-op apartment”, recuperado de <https://cooperatornews.com/article/qa-inheriting-a-co-op-from-an-estate>.

Consultado el 9 de Agosto de 2022.

Co-op creator, “Everything you need to know about managing records”, recuperado de <https://coopcreator.ca/resource/everything-you-need-to-know-about-managing-records/>. Consultado el 5 de septiembre de 2022.

Co-operative Enterprises Build a Better World; International Year of Co-operatives; y 1ca Housing (2012). “A good governance charter for housing co-operatives”, recuperado de

- https://www.housinginternational.coop/wp-content/uploads/drupal/Good%20Governance%20Charter_6.pdf. Consultado el 13 de septiembre de 2022.
- Council of New York Cooperatives and Condominiums (2000). “Sublet issues”, recuperado de <https://www.nyc.com/code/newsletters/2000/2000-sum-conference.htm>. Consultado el 12 de julio de 2022.
- Department of Fair Employment and Housing (2020). “Igualdad en la vivienda y antecedentes penales”, recuperado de https://www.dfeh.ca.gov/wp-content/uploads/sites/32/2020/06/FHCriminalHistoryFAQ_SP.pdf. Consultado el 24 de mayo de 2022.
- DGRN, de 7 de octubre de 2013, RJ. 2013/7846.
24 de octubre de 2017, RJ. 2017/6052.
- ECHEVERRÍA SUMMERS, F. M. (2002). “Comentario al artículo 10” y “Comentario al artículo 11”, en R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (Coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 2 ed., Pamplona: Aranzadi, págs. 326 y ss.
- EDELSTEIN, J. (1995). “Family values: prevention of discrimination and the Housing for Older Persons Act of 1995”, *University of Miami Law Review*, Vol. 52, n.º. 4, pág. 975.
- elDiario (2021). “¿Quién tiene una casa en España? Brecha entre propietarios e inquilinos”, recuperado de https://www.eldiario.es/economia/casa-espana-brecha-propietarios-e-inquilinos-comunidades_1_7392530.html. Consultado el 24 de septiembre de 2022.
- EeK, T.; y The Co-operative Housing Federation of Norway (2014). “Legal framework for co-operative housing in Norway”, pág. 7, recuperado de <https://www.housinginternational.coop/wp-content/uploads/drupal/2014-10-06%20quebec%20-%20Thor%20Eek-uten%20tekst.pdf>. Consultado el 13 de septiembre de 2022.
- El País (2014). “Haber estado en la prisión es un estigma que no se borra nunca”, recuperado de https://elpais.com/ccaa/2014/08/16/catalunya/1408217046_047137.html. Consultado el 30 de mayo de 2022.
- El Salto (2022). “España se sitúa entre los países europeos con más suicidios en las cárceles” recuperado de <https://www.elsaltodiario.com/carceles/consejo-europa-condenas-extranjeros-espana-situa-paises-europeos-suicidios-carceles>. Consultado el 24 de mayo de 2022.
- Europapress (2020). “El porcentaje de propietarios de vivienda en España se reduce cerca de 5 punto en la última década”, recuperado de <https://www.europapress.es/economia/noticia-porcentaje-propietarios-vivienda-espana-reduce-cerca-puntos-ultima-decada-20220102134450.html>. Consultado el 24 de septiembre de 2022.
- FLAUTE, M. (2010). “Besondere Mietobjekte” (“Propiedades especiales de alquiler”), en T. HANNEMANN; y M. WIEGNER, *Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht* (“Guía del abogado sobre la ley de arrendamiento”), 3ª ed., München, § 33 Rn. 154-163.
- Fundació Coop57; Ladinamo; Sostre Civic; Holon; Goteo; Coopdevs (2021). “Assequibilitat econòmica de l’habitatge cooperatiu en cessió d’ús: diagnosi, reptes y propostes”, recuperado de http://fundacio.coop57.coop/wp-content/uploads/2021/11/Assequibilitat-economica_habitatge-cooperatiu_informe.pdf. Consultado el 22 de septiembre de 2022.
- GAMINDE EGIA, E. (2017). “Las altas de los/las socios/as en las sociedades cooperativas”, *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*, n.º. 51, pág. 204-205.
- Generalitat de Catalunya (2015). “Tasa de reincidencia penitenciaria 2014”, págs. 10 y 11, recuperado de

- https://cejfe.gencat.cat/web/.content/home/recerca/cataleg/crono/2015/taxa_reincidencia_2014/tasa_reincidencia_2014_cast.pdf. Consultado el 24 de mayo de 2022.
- GORMAN, M.; MARINACCIO, A.; y CARDINALE, CH. (2010). “Alcoholism, drug addiction, and the right to Fair Housing: how the Fair Housing Act applies”, *The Public Law Journal*, Vol. 33, nº. 2, págs. 13-20.
- Hauseit LLC. (2021). “Co-op sublet policy rules and fees”, recuperado de <https://www.hauseit.com/wp-content/uploads/2018/11/Co-op-Sublet-Policy-NYC-1024x779.jpg>. Consultado el 12 de julio de 2022.
- Holland&Knight (2020). “New York legislation introduced to prohibit eviction without good cause”, recuperado de <https://www.mondaq.com/unitedstates/Real-Estate-and-Construction/898576/New-York-Legislation-Introduced-To-Prohibit-Eviction-Without-Good-Cause>. Consultado el 26 de julio de 2022.
- HUD. (2011). “Recognizing and fighting housing discrimination. Lesson plan and activities”, págs. 1-23, recuperado de https://www.consumer-action.org/downloads/english/Housing_Discrimination_Lesson_Plan.pdf. Consultado el 7 de junio de 2022.
- (2013). “Chapter 4. Waiting list and tenant selection”, en HUD, *Occupancy handbook*, págs. 51-52 (4.27C), recuperado de <https://www.hud.gov/sites/documents/43503HSGH.PDF>. Consultado el 26 de mayo de 2022.
- (2016). “Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records by Providers of Housing and Real Estate-Related Transactions”, recuperado de [Office of the General Counsel \(hud.gov\)](https://www.hud.gov/offices/office-of-the-general-counsel/). Consultado el 29 de marzo de 2022.
- (2016). “Quid pro quo and hostile environment harassment and liability under the Fair Housing Act”, *Federal Register*, 81 FR 63054, Vol. 81, nº. 178, págs. 63055-63075. Recuperado de <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2016-09-14/pdf/2016-21868.pdf>. Consultado el 3 de junio de 2022.
- Human Rights Watch (2004). “No second chance. People with criminal records denied access to public housing”, recuperado de [No Second Chance: People with Criminal Records Denied Access to Public Housing | HRW](https://www.hrw.org/report/2004/05/20/no-second-chance-people-with-criminal-records-denied-access-to-public-housing). Consultado el 23 de mayo de 2022.
- HWANG E.; CUMMINGS L.; SIXSMITH A.; y SIXSMITH J. (2011). “Loneliness and the health of older people”, *International Journal of Geriatric Psychiatry*, Vol. 25, págs. 246-257.
- LAMBEEA LLOP. N. (2022). *La gestión de la vivienda social en clave europea*, Valencia: Tirant lo Blanch, págs. 206-208, 260-276, 377-404, 459-466, 558-561.
- LAMBERT, B.; y BLISS, N. “Governance in community led housing”, recuperado de https://www.cch.coop/wp-content/uploads/2020/01/CLH-training-g4-14-15-governance-community-led-housing_1.pdf. Consultado el 13 de septiembre de 2022.
- LAWLOR B.; GOLDEN J.; WALSH C.; CONRAD R.; HOLFELD E.; y TOBIN M. (2014). “Only the lonely: A randomized controlled trial of a volunteer visiting programme for older people experiencing loneliness”, recuperado de https://agefriendlyireland.ie/wp-content/uploads/2020/07/AWN_Loneliness-Study_BL.pdf. Consultado el 11 de mayo de 2022.
- LOUREDO, S. (2020). “Las cooperativas en régimen de cesión de uso como cauce jurídico para los nuevos modelos habitacionales”, *CIRIEC*, nº. 37, pág. 188-189.

- METRAUX, S.; y CULHANE D. P. (2004). “Homeless shelter use and reincarceration following prison release”, *Criminology and Public Policy*, Vol. 3, nº. 2, págs. 139-160.
- Ministerio de igualdad de España (2022). “Discriminación racial en el ámbito de la vivienda y los asentamientos informales”, págs. 96 y 97. recuperado de https://www.igualdad.gob.es/ministerio/dgigualdadtrato/Documents/Resumen_ejecutivo_Discriminacion_racial_2022.pdf. Consultado el 7 de junio de 2022.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, “Plan Estatal de vivienda 2022-2025” recuperado de <https://www.mitma.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-2022-2025/objetivos>. Consultado el 12 de mayo de 2022.
- MORENO DÍAZ, A. (2020). “Consentimiento de los socios y adopción de acuerdos sociales por unanimidad”, recuperado de [Consentimiento_socios_unanimidad..pdf \(ga-p.com\)](#). Consultado el 7 de julio de 2022.
- NILSSON, A. (2003). “Living conditions, social exclusion and recidivism among prison inmates”, *Journal of Scandinavian Studies in Criminology and Crime Prevention*, Vol. 4, nº. 1, págs. 57-83.
- NIVEN, S.; y OLAGUNDOYE, J. (2002). “Jobs and homes: survey of prisoners nearing release”, *Home Office Finding*, nº. 173, págs. 1-4.
- Oficina de Naciones Unidas Contra la Droga y el Delito (ONUDD). (2013). “Guía de introducción a la prevención de la reincidencia y la reintegración social de delincuentes”, págs. 77 y 78, recuperado de https://www.unodc.org/documents/justice-and-prison-reform/UNODC_SocialReintegration_ESP_LR_final_online_version.pdf. Consultado 24 de mayo de 2022.
- Ontario Human Rights Commission (2009). “Policy on human rights and rental housing”, págs. 93 y 96-98, https://www3.ohrc.on.ca/sites/default/files/attachments/Policy_on_human_rights_and_rental_housing.pdf. Consultado el 1 de junio de 2022.
- (2012). “Police record checks and vulnerable person screening” recuperado de http://www.ohrc.on.ca/sites/default/files/Minds%20that%20matter_Report%20on%20the%20consultation%20on%20human%20rights%20mental%20health%20and%20addictions_accessible.pdf. Consultados el 24 de mayo de 2022.
- (2013). “A policy primer: guide to developing human rights police and procedures”, recuperado de https://www3.ohrc.on.ca/sites/default/files/A%20policy%20primer_Guide%20to%20developing%20human%20rights%20policies%20and%20procedures_2013.pdf. Consultado el 1 de junio de 2022.
- PAZ CANALEJO, N. (2006). “Las cooperativas ante peticiones de ingreso como socio. ¿Autonomía sectaria versus tutela judicial?”, *Sociedad cooperativa*, nº. 28, págs. 19-23.
- PENDAS DÍAZ, B. (1987) y otros. *Manual de Derecho Cooperativo*, Barcelona: PRAXIS, pág 141.
- Prevu (2022). “NYC co-op sublet policy -2022 buyer’s guide and insights”, recuperado de <https://www.prevu.com/blog/nyc-co-op-sublet-policy>. Consultado el 14 de julio de 2022.
- Red ACOGE (2020). “Diagnóstico sobre la discriminación”, pág. 22, recuperado de <https://redacoge.org/wp-content/uploads/2020/11/Diagnostico-sobre-la-discriminacion-y-herramientas-para-combatirla-DIGITAL.pdf>. Consultado el 8 de junio de 2022.
- REVELLES, M. (2019). “Personas reclusas con trastorno mental grave”, *Revista de Historia*

de las Prisiones, nº. 9, págs. 111-134.

RODRÍGUEZ RUÍZ, B. (2011) “Matrimonio, género y familia en la Constitución española”, *Revista Española de Derecho Constitucional*, nº. 91, pág. 88-89.

SERRANO y SOLDEVILLA, A. D. (1982). *La cooperativa como sociedad abierta*, Sevilla: Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, págs. 249-254.

SOLETO MUÑOZ, H.; y OTERO PARGA, M. (2007). *Mediación y solución de conflictos*, España: Tecnos, págs. 338 y ss.

SØRVOLL, J.; y BENGTTSSON, B. (2018). “The Pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway”, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, nº. 1, págs. 124-142.

TENORIO, P. (2016). “El Derecho comparado como argumento de las decisiones del Tribunal Constitucional Español”, *Revista Española de Derecho Constitucional*, nº. 108, págs. 275-305.

The Kirwan Institute for the Study of Race (2013). “Implicit bias review”, recuperado de https://kirwaninstitute.osu.edu/sites/default/files/2019-06//SOTS-Implicit_Bias.pdf.

Consultado el 8 de junio de 2022.

University of Wisconsin Cooperative Center, “Legal manual for small rural home cooperatives”, recuperado de <https://resources.uwcc.wisc.edu/Legal/housing.legalManual.pdf>, pág. 66. Consultados el 17 de junio de 2022.

USUNARÍZ, J. M^a. (2009). “Mayorazgo, vinculaciones y economías nobiliarias en la Navarra de la Edad Moderna”, *Iura Vasconiae*, nº. 6, págs. 383-424.

VISHER, C. A. (2007). “Returning home: emerging findings and policy lessons about prisoner reentry”, *Federal Sentencing Reporter*, Vol. 20, nº. 2, pág. 95.

NORMAS

Estatales

Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales, BOE nº. 269 de 10 de noviembre.

Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, sobre infracciones y sanciones de orden social, BOE nº. 189 de 8 de agosto.

Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, BOE nº. 162 de 7 de julio de 2017.

Autonómicas

Ley 15/2009, de 22 de julio, de mediación en el ámbito de Derecho privado, DOGC nº. 5432 de 30 de julio de 2009.

Decreto 135/2012, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 15/2009, de 22 de julio, de mediación en el ámbito del derecho privado.

Derecho comparado

Alemania: *Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz*, vom. 14. August 2006 [BGBl. I S. 1897].

Bürgerlichen Gesetzbuchs [BGB] (Código Civil Alemán).

Betriebskostenverordnung [BetrKV] (Ordenanza sobre Costos de Operación en Alquileres).

Genossenschaftsgesetz [GenG] (“Ley de cooperativas”)

Austria: *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz* BGBl Nr 139/1979 (“Ley de Vivienda sin fines de lucro” [WGG]).

- Mietrechtsgesetz*, BGBl Nr. 520/198 (“Ley Federal de alquiler”).
- Canadá: *Alberta Human Rights Act*, RSA 2000, RSA 2000, Chapter A-25.5.
Ontario Co-operative Corporations Act., RSO 1990, C. 35.
British Columbia Cooperative Association Act, SBC 1999, C. 28.
- Estados Unidos: *The Fair Credit Reporting Act* (FCRA) 15 U.S.C. § 1681 et seq.
H.R. Rep. n.º. 711, 100th Cong., 2d Sess. 14, 19 y 21 (1988), *reprinted in* 1988 U.S.C.C.A.N. at 2180, 2182.
The New York Real Property Law (RPP), recuperado de <https://codes.findlaw.com/ny/real-property-law/rpp-sect-226-b.html>. Consultado el 14 de julio de 2022.
New York Real Property Actions and Proceedings Law (RPA), recuperado de <https://codes.findlaw.com/ny/real-property-actions-and-proceedings-law/rpa-sect-753.html>. Consultado el 6 de septiembre de 2022.
The New York State Multiple Dwelling Law.
The New York Housing Maintenance Code.
- India: “Model By-Law of cooperative housing society”, recuperado de [-Comisionado de Cooperación y Registrador, Sociedades Cooperativas, Estado de Maharashtra, Pune, India](#)
- Noruega: *Burettslagslov*, LOV-2003-06-06-39 (“Ley de cooperativas de vivienda”).
- Países Bajos: *Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021*, (Modelo General de Estatutos) elaborado por el Real Colegio Notarial, recuperado de <https://www.vvebelang.nl/kennisbank/juridisch/modelreglement/>.
Burgerlijk Wetboek Boek 5 (“Código Civil, Libro 5”).
Burgerlijk Wetboek Boek 7 (“Código Civil, Libro 7”).
- Suecia: *Kreditupplysningslag* 1973:1173 (“Ley de información crediticia”).

SENTENCIAS

Tribunal Europeo de Derechos Humanos

STEDH, de 23 de septiembre de 1994, *Hokkanen c. Finlandia*, n.º. 19823/92.

Tribunal Constitucional

- STC, sala plena, de 24 de julio, n.º. 72/1983, Rec. 201/1982.
STC, sala plena, de 5 de agosto n.º. 76/1983, Rec. 311-316/1982.
STC, sala plena, de 26 de marzo, n.º. 37/1987, Rec. 685/1984.
STC, sala plena, de 16 de febrero, n.º. 19/1988, Cuest. Incons. 19/1988.
STC, sala plena, de 29 de noviembre, n.º. 227/1988, Rec. 824, 944, 977, 987, 988/1985.
STC, sala plena, de 31 de enero, n.º. 17/1991, Rec. 830, 847, 850 y 858/1985.
STC, sala plena, de 11 de diciembre, n.º. 222/1992, Cuest. Inconst. 1797/1990.
STC, sala 1ª, de 18 de enero, n.º. 6/93, Rec. 199/1989.
STC, sala 2ª, de 8 de febrero, n.º. 47/1993, Rec. 2730/1990.
STC, sala 2ª, de 24 de junio, n.º. 112/1996, Rec. 289/1994.
STC, sala plena, de 20 de marzo, n.º. 61/1997.
STC, sala 1ª, de 4 de junio, n.º. 58/2018, Rec. 2096/2016.

Tribunal Supremo

STS, sala 1ª, de 14 de julio de 1992, ROJ: STS 17438/1992, ES:TS:1992:17438.

STS, sala 1ª, de 17 de febrero, nº. 127/1993, Rec. 3262/1990.
STS, sala civil, sección 1ª, de 12 de diciembre, nº. 784/1990.
STS, sala 1ª, civil, de 13 de noviembre, nº. 691/2012, Rec. 173/2010.
STS, sala 1ª, de 8 de abril, nº. 265/2011, Rec. 620/2007.
STS, sala 1ª, de 30 de diciembre, nº. 755/2015, Rec. 2126/2013.
STS, sala civil, de 25 de abril, nº. 250/2018, Rec. 3318/2015.
STS, sala 1ª, civil, de 21 de junio, nº. 381/2018. Rec. 2302/2015.
STS, sala civil, sección 991, de 18 de octubre, nº. 586/2018, Rec. 3635/2015.
STS, sala civil, sección 1a, de 27 de febrero, nº. 134/2020, Rec. 4634/2017.

Tribunal Superior de Justicia

STSJ Canarias, sala de lo social, de 27 de octubre, nº. 192/2014, Rec. 923/2012.

Audiencias provinciales

SAP Álava, sección 1ª, de 12 de diciembre, nº. 607/2011, Rec. 538/2011.
SAP Asturias, sección 5ª, de 25 de noviembre, nº. 414/2005, Rec. 444/2005.
SAP Ávila, sección 1ª, de 18 de julio, nº. 102/2013, Rec. 128/2013.
SAP Barcelona, sección 19ª, de 9 de junio, nº. 288/2006, Rec. 217/2006.
SAP Barcelona, de 27 de octubre de 2010, Jur nº. 2010/382660.
SAP Barcelona, sección 14, de 11 de octubre, nº. 486/2013, Rec. 50/2013.
SAP Barcelona, sección 4ª, de 22 de noviembre, nº. 545/2013, Rec. 13/2013.
SAP Cuenca, sala civil, de 7 de febrero de 2001, Jur 2001/123930.
SAP Guadalajara, sección 1ª, de 27 de julio, nº. 123/2016, Rec. 216/2016.
SAP Huelva, sección 1ª, de 11 de enero de 2001, Rec. 330/2000.
SAP Madrid, sección 10ª, de 1 de marzo, nº. 170/2006, Rec. 697/2005.
SAP Madrid, sección 10ª, de 20 de octubre, nº. 586/2006, Rec. 5/2006.
SAP Madrid, sección 18ª, de 11 de abril, nº 258/2007, Rec. 204/2007.
SAP, Madrid, sección 28ª, de 25 de septiembre, nº. 249/2015, Rec. 561/2012.
SAP, Madrid, sección 28, de 3 de octubre, nº. 324/2016, Rec. 584/2014.
SAP Madrid, sección 28, de 14 de julio, nº. 356/2020, Rec. 4297/2018.
SAP Santiago de Compostela, sección 6ª, de 4 de diciembre, nº 212/2020, Rec. 291/2020.
SAP Valencia, sección 6ª, de 15 de noviembre, nº. 618/2010, Rec. 706/2010.
SAP Valencia, sección 11ª, de 16 de marzo, nº. 164/2012, Rec. 734/2011.
SAP Valladolid, sección 3ª, de 10 de noviembre, nº. 247/2015, Rec. 228/2015.
SAP Zaragoza, sección 2ª, de 6 de junio, nº. 303/2003, Rec. 704/2002.
SAP Zaragoza, sección 5ª, de 15 de junio, nº. 352/2017, Rec. 438/2017.

Tribunales Extranjeros

Alemania: Tribunal Regional Superior de Karlsruhe (*Oberlandesgericht Karlsruhe*) en sentencia de 21 de enero de 1985, 3 REMiet 8/84 (<https://dejure.org/1985,2268>)
Tribunal Federal de Justicia (*Bundesgerichtshof*), en sentencia de 7 de junio de 1989, VIII ZR: 91/88 [<https://dejure.org/1989,156>].
Tribunal Federal de Justicia (*Bundesgerichtshof*) en sentencia del 10 de septiembre de 2003, VIII ZR 22/03 (<https://dejure.org/2003,1271>).
Tribunal Federal de Justicia (*Bundesgerichtshof*), en sentencia de 18 de febrero de 2009, VIII ZR: 210/08 [<https://dejure.org/2009,153>].
Tribunal Federal de Justicia (*Bundesgerichtshof*) en sentencia del 20 de abril de 2010, VIII ZR 254/09.

Tribunal Federal de Justicia (*Bundesgerichtshof*) en sentencia del 31 de enero de 2018, VIII ZR 105/17.

Tribunal del Distrito de Hamburgo (*Landgericht Hamburg*), sentencia del 28 de agosto de 2009, 311 S 17/09.

Juzgado del Distrito de Hamburgo-Barmbek (*Amtsgerichts Hamburg-Barmbek*), sentencia del 15 de enero de 2009, 822 C 456/07.

Canadá:

British Columbia. Supreme Court, *Roberts c. Lore Krill Housing Co-operative*, 2008 BCSC 1034.

Ontario Board of Inquiry Decision, *Wall v. University of Waterloo*, 1995, 27 C.H.R.R. D/44.

Kearney v Bramalea Ltd, 1998, 34 C.H.R.R. D/1 (Ont. Bd. Inq.).

Sinclair v. Morris A. Hunter Investments Ltd, 2001, 41 C. H. R. R. D/98 (Ont. Bd. Inq.).

Ahmed v. 177061 Canada Ltd, 2002, 43 C.H.R.R. D/379 (Ont. Bd. Inq.).

Payne v. Otsuka Pharmaceutical Company, 2002, 44 C.H.R.R. D/203 (Ont. Bd. Inq.).

Ontario Court of Appeal, *Ontario (Disability Support Program) v. Tranchemontagne*, 2010 ONCA 593.

Human Rights Tribunal of Ontario, *DiSalvo v. Halton Condominium Corporation*, n.º. 186, 2009 HRTO 2120.

Ontario Superior Court of Justice, *Ontario Human Rights Commission v. Farris*, 2012, ONSC 3876.

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

FS-13357/2013-ARH.

Sentencia del Tribunal de Odense, de 6 de septiembre de 1994, BS 9304707-6.

Estados Unidos: US Court of Appeals for the second circuit, *Francis v. Kings Park Manor, Inc.* n.º. 15-1823 (2d. Cir. 2019).

New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *Suarez v. Rivercross*, 107 Misc. 2d 135 (N.Y. App. Div. 1981).

New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *McCabe v. Hoffman*, 138 A.D.2d 287 (N.Y. App. Div. 1988).

New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *512 East 11th Street HDFC v. Grimmet*, 181 A.D.2d 488, 581 N.Y.S.2d 24 (N.Y. App. Div. 1992).

New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *Bailey v. 800 Grand Concourse Owners, Inc.*, 199 A.D.2d 1, 604 N.Y.S.2d 562 (N.Y. App. Div. 1993).

New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *Thompson v. 490 West End Apartments Corp.*, 252 A.D.2d 430, 676 N.Y.S.2d 73 (N.Y. App. Div. 1998).

New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *Peckolick v. 135 West 17TH Street Tenant's Corp.*, 268 A.D.2d. 339, 701 N.Y.S.2d. 421 (N.Y. App. Div. 2000).

New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *Mariaux v. Turtle Bay Towers Corp.*, 301 A.D.2d 460, 753 N.Y.S.2d 505 (N.Y. App. Div. 2003).

New York Supreme Court Appellate Division, *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).

New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *DeSoignies v. Cornasesk House Tenants' Corp.*, 21 A.D.3d 715, 800 N.Y.S.2d 679 (N.Y. App. Div. 2005).

New York Supreme Court Appellate Division, First Department, *Roger Morris Apartment Corp. v. Varela*, 2016 N.Y. Slip Op. 51697, 48 N.Y.S.3d 267 (N.Y. App. Div. 2016).

New York Supreme Court Appellate Division, Second Department, *Patel v. Gardens at Forest Hills Owners Corp.*, 181 A.D.3d 611, 120 N.Y.S.3d 354, 2020 N.Y. Slip Op. 1509 (N.Y. App. Div. 2020).

Civil Court of the City of New York, Queens County, *Linden Hill No. 1 v. Kleiner*, 124 Misc. 2d 1001, 478 N.Y.S.2d 519 (N.Y. Misc. 1984).

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).

Civil Court of The City of New York, *F.T. Apartments Corp. vs. Barbara L.*, 2009 N.Y. Slip Op. 51404 (N.Y. Civ. Ct. 2009).

Suecia: Sentencia del Tribunal de Apelación de Svea, nº. B9561-15, RH 2017: 17 (16/05/2016).

nº. ÖH 873-12.

RH: 2019:41, recuperado de <https://lagen.nu/dom/rh/2019:41>.

Conclusiones

1. Concepto de vivienda colaborativa. La denominada “vivienda colaborativa” incluye una amplia gama de formas participativas y autoorganizadas de la sociedad civil en la provisión de sus viviendas, que varían y distan de ser idénticas en cuanto a su tratamiento jurídico, su desarrollo práctico, el tipo de la tenencia de la vivienda, los factores motivacionales que la propician, los propósitos perseguidos, la composición social que las integra, la arquitectura y el diseño de las viviendas, los medios de financiación empleados, entre otros aspectos, que hace difícil la tarea de definirla en un único concepto. Con todo, a partir de los elementos esenciales compartidos por los diversos proyectos, entendemos por “vivienda colaborativa” la intervención de un grupo de personas con intereses comunes, generalmente de connotación comunal, práctico, ecológico, entre otros, que por sí mismas o con la colaboración de profesionales, organizaciones públicas y privadas y entidades del tercer sector, co-producen sus viviendas; siendo posible que dicha participación se efectúe en diferentes grados en todas, algunas o una de las diferentes etapas del proceso destinado a la provisión de las viviendas y se extienda hasta la gestión posterior de las mismas.

2. Concepto de *cohousing*. El *cohousing* como modalidad de vivienda colaborativa, responde al deseo de un entorno doméstico más práctico (beneficios de compartir recursos) y social (alta interacción social), cuya organización esta a cargo de las mismas personas destinatarias de las viviendas. En el escenario internacional, las comunidades *cohousing*, al igual que el género de la vivienda colaborativa, varían en tamaño, diseño, servicios colectivos ofrecidos, tenencias, formatos jurídicos, tipo de financiación, grado de participación, sujetos destinatarios, entre otros aspectos. No obstante, entre las características diferenciales de este modelo resaltan la mayor participación de sus miembros (que es continua e indefinida en el tiempo); la inducción a un nivel superior de interactividad social a través de la arquitectura de los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación, así como por vía de la colectivización de los aspectos conductuales de la vida diaria (tareas domésticas); la horizontalidad de las relaciones; la gestión democrática y la división de tareas y responsabilidades no remuneradas. Pese a que el *cohousing* detenta una amplia variabilidad a nivel internacional, lo cierto es que en España es acogido bajo el formato de cooperativas, especialmente en la modalidad de vivienda en cesión de uso, y es empleado con fines de mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores (contexto poblacional altamente envejecido), la promoción de viviendas no especulativas (contexto de inasequibilidad de la vivienda, tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y sus consecuencias) y la generación de mayor capital social (contexto de necesidad de redes de apoyo vecinales); existiendo, en los últimos años, un gran interés en el sector público para su uso como estrategia de política pública de vivienda.

3. El contenido del derecho a la vivienda. La vivienda (en sus dimensiones de activo económico, estructura física, territorio, identidad y unidad sociocultural), como derecho humano de carácter social continúa siendo concebida, bien en el ámbito político, bien en el ámbito jurídico, como un derecho de menor relevancia, de contenido prestacional oneroso y de exigibilidad exigua; lo que la convierte en dependiente de la voluntad política del momento (incluso, dependiente del activismo social o judicial). Sin embargo, su reivindicación es tratada ampliamente por la doctrina a partir de una extensa

gama de argumentos, entre los cuales se encuentran aquellos que incluyen las cuestiones de su indivisibilidad e interdependencia con otros derechos humanos de carácter fundamental (doctrina de protección indirecta del TEDH y TJUE), su connotación de condición indispensable para el desarrollo de la autonomía plena de las personas y la igualdad material (un bien que satisface una necesidad básica), el esclarecimiento de su contenido material y de las obligaciones que comportan la adhesión a diferentes instrumentos internacionales que la consagran (obligación inmediata de adaptar todas las medidas adecuadas, efectivas y pertinentes que hagan posible su realización paulatina, prohibición de regresividad, deber de respetar el contenido mínimo, etc.). Con relación a este último aspecto, las interpretaciones de los organismos internacionales han focalizado su esfuerzo en determinar cuándo la vivienda resulta “digna” y “adecuada” y cuándo se está ante una situación de carencia de vivienda o infravivienda. Así pues, corresponde al ejercicio pleno del derecho cuando la vivienda cuenta con disponibilidad de servicios suficientes para asegurar una vida sana y cómoda, cumpla los requisitos mínimos de habitabilidad que garantice la seguridad física de sus moradores, sea asequible en su coste, atienda a las necesidades específicas de las personas y sus familias, cuya permanencia sea estable y segura, y guarde respeto a la identidad cultural de sus habitantes.

Grosso modo, aún cuando el Estado no tiene la obligación de construir vivienda para toda la población, aún menos de conferir vivienda en propiedad, sí es responsables de, entre otros aspectos, regular y garantizar que cualquier forma de provisión de vivienda respete los derechos humanos (entre estos de gran importancia el de no discriminación, como obligación de carácter inmediato), así como de asegurar en última instancia la disponibilidad de vivienda asequible, segura (la obligación de otorgar seguridad jurídica de las tenencias como obligación de carácter inmediato) y adecuada, focalizando sus esfuerzos en los grupos vulnerables y marginales (obligación de no regresividad y de respeto del contenido mínimo).

4. Los inconvenientes en las cooperativas de vivienda en cesión de uso que adoptan las dinámicas del *cohousing*. Ante los retos que traza la disyuntiva entre la propiedad privada y el alquiler, en España comienza a desarrollarse las comunidades *cohousing* adaptadas en el formato de cooperativas de vivienda en cesión de uso, el cual tiene sus ejes principales en la propiedad colectiva, el derecho de “uso”, la autogestión y la eliminación de toda posibilidad especulativa. Con todo, la efectividad del derecho a vivienda adecuada (accesibilidad, asequibilidad, seguridad jurídica, flexibilidad, habitabilidad) a través de estas iniciativas de vivienda plantea ciertas objeciones.

Los inconvenientes de accesibilidad se concretan en barreras de tipo económico (y, por tanto, de asequibilidad) y sociocultural. Las primeras, originadas por las obligaciones pecuniarias que requieren de sus miembros una sólida capacidad económica (segmentos de población con ingresos medios y estables) o, en su defecto, de la constante necesidad de financiamiento público que haga permisible la sostenibilidad social de la comunidad (a cambio de restricciones en la autonomía privada y la asunción de riesgos como el de incertidumbre en la continuidad del financiamiento y la adopción de posibles medidas de privatización en el futuro). Las segundas, derivadas de la pertenencia al grupo que implica el seguimiento de ciertos códigos y normas sociales; la compaginación de intereses, gustos, estilos de vida y convicciones (en exclusión de otros); y la disposición

de ciertos recursos como el tiempo para participar y las habilidades y competencias para aportar (propiciando, con ello, prácticas discriminatorias). También, integradas en las barreras de tipo sociocultural, podemos hallar las que concierne al *ethos* de desmercantilización de la vivienda, en un contexto de mercado sujeto a estímulos de capitalización y monetización de los derechos que recaen sobre esta (aspiraciones de provecho económico). Esto, en el ámbito de acceso a la vivienda, se traduce a una delimitación importante en la población destinataria de estos proyectos.

Los inconvenientes en la seguridad de la tenencia de las viviendas, en el marco de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, se deben esencialmente a la insuficiencia con la que la legislación cooperativa regula la naturaleza jurídica del derecho de “uso”, así como en la amplia potestad reglamentaria que delega sobre estas en materia de derechos y deberes entre los socios y entre estos con la cooperativa propietaria en lo que atañe a la vivienda. Surge, entonces, para los tenedores cooperativistas una desprotección jurídica que se concretan en riesgos de incertidumbre, específicamente a la exposición de posibles (re)calificaciones judiciales del derecho que recae sobre la vivienda (por ejemplo, el contrato que recae sobre la vivienda podría ser calificado por el juez como un contrato de alquiler cuyas disposiciones, muchas de carácter imperativo, entrarían a regir); a la asunción de obligaciones no deseadas; a la constante supeditación o dependencia de la permanencia en la vivienda a lo que la mayoría de cada cooperativa contemple como obligatorio (y, por tanto, su incumplimiento como posible causa de marcha forzosa de la vivienda), fundamentalmente en áreas que exceden el marco ordinario de las relaciones vecinales (verbigracia, las que implican el desarrollo de tareas domésticas y de cuidado colectivo, las que integran el trabajo voluntario no remunerado, las que establecen una forma estándar para entablar y desarrollar las relaciones interpersonales, etc.); entre los riesgos más destacables. Este escenario se agrava aún más si conjugamos la diversidad normativa estatutaria (cada cooperativa se da sus propias reglas) con la de la legislación cooperativa (cuya competencia es de cada Comunidad Autónoma). A la inversa, los regímenes jurídicos de PH y alquiler se hallan regulados en 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 la relación jurídica entre propietarios y comunidades de propietarios y entre arrendatarios y propietarios arrendadores.

Los inconvenientes en materia de flexibilidad, en el escenario de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, se sintetizan en, primero, las prohibiciones absolutas que por lo general se estipulan estatutariamente para el (sub)arrendamiento de las viviendas, en donde cualquier probabilidad de permisión resulta mucho más limitada (bien por la existencia de mayores intereses cooperativos para vetar tal posibilidad, bien por la necesidad de convergir las diversas voluntades individuales de los socios en asamblea y, de esta manera, obtener la mayoría necesaria para formar la voluntad unilateral de la cooperativa en calidad de propietaria), incluso más que en el régimen de alquiler (donde usualmente sólo se requiere el consentimiento del arrendador pero no de un conjunto de cooperativistas). Segundo, en las significativas deducciones en las aportaciones reembolsables que plantea la baja voluntaria (derecho de los socios derivado del principio de puertas abiertas), cuando esta no sea valorada como “justificada” (más gravosa que la compensación al arrendador en caso de terminación prematura y unilateral por parte del arrendatario).

Finalmente, los inconvenientes relativos a la habitabilidad de las viviendas integradas en comunidades *cohousing* conciernen a las características físicas de los espacios, que atiende a los principios distintivos de este modelo, tal como la exclusión de espacios de uso individual y/o la reducción de espacios de uso individual. Aunque es cierto que la medida en que se aplica estos principios no es uniforme y depende de cada esquema que lo adopta, ciertamente podemos citar, a modo ilustrativo, el Decreto Ley 50/2020 que introduce en Cataluña “los alojamientos dotacionales con espacios comunes complementarios”, cuya superficie del espacio privado (24 m² en plena pandemia de la COVID 19) es inferior a la establecida para el resto de las tipologías de vivienda. Pues bien, estos “minipisos”, a nuestro criterio, son formas de precarizar la vivienda que rebaja su habitabilidad, compele a sus habitantes a realizar una variedad de actividades de la vida diaria en un mismo espacio y les hace difícil desarrollar sus proyectos de vida a largo plazo.

5. La discriminación en las cooperativas de vivienda en cesión de uso que adoptan las dinámicas del *cohousing*. Los mecanismos de (auto)selección de miembros en las cooperativas de vivienda en cesión de uso, que es manifestación propia de la autonomía privada asociativa, hace tránsito a lo ilegítimo cuándo el colectivo privado utiliza la pertenencia de un grupo protegido (que se distingue por una determinada raza, etnia, sexo, orientación sexual, religión, edad, tenencia de una discapacidad, etc.) como indicador (suposición o percepción errónea) de la falta de idoneidad del aspirante para cumplir con las obligaciones (objetivas) del contrato que recae sobre la vivienda (verbigracia, el pago de la participación social, la cuota de uso y gastos relacionados con la vivienda; el acatamiento de las normas de convivencia; el buen cuidado del inmueble; etc.), por el mero hecho de su pertenencia a un colectivo vulnerable. Incluso, cuando simple y llanamente no se desee tener por vecino al emigrante, a la persona con discapacidad, al homosexual, a la familia con niños, etc. (entre otras razones, la preservación de características de membresía deseada y la generación de homogeneidad entre los residentes logra agregar valor económico a los inmuebles). Pues bien, a diferencia del propietario (a quien 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 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 y convivencia), las cooperativas propietarias de la vivienda entran a valorar otros aspectos netamente 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 y destrezas que el aspirante pueda aportar; entre otros aspectos basados en características protegidas de la condición humana que las hace más permeables a prácticas discriminatorias.

Ahora bien, la discriminación es un fenómeno que no acontece exclusivamente en el acceso a la vivienda (que, para el caso de las cooperativas, comprende la etapa del proceso de admisión y denegación de la condición de socio), sino también durante la permanencia en la vivienda. En ese sentido, en el transcurso de la estancia en las cooperativas de vivienda en cesión de uso que adaptan el modelo *cohousing*, la discriminación incluye distinciones, exclusiones, restricciones, preferencias o efectos

desiguales arbitrarios en materias, tales como: las condiciones a las que está sujeto el derecho de uso de la vivienda (a modo ilustrativo, la imposición de cualquier forma de renuncia del derecho de ocupación en caso de sobrevenir una condición de discapacidad); los servicios suministrados por la comunidad (por ejemplo, el servicio de comedor en conjunción con las convicciones religiosas e ideológicas, la identidad cultural y las necesidades nutricionales especiales de los miembros); el ejercicio de los derechos y las obligaciones (verbigracia, las restricciones en el uso de los espacios comunes o las limitaciones en el régimen de visitas en perjuicio de una minoría y por razones de intolerancia ética/religiosa/moral de una mayoría); las relaciones de convivencia (hostilidades, estigmatizaciones, acoso, etc.); la accesibilidad de las instalaciones, espacios, servicios y políticas internas (la no adaptación de los “ajustes razonables”); y cualquier otra materia que se derive del derecho de ocupación sobre la vivienda o de las relaciones entre los miembros y entre estos con la cooperativa. Si bien las prácticas de discriminación en la permanencia de la vivienda no son exclusivas de las cooperativas de vivienda en modalidad de cesión de uso, pues también acaecen en las comunidades vecinales tradicionales (donde los vecinos pueden ser tanto propietarios como arrendatarios de la vivienda), ciertamente la homogeneidad poblacional que caracteriza a las cooperativas (que acentúa el “nosotros” y “ellos” y el rechazo a la diferencia) y sus dinámicas internas de alta interacción y proximidad entre sus miembros (sensible al conflicto) son factores detonantes y propiciadores de dichas prácticas.

6. La prohibición de discriminación en la vivienda cooperativa.

Hasta hace poco, antes del 14 de julio de 2022 (con la entrada en vigor de la nueva Ley 15/2022, de 12 de enero), existía un déficit de protección legislativa contra las prácticas de discriminación, tanto en el ámbito de la vivienda (ámbito afectado por una interpretación excesivamente restrictiva de las nociones de “bienes y servicios a disposición del público” de las Directivas 2000/43/CE y 2004/113/CE) como en lo que atañe a los motivos protegidos (a nivel estatal se ofrecía exclusivamente una protección, deficiente e incompleta, por actos de discriminación en razón a la raza, etnia, género y discapacidad); lo que venía conllevando a escenarios de impunidad y a la dependencia de la voluntad del legislar o no por parte de los gobiernos de turno de cada CCAA y/o municipio. Con todo, la reciente Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación, ha supuesto un cambio, cuanto menos normativo (pues su reciente vigencia dificulta el análisis de su aplicabilidad en sede judicial), de este escenario.

La ley 15/2022 constituye el mínimo común normativo del Derecho antidiscriminatorio español que opera ante cualquier discriminación (directa, indirecta, por asociación, múltiple, por error, la denegación de ajustes razonables, el acoso, la inducción, el orden o instrucción de discriminar o cometer acción de intolerancia), por cualquier motivo (además de incorporar los motivos previstos en el art. 14 CE y los recogidos en la normativa comunitaria para el ámbito laboral, así como de incluir otros tantos, mantiene una clausula abierta) y en todos los ámbitos de la vida política, económica, cultural y social (concretamente en los ámbitos del empleo, trabajo, educación, sanidad, servicios sociales, acceso a bienes y servicios incluida la vivienda, la participación social o política, la publicidad y medios de comunicación). Con relación a las garantías del derecho a la igualdad y no discriminación, la Ley prevé un régimen de

infracciones y sanciones administrativas; la declaración de nulidad de las disposiciones, actos o cláusulas de los negocios jurídicos que constituyan o causen discriminación; medidas de cese de las situaciones discriminatorias; la atribución de responsabilidad patrimonial y reparación de los daños materiales y morales; entre las más destacables.

En el ámbito concreto de la vivienda, la Ley 15/2022 amplía el mandato de no discriminación a las relaciones entre particulares, vinculando a “prestadores de servicio de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncio o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible al público” (art. 20.2). Aunado a la etapa del acceso, la ley también extiende la obligación de no discriminar durante el uso de la vivienda, tratándose de arrendamientos y “otras situaciones asimilables”. Pues bien, la nueva Ley constata la vinculación general de las cooperativas de vivienda, entre estas las de modalidad en cesión de uso, a la prohibición legal de discriminación, tanto en la etapa del acceso (comprendiendo la denegación de la admisión, los engaños sobre la disponibilidad de la vivienda, el establecimiento de diferentes términos o condiciones para evaluar las solicitudes de admisión, el uso de diferentes criterios de selección, etc., todo lo anterior en razón a motivos protegidos) como durante el transcurso de la estancia (abarcando el suministro de diferentes servicios y privilegios o su limitación para un miembro o grupo de miembros, el acoso, la persuasión a miembros para que renuncien a su condición de socios o para que limiten sus derechos, la no adaptación de los ajustes razonables, etc., todo lo anterior en razón a motivos protegidos).

Por lo demás, la sujeción de las cooperativas de vivienda al mandato legal de no discriminación también encuentra justificación bajo una interpretación garantista de la noción de “bienes y servicios a disposición del público” y ofrecidos “fuera del ámbito de la vida privada y familiar”, que consagran las Directivas de la UE (con miras a hacer extensivo el mandato de no discriminación). En efecto, las cooperativas son “empresas” que llevan “actividades económicas y profesionales”, en este caso, la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas a la venta, adjudicación o cesión por cualquier título; siendo característica particular de aquellas en la modalidad de cesión de uso la de prestar, además del servicio de alojamiento, otros servicios como la gestión y administración del inmueble, la vigilancia, el comedor, la limpieza, la lavandería, las actividades asistenciales y de recreación, entre otros. Aunadamente, estas cooperativas están pensadas para operar dentro del mercado de la vivienda; de hecho, la atención que recae sobre ellas, que proviene tanto del sector público como del privado, está encaminada a su replicabilidad (bien como un nicho de mercado privado, bien como instrumento de política social), de manera que constituya una alternativa de acceso a la vivienda. Por añadidura, reflexionamos que el mandato de no discriminación en el ámbito de la vivienda, en particular, el consignado en la Directiva 2000/43/CE (art. 3.1h), pone su énfasis en la noción de “vivienda” y no en la forma de su tenencia; sin perjuicio, claramente, de las limitaciones que impone las pautas de “fuera del ámbito de la vida privada y familiar” y “a disposición del público”.

7. La intimidad en las cooperativas de vivienda en cesión de uso que adoptan las dinámicas del *cohousing*. En contraste al esquema de multi-vivienda estándar, en las cooperativas de vivienda en cesión de uso, que adoptan el modelo *cohousing*, las relaciones entre los miembros son concebidas a un nivel mucho más estrecho, y, por

tanto, la intimidad (espacial y fáctica) de los socios y sus familias tiene mayor grado de exposición. A la vez, el nivel de exposición obedece a cuán mayor o menor sea el grado de interacción social exigido y la magnitud de la colectivización implementada respecto de las instalaciones, espacios y servicios propios de la vivienda, así como de las tareas domésticas que regularmente tienen lugar allí. En este orden, la legitimidad de las injerencias, bien en el domicilio (inviolabilidad del domicilio), bien en los actos propiamente de la esfera privada o íntima (derecho de intimidad o respeto de la vida privada), deben evaluarse a partir de lo que se haya convenido en el momento de decidir ingresar a la comunidad (autonomía personal) y los límites generales de la autonomía privada (el orden público, la ley y la moral).

Como factor importante para considerar en el ámbito del domicilio es el que se refiere al elemento distintivo entre las cooperativas de vivienda con delimitación de espacios de uso exclusivo y aquellas “hasta la fachada”. En las primeras, la potestad de excluir, impedir o prohibir la entrada al elemento de uso exclusivo es análoga a la que posee el propietario privado y el arrendatario respecto de la vivienda. En las segundas, todos los miembros son apreciados como co-moradores del domicilio en común, y, en principio, las reglas que se deben seguir son las que se hayan dado los miembros sobre la base de la confianza recíproca. No obstante, en los casos de existir intereses contrapuestos (conflictividad de intereses), ninguno de los miembros está legitimado para disponer de la intimidad del otro (derecho del que no son co-titulares), salvo que medie consentimiento *ad hoc*. En este sentido, hacemos hincapié en la dificultad de asegurar el ejercicio pacífico del derecho de uso de todos los co-moradores y garantizar una mínima intimidad para estos y sus familias con el uso indiscriminado y promiscuo por todos respecto de las instalaciones, espacios y servicios que integran la edificación destinada a vivienda común.

Otro factor transcendental para el análisis de la licitud de las injerencias es el que atañe al tipo de financiación de las iniciativas de vivienda. A diferencia de las cooperativas de vivienda puramente privadas, para aquellas que sirven de instrumento de política de vivienda social resulta bastante cuestionable, en materia de libertad de asociación (principio de puerta abierta), el ofrecimiento del beneficio público de vivienda a cambio de: a). la renuncia, total o parcial, al ejercicio del derecho de intimidad; b). de la precarización de la vivienda (maximización de los espacios de uso común en perjuicio de los de uso exclusivo); c). de la tolerancia a dinámicas de vida colectiva que implica condiciones intrusivas, más allá de las ordinarias en una comunidad vecinal estándar; y d). donde, además, se elige quién entra, quién sale, cuándo y cómo. Todo lo anterior acentúa la injusticia social en la vivienda, al poder privar a los colectivos que son destinatarios de las políticas de vivienda social (quienes son ajenos a las dinámicas de vida colectiva, proximidad y alta interacción social) a otras formas de tenencia mucho más garantistas con sus derechos como los derechos de intimidad y libertad, debiéndose conformar al modelo de vivienda menos deseado (cuando el destinatario no comparta las dinámicas propias de la vida colectiva y de alta proximidad social) y más restrictivo (en lo relativo, por ejemplo, a las reglas de convivencia, a las posibilidades de transferencia y cesión del derecho de uso, a la estructura física o los elementos de confort, etc.).

Para finalizar, el consentimiento (art. 18.2 CE y Ley Orgánica 1/1982), como elemento legitimador de las intrusiones en la esfera íntima (bien en el ámbito fáctico, bien

en el ámbito espacial), es un rasgo transcendental no sólo en el momento de decidir ingresar a la comunidad (aceptación implícita al sometimiento de las reglas consignadas en la escritura pública de constitución, los estatutos y el reglamento interno), sino durante la estancia en la comunidad. Así, la adopción de nuevas reglas o la modificación de las existentes que alberguen fuertes intrusiones en la vida privada o íntima de los miembros y sus familias (donde esté en juego la faceta particularmente importante de la existencia o identidad de la persona y sobre las cuales la cooperativa no tenga competencia atribuida) demandan del consentimiento de todos los titulares del derecho; siendo impropio su sometimiento a las reglas de la mayoría simple o calificada (al menos, de aquellas votaciones que prescinden de la aquiescencia previa de quienes podrían resultar afectados), por cuanto se tratan de limitaciones a un derecho fundamental como es el de intimidad (derecho que, fuera de los supuestos expresamente permitidos por la Constitución y la Ley, así como de aquellos donde media una autorización judicial previa y motivada, requiere que el titular valide las injerencias en su ámbito de su intimidad). Por otra parte, una cuestión conexas al consentimiento es la relativa a su revocabilidad por parte de su titular (como prerrogativa misma del derecho de intimidad) y la consecuente sanción de expulsión como respuesta de la cooperativa. El mérito de la expulsión en estos supuestos conlleva a analizar, en cada caso en concreto, factores tales como: el grado de afectación hacia los intereses comunitarios, la existencia de alternativas no perjudiciales para el desarrollo de los intereses comunitarios, la existencia de una expectativa razonable de intimidad del socio respecto al lugar o el hecho que pretenda proteger, el grado de cumplimiento del deber de fidelidad y lealtad con la cooperativa, entre otros.

8. La libertad en las cooperativas de vivienda en cesión de uso que adoptan las dinámicas del *cohousing*. La exigencia (bien mediante sanción disciplinaria, bien a través del reproche social que, en caso grave, puede llevar a situaciones de hostilidad y acoso) del cumplimiento de las pautas conductuales que materializan los postulados de la visión *cohousing* (a modo ilustrativo, las que implican el desarrollo de las tareas domésticas y de cuidado colectivo, las que integran el trabajo voluntario no remunerado, las que establecen una forma estándar para entablar y desarrollar las relaciones interpersonales, etc.), plantea limitaciones a la libertad (ideológica, de expresión, etc.) de los socios disidentes (individualmente considerados), la cual se encuentra supeditada a la libertad de asociación de la comunidad (considerada como colectivo y cuyos intereses priman sobre el interés individual). Con todo, a diferencia de las comunidades religiosas en donde la libertad del miembro disidente se ejerce mediante su libertad de abandonar la comunidad, en las cooperativas de vivienda la aplicabilidad de esta regla es cuestionable en materia de proporcionalidad. 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 de vivienda asequible escaso, especialmente el de alquiler, y por el endurecimiento de los requisitos para acceder al crédito hipotecario; como también puede conllevar a importantes deducciones en las aportaciones reembolsables (que dificulta aún más el acceso a una nueva vivienda). Conjuntamente, la negativa del miembro a participar (o a participar en menor medida) en la vida colectiva no supone *ipso facto* la afectación de los intereses comunitarios, siendo prudente analizar en cada caso la razonabilidad de la medida o la política interna que entraña la participación, la existencia de alternativas igualmente eficaces en el cumplimiento del propósito de la medida o la política, la

conurrencia de justas causas de no participación (o de una menor participación) y las circunstancias particularmente relevantes que traiga consigo cada caso.

9. Justificación de las propuestas para el fortalecimiento de los derechos humanos en las cooperativas de vivienda en cesión de uso que adoptan las dinámicas del *cohousing*. Las experiencias de vivienda colaborativa en España, a través de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, se han venido gestionando bajo un marco regulatorio sumamente ligero que conduce a un importante riesgo de limitación de los derechos humanos a la igualdad y no discriminación, el respeto de la vida privada y familiar y los derechos de libertad (ideológica, religiosa y de expresión). En este estado de cosas, resulta transcendental la intervención legislativa, como el primer poder público obligado a intervenir mediante garantías legales, a efectos de conferir una mínima seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda cooperativa en cesión de uso, así como de prevenir y sancionar la discriminación en su ámbito. Ello como parte del marco general de la responsabilidad del Estado de regular y garantizar que cualquier forma de provisión de vivienda (entre estas aquellas promovidas por las cooperativas de vivienda en cesión de uso) respete los derechos humanos y de asegurar la disponibilidad de vivienda asequible, segura y adecuada. En caso contrario (esto es, sin la intervención legislativa que se anticipe a la vía judicial y la condicione), la protección de los derechos de los actuales y futuros miembros quedan a disposición de las interpretaciones que los órganos judiciales hagan del derecho de “uso” y de las disposiciones (estatutarias y reglamentarias) que disponga internamente cada cooperativa, como de las posturas más o menos activistas o legalistas (garantistas o institucionalistas, politizadas o despolitizadas, etc.) que adopten los tribunales. Desde luego, este escenario influye y repercute negativamente tanto en la certeza jurídica del modelo como en su replicabilidad.

10. Propuestas para el fortalecimiento del derecho de igualdad y no discriminación. Como propuestas *de lege ferenda*, en orden a fortalecer el derecho de igualdad y no discriminación en las cooperativas de vivienda en cesión de uso y en las comunidades *cohousing*, consideramos que, junto al mandato legal de no discriminación en el acceso y durante la permanencia en la vivienda (que recién introdujo la nueva Ley 15/2022, de 12 de julio), se estipule expresamente ciertas excepciones para algunos proveedores de vivienda. Estas excepciones encuentran justificación en el respeto y la protección de otros derechos en conflicto, tales como el derecho de intimidad y libertad religiosa, o de la exigencia de atención prioritaria que comporta la situación de vulnerabilidad de ciertos colectivos (por ejemplo, las personas de la tercera edad o con discapacidad). De forma específica (esto es, a nivel de las cooperativas de vivienda), discurrimos en la conveniencia de exigir el carácter objetivo de los requisitos estatutarios para la adquisición de la membresía (orientados a medir razonablemente la idoneidad para cumplir con las obligaciones sociales); 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; 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; y la sujeción expresa de las cooperativas de vivienda al deber de adaptar los “ajustes razonables” en la edificación, reglas, políticas o prácticas cooperativas.

Como medidas facultativas para considerar por parte de las cooperativas de vivienda y en orden a minimizar los riesgos de atribución de responsabilidad por discriminación, recomendamos asegurar la transparencia de los procesos de selección y admisión de nuevos socios; para lo cual es trascendente 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, entre las medidas más destacables. Asimismo, es determinante, a efectos de probar una conducta proactiva, la implementación de procedimientos internos que reciban y den trámite a las solicitudes de ajustes razonables y las quejas que informen patrones de discriminación; cuidando siempre de propiciar investigaciones, evaluaciones y resoluciones justas, rápidas y efectivas. 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.

11. Propuestas para el fortalecimiento de los derechos a la vida privada y familiar y los derechos de libertad. En orden a fortalecer el respeto a la vida privada y los derechos de libertad de los miembros y sus familias, consideramos forzoso 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. Como parte integrante de los aspectos básicos *de lege ferenda* identificamos necesariamente los deberes y derechos de los socios (titulares del derecho de uso de la vivienda) y de las cooperativas (propietarias de la edificación destinada a vivienda). En esta dirección y en torno a los deberes, proponemos como reglas generales de los socios y las cooperativas, las siguientes:

Los socios en las cooperativas de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo normalmente deberán: pagar la aportación social, la cuota de uso (en proporción al m² de la vivienda o, en su defecto, basado en la participación social), los gastos de suministros básicos (cuya cuantía deberá basarse en el consumo individual/familiar siempre que sea posible su individualización) y demás obligaciones económicas aprobadas válidamente en asamblea; mantener y conservar su unidad de uso exclusivo asignada; reparar los daños (bien en su unidad de uso exclusivo, bien en los espacios, las instalaciones y los servicios de uso común) ocasionados por el incumplimiento del deber de cuidado y uso apropiado, propiciado por su dolo o negligencia o la propia de sus familiares, convivientes y visitantes; contribuir al mantenimiento y la conservación de los espacios, instalaciones y servicios de uso común; contribuir a las mejoras aprobadas válidamente en asamblea; solicitar autorización para realizar unilateralmente mejoras de gran envergadura en la unidad de uso exclusivo asignada; usar la unidad de uso exclusivo asignada y aquellos espacios, instalaciones y servicios de uso común de acuerdo con el destino previsto, manteniendo la salubridad, el orden y el buen estado de estos; y respetar los derechos humanos de los demás socios y sus convivientes.

Los socios en las cooperativas de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” normalmente deberán: pagar la aportación social, la cuota de uso (cuya cuantía debería ser proporcional a la composición familiar de cada socio o corresponder a un precio estándar por cada persona que resida en la edificación), los gastos de suministros básicos (cuya cuantía deberá basarse en el consumo individual/familiar siempre que sea posible su individualización o, en su defecto, constituir una suma estándar por cada persona que resida en la edificación) y demás obligaciones económicas aprobadas válidamente en asamblea; contribuir al mantenimiento y la conservación de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación (de forma razonable y proporcional); reparar los daños generados en estos, ocasionados por el incumplimiento del deber de cuidado y uso apropiado, propiciado por su dolo o negligencia o la propia de sus familiares, convivientes y visitantes; contribuir a las mejoras aprobadas válidamente en asamblea en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación; solicitar autorización para realizar unilateralmente mejoras de todo tipo en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación; usar los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación de acuerdo con el destino previsto, manteniendo la salubridad, el orden y el buen estado de estos; y respetar los derechos humanos de los demás socios y sus convivientes.

Las cooperativas de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo normalmente deberán: pagar los costos de la promoción de la edificación, los gastos operativos, los créditos colectivos y, en general, todos los gastos aprobados válidamente en asamblea que sean de responsabilidad de la cooperativa; mantener y conservar los espacios, instalaciones y servicios de uso común y los elementos estructurales, así como mantenerse en cumplimiento de los requisitos de calidad de la vivienda (habitabilidad, seguridad, funcionalidad, eficacia energética); realizar las mejoras válidamente aprobadas en asamblea en los espacios, instalaciones y servicios de uso común; poner y mantener a los socios en posesión de las unidades de uso exclusivo asignadas; garantizar a los socios y demás residentes el ejercicio de sus derechos tanto en la unidades de uso exclusivo asignadas como en los espacios, instalaciones y servicios de uso común; cumplir la normativa penal, urbanística, de civismo y convivencia; y exigir el respeto de los derechos humanos de los socios y sus convivientes e imponer las sanciones disciplinarias que correspondan.

Por último, las cooperativas de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” normalmente deberán: pagar los costos de la promoción de la edificación, los gastos operativos, los créditos colectivos y, en general, todos los gastos aprobados válidamente en asamblea que sean de responsabilidad de la cooperativa; mantener y conservar todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación; establecer reglas razonables y proporcionales de distribución de la responsabilidad de los socios por el mantenimiento y la conservación de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación; realizar las mejoras válidamente aprobadas en asamblea en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación; proveer alojamiento a los socios y demás residentes; garantizarle a los socios y demás residentes el ejercicio pacíficos de sus derechos en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación; cumplir la normativa penal, urbanística, de civismo y convivencia; y exigir el respeto de los derechos humanos de los socios y sus convivientes e imponer las sanciones disciplinarias que correspondan.

12. Propuestas de regulación de los derechos de los socios y de las cooperativas de vivienda en cesión de uso. En torno a los derechos de los socios y las cooperativas de vivienda en cesión de uso, como otro de los parámetros básicos *de lege ferenda*, proponemos como reglas generales, las que se indican a continuación:

Los socios en las cooperativas de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo normalmente tendrán derecho a: la asignación de la unidad de uso exclusivo; usar pacíficamente la unidad de uso exclusivo asignada; (Sub)arrendar o requerir a la cooperativa el arriendo de la unidad de uso exclusivo asignada, cuando medie justa causa que lo imposibilite a ocupar temporalmente la vivienda; la realización de las reparaciones que les son debidas a la cooperativa; la realización unilateral, a cargo del socio, de las mejoras de gran envergadura, que hayan sido autorizadas previamente en la unidad de uso exclusivo asignada; la realización unilateral, a su cargo, de las mejoras que no sean de gran envergadura en la unidad de uso exclusivo asignada; la no contribución de mejoras válidamente aprobadas en asamblea, cuando se haya disentido y concurren los requisitos para la exención; en caso de baja, al reembolso del valor de las mejoras autorizadas y efectuadas a su cargo, con las deducciones correspondientes a su depreciación; la aplicabilidad de la excepción del derecho de tanteo y retracto (como derecho de la cooperativa) en sus transmisiones *inter vivos* a favor de quien haya estado conviviendo con él en una relación de solidaridad, efectividad y dependencia; que se le permita a la persona que haya venido conviviendo con el socio fallecido (en una relación de solidaridad, efectividad y dependencia) a continuar con el uso de la vivienda hasta la partición de la herencia y la adjudicación de la participación social al heredero que corresponda, y, eventualmente, al derecho legal de preferencia para la adquisición de la condición de socio (condicionado a la negativa del heredero adjudicatario a optar por la adquisición de la membresía o una vez denegada su solicitud de admisión) a favor de la persona que haya venido conviviendo con el socio fallecido (en caso de no correspondencia en la identidad entre el heredero adjudicatario y la persona que ha venido conviviendo con el socio fallecido); que sus herederos puedan (a su elección), bien solicitar la membresía, bien solicitar la liquidación de las aportaciones reembolsables; a no ser discriminado y a la realización de los “ajustes razonables”; y ser respetado en sus derechos humanos y a instar a la cooperativa a exigir el cumplimiento de estos, incluso mediante la imposición de las sanciones disciplinarias que correspondan.

Los socios en las cooperativas de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” normalmente tendrán derecho a: la provisión de alojamiento; usar pacíficamente todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación; (sub)arrendar o a requerir a la cooperativa el arriendo del alojamiento, cuando medie justa causa que lo imposibilite a ocupar temporalmente la vivienda y siempre que esta posibilidad esté prevista expresamente en los estatutos o, no estando prevista, que el (sub)arrendatario o arrendatario haya sido aprobado por la cooperativa; que la distribución de la responsabilidad individual (a su cargo) para el mantenimiento y la conservación de todos los espacios, las instalaciones y servicios que integran la edificación sea razonable y proporcional; la realización unilateral, a su cargo, de todo tipo de mejoras que hayan sido previamente autorizadas en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación; la no contribución de mejoras válidamente aprobadas en asamblea, cuando se haya disentido y concurren los requisitos para la exención; en caso de baja, al reembolso del valor de las mejoras autorizadas por la cooperativa y efectuadas a su cargo,

con las deducciones correspondientes a su depreciación; la aplicabilidad de la excepción del derecho de tanteo y retracto (como derecho de la cooperativa) en sus transmisiones *inter vivos* a favor de quien haya estado conviviendo con él en una relación de solidaridad, efectividad y dependencia; que se le permita a la persona que haya venido conviviendo con el socio fallecido (en una relación de solidaridad, efectividad y dependencia) a continuar con el uso de la vivienda hasta la partición de la herencia y la adjudicación de la participación social al heredero que corresponda, y, eventualmente, al derecho legal de preferencia para la adquisición de la condición de socio (condicionado a la negativa del heredero adjudicatario a optar por la adquisición de la membresía o una vez denegada su solicitud de admisión) a favor de la persona que haya venido conviviendo con el socio fallecido (en caso de no correspondencia en la identidad entre el heredero adjudicatario y la persona que ha venido conviviendo con el socio fallecido); a no ser discriminado y a la realización de los “ajustes razonables”; y ser respetado en sus derechos humanos y a instar a la cooperativa a exigir el cumplimiento de estos, incluso mediante la imposición de las sanciones disciplinarias que correspondan.

Las cooperativas de vivienda en cesión de uso con delimitación de espacios de uso exclusivo normalmente tendrán derecho a: exigir el cumplimiento por parte de los socios del destino previsto para las unidades de uso exclusivo; exigir el cumplimiento de las condiciones (legales y estatutarias) para (sub)arrendar/arrendar la unidad de uso exclusivo; exigir el adecuado mantenimiento y conservación de las unidades de uso exclusivo asignadas; exigir la contribución de los socios para la realización de las mejoras válidamente aprobadas en asamblea en los espacios, instalaciones y servicios de uso común; exigir el suministro de información respecto de las mejoras unilaterales en las unidades de uso exclusivo, y a impedir aquellas que sean perjudiciales para los intereses comunitarios; ejercer el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones *inter vivos* por parte de los socios respecto de sus participaciones sociales; denegar la membresía a los destinatarios del derecho legal de preferencia (convivientes y herederos) bajo una justificación objetiva y razonable; oponerse a la realización de ajustes que no sean razonables en la edificación (tanto en los espacios, instalaciones y servicios de uso común como en las unidades de uso exclusivo), reglas, políticas y prácticas cooperativas; en caso de baja del socio con discapacidad, a la restauración de la unidad de uso exclusivo, que fue objeto de adaptaciones de accesibilidad, a su estado inicial; y exigir el cumplimiento de los derechos humanos de los socios y demás residentes e imponer las sanciones disciplinarias que correspondan.

Las cooperativas de vivienda en cesión de uso “hasta la fachada” normalmente tendrán derecho a: exigir el cumplimiento por parte de los socios del destino previsto para las viviendas; restringir o prohibir el (sub)arrendamiento por parte de los socios; exigir la contribución de los socios para el mantenimiento y la conservación de todos los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación; exigir la contribución de los socios para la realización de las mejoras válidamente aprobadas en asamblea en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación; exigir el suministro de información respecto de las mejoras unilaterales en los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación, y a impedir aquellas que sean perjudiciales para los intereses de la comunidad; ejercer el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones *inter vivos* por parte de los socios respecto de sus participaciones sociales; denegar la membresía a los destinatarios del derecho legal de preferencia (convivientes) bajo una justificación

objetiva y razonable; restringir o prohibir las transmisiones *inter vivos* y *mortis causa* de las participaciones, que dan derecho sobre la vivienda, hacia terceros que no hayan venido conviviendo con el socio; oponerse a la realización de ajustes que no sean razonables en la edificación (los espacios, instalaciones y servicios que integran la edificación), reglas, políticas y prácticas cooperativas; en caso de baja del socio con discapacidad, a la restauración del espacio, instalación o servicio, que fue objeto de adaptaciones de accesibilidad, a su estado inicial; y exigir el cumplimiento de los derechos humanos de los socios y demás residentes e imponer las sanciones disciplinarias que correspondan.

13. Propuesta de regulación a la pérdida de la condición de socio. Finalmente, las causas de baja justificada y de expulsión disciplinaria son otros de los parámetros básicos *de lege ferenda*, las cuales garantizarán una mínima protección a los socios; quienes, a través de estas, adquieren certeza de no sufrir pérdidas económicas gravosas, abusivas e intolerables, así como de no ser forzados a marchar de la vivienda sino por causas legales, ciertas y mínimamente uniformes.

En relación con las propuestas de causas a partir de las cuales las bajas de los socios se valorarían como justificadas, incluimos en última instancia todos los supuestos tipificados estatutariamente; ello 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.

Respecto a las propuestas de causas por las que sea posible justificar la expulsión disciplinaria de los socios, 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 ello, 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 (sin ser exhaustivos): 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 y la reiteración o persistencia del incumplimiento.

14. Propuestas estatutarias para el fortalecimiento de los derechos a la vida privada y familiar y los derechos de libertad. Como medidas facultativas para considerar por parte de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, con la finalidad de fortalecer el respeto a la vida privada y los derechos de libertad de sus miembros y familias, recomendamos prever reglas claras, justas y proporcionales que ordenen el ejercicio del derecho de uso de los que todos los socios son co-titulares en la modalidad de cooperativas “hasta la fachada”. Asimismo, sugerimos complementar los aspectos básicos regulados por la ley que atañe al procedimiento sancionador a través de la regulación exhaustiva que garantice los principios mínimos del debido proceso. Del mismo modo, resulta primordial pautar la jornada de trabajo voluntario de forma consensuada y plasmada en estatutos; atendiendo a los criterios de razonabilidad y proporcionalidad de las tareas; considerando las situaciones de vulnerabilidad; efectuando ajustes que otorguen flexibilidad; distribuyendo las labores en una forma

voluntaria o, en su defecto, de manera aleatoria y rotativa; instaurando una tarifa que externalice el servicio no prestado por el miembro; promoviendo estrategias para la participación voluntaria y no forzosa; y asegurando a los miembros ante cualquier accidente que pueda causarse durante el desarrollo de las tareas asignadas.

15. Aporte de la tesis doctoral. Con las propuestas para el fortalecimiento de los derechos humanos en las cooperativas de vivienda en cesión de uso, que surgen a raíz de las problemáticas detectadas en la dogmática jurídica del Derecho histórico, el Derecho comparado y la investigación de campo, pretendemos ofrecer pautas que sirvan en la construcción de un futuro y conveniente 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 enfrenta en la actualidad. 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 las tenencias tradicionales en España (como intención impulsada tanto desde el sector privado como del público).

Anexos

Anexo nº. 1: Tabla de contacto de comunidades y miembros.

Comunidad	MEDIOS DE CONTACTO		CONTACTOS REALIZADOS				MEDIOS DE CONTACTO DEL MIEMBRO		CONTACTO
	Email	Teléfono	Primer contacto	Segundo contacto	Tercer contacto	Cuarto contacto	Nombre	Email y teléfono	Primer contacto
Princesa 49	<ul style="list-style-type: none"> • info@sostrecivic.cat • info@princesa49.sostrecivic.cat 	<ul style="list-style-type: none"> • 93 399 69 60 	El 25/05/2021 se envió la carta de invitación por correo electrónico.	El 04/06/2021 se recibió aceptación de la solicitud.	El 06/06/2021 y el 21/06/2021 se insiste, mediante correo electrónico, en la concreción de fecha y hora para la(s) entrevista(s). A la espera de respuesta.	El 1/07/2021 se envía la carta de invitación, mediante correo electrónico, directamente a la cooperativa "Princesa49", ya que la Cooperativa "Sostre Cívic" me informa sobre la negativa de los miembros de la cooperativa "Princesa 49" de efectuar entrevista alguna, pues estos se están tomando un descanso de reuniones			

						con el público.				
La Borda	<ul style="list-style-type: none"> • info@laborda.coop. • coophabcb.comunicacio@gmail.com 	No consta.	El 25/05/2021 se envió la carta de invitación por correo electrónico.	El 21/06/2021 se reitera la invitación por correo electrónico.	El 22/06/2021 la cooperativa, mediante correo, se niega a participar en el trabajo de investigación.					
Entrepatis	<ul style="list-style-type: none"> • coop.entrepatis@gmail.com 	No consta.	El 25/05/2021 se envió la carta de invitación por correo electrónico.	El 31/05/2021 se recibió aceptación de la carta de invitación.	El 04/06/2021 se recibió email de la persona quien será entrevistada para concretar fecha y hora.		Sr. Javier Pérez Orgaz	coop.entrepatis@gmail.com	El 08/06/2021 se define fecha y hora para la entrevista : 09/06/2021 a las 17h	
Pomaret	<ul style="list-style-type: none"> • info@sostrecivic.cat 	<ul style="list-style-type: none"> • 93 399 69 60 	El 25/05/2021 se envió la carta de invitación por correo electrónico.	El 04/06/2021 se recibió aceptación de la solicitud.	El 06/06/2021 y el 21/06/2021 se insiste, mediante correo electrónico, en la concreción de fecha y hora para la(s) entrevista(s). A la espera de respuesta.	El 1/07/2021 la Cooperativa Sostre Cívic me informan del cierre de la Cooperativa a Pomaret.				

Maria Paula Rodriguez Llevano

<p>La Mullareta</p>	<ul style="list-style-type: none"> lamuralleta@hotmail.es 	<ul style="list-style-type: none"> 683232487 	<p>El 25/05/2021 se envió la carta de invitación por correo electrónico.</p>	<p>El 26/05/2021 se recibió aceptación de la solicitud.</p>			<p>Sr. Jaume Mullor</p>	<p>651403915</p>	<p>El 29/05/2021 se define fecha y hora para la entrevista : 07/06/2021 a las 20h.</p>	
							<p>Sra. Aurora Caballero</p>	<p>620966333</p>	<p>El 29/05/2021 se define fecha y hora para la entrevista : 07/06/2021 a las 19h.</p>	

<p>Trabensol</p>	<ul style="list-style-type: none"> • info@trabensol.org 	<ul style="list-style-type: none"> • 918683700 • 636375835 	<p>El 25/05/2021 se envió la carta de invitación por correo electrónico.</p>	<p>El 21/06/2021 se reitera la invitación por correo electrónico.</p>	<p>El 02/07/2021 se recibió respuesta de la carta de invitación por parte de la Coop., la cual informa del envío de la solicitud a la comisión correspondiente. Pendiente de respuesta.</p>				
<p>Convivir</p>	<ul style="list-style-type: none"> • comunicacion@convivir.coop 	<ul style="list-style-type: none"> • 969127236 • 608254385 	<p>El 25/05/2021 se envió la carta de invitación por correo electrónico.</p>	<p>El 21/06/2021 se reitera la invitación por correo electrónico.</p>	<p>El 07/07/2021 hice contacto por llamada telefónica con la cooperativa la cual aduce que la invitación para realizar la entrevista está siendo tramitada por el Consejo Rector, por lo cual debo esperar a que se comuniquen conmigo.</p>				
<p>Profuturo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • profuturovalladolid@profuturovalladolid.com • sdpamplonagranadadinamarca@ 	<ul style="list-style-type: none"> • 983319768 • 983219275 	<p>El 25/05/2021 se envió la carta de invitación por correo electrónico.</p>	<p>El 21/06/2021 se reitera la invitación por correo electrónico.</p>	<p>El 07/07/2021 hice contacto por llamada telefónica con la cooperativa la cual aduce no tener interés en participar en la investigación doctoral,</p>				

					mediante la entrevista.					
Servimayor	<ul style="list-style-type: none"> • info@servimayor.es 	<ul style="list-style-type: none"> • 927198658 • 669275264 	El 25/05/2021 se envió la carta de invitación por correo electrónico.	El 26/05/2021 se recibió la aceptación de la solicitud.			Sr. Martín González Carvajal	presidentehds@hotmail.com Tel: 659304569	El 21/06/2021 se insiste, mediante correo electrónico, en la concreción de fecha y hora para la entrevista. A la espera de respuesta.	
Fuente de la Peña	<ul style="list-style-type: none"> • administracion@mayoresdejaen.com 	<ul style="list-style-type: none"> • 953 2979 90 	El 25/05/2021 se envió la carta de invitación por correo electrónico.	El 21/06/2021 se reitera la invitación por correo electrónico.	El 08/07/2021 hice contacto por llamada telefónica con la cooperativa la cual aduce no estar disponible para una entrevista debido a una situación de rebrote del virus (covid-19). Aún así, insisto en efectuar la entrevista en un momento posterior, recibiendo una respuesta negativa en razón a la					

Maria Paula Rodríguez Llevano

					llegada del período de vacaciones. Finalmente, la cooperativa explica que quizás para el mes de septiembre u octubre podría tener disponibilida d.				
Antequera	<ul style="list-style-type: none"> • info@residencialantequera51.com 	<ul style="list-style-type: none"> • 952841353 • 626171264 	El 25/05/2021 se envió la carta de invitación por correo electrónico.	El 21/06/2021 se reitera la invitación por correo electrónico .	El 13/07/2021 hice contacto por llamada telefónica con la cooperativa la cual me solicita el reenvío del correo electrónico con el que les hice la invitación, pues aduce que por cambios administrativos no han podido revisarlo. En tal sentido, se reenvía el correo para su correspondiente trámite. A espera de respuesta.				
Puerto de la Luz	<ul style="list-style-type: none"> • rsdpuertoluzad@gmail.com 	<ul style="list-style-type: none"> • 952 107 090 • 663 906 988 	El 25/05/2021 se envió la carta de	El 21/06/2021 se reitera la invitación por correo	El 15/07/2021 hice contacto por llamada telefónica con la cooperativa				

Maria Paula Rodriguez Llevano

			invitación por correo electrónico	electrónico	la cual me solicita el reenvío del correo electrónico con el que les hice la invitación. Sin embargo, la cooperativa explica que el hecho de no haber recibido respuesta es indicativo de no estar interesados en participar en la investigación. Finalmente se reenvía el correo por tercera vez.				
Santa Clara	<ul style="list-style-type: none"> Contacto directo por página web: https://residencialsantaclara.es/contacto/ 	<ul style="list-style-type: none"> 952 65 22 50 	El 25/05/2021 se envió la carta de invitación a través de la web.	El 21/06/2021 se reitera la invitación a través de la web.	El 21/07/2021 hice contacto por llamada telefónica con la cooperativa la cual me invita a llamar en las horas de la mañana para obtener información al respecto.	El 22/07/2021 hice contacto por llamada telefónica con la cooperativa la cual me aduce que remitirá la carta de invitación al Consejo Rector para una respuesta, por lo cual debo			

Maria Paula Rodriguez Llevano

						esperar a que se comuniquen conmigo. El 28/07/2021 recibí respuesta de la cooperativa, la cual solicita emplazar la entrevista para el mes de septiembre.				
Cooperativa Obrera de Viviendas	<ul style="list-style-type: none"> cov@cov-elprat.com 	<ul style="list-style-type: none"> 93 379 14 00 	El 21/07/2021 se envió la carta de invitación a través de la web.							



Comunidades inexistentes.



Comunidades que rechazaron la invitación a participar en el proyecto de investigación doctoral.




Comunidades que participaron, mediante entrevista, en el proyecto de investigación doctoral.



Comunidades pendientes de dar respuesta.

Anexo nº. 2: Guion de entrevista

 <p>Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura</p> <p>Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili</p>	<p>Cátedra UNESCO de Vivienda Universidad de Rovira i Virgili http://housing.urv.cat/es/</p> <p>Entrevista de investigación de Tesis Doctoral “Los derechos humanos en la vivienda colaborativa” Investigadora: María Paula Rodríguez Liévano</p>
---	--

Presentación

De antemano, le agradecemos la disposición y tiempo que va a dedicar para responder esta entrevista.

Nos dirigimos a usted para solicitar su colaboración en el marco de una investigación sobre los derechos humanos en la vivienda colaborativa, que estamos llevando a cabo en la Cátedra de UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. A grandes rasgos, se trata de analizar la **operatividad de los derechos humanos en los modelos de cooperativas de vivienda y cohousing**, de acuerdo con los estándares del Derecho Internacional de Derechos Humanos y también de los parámetros internos.

Está previsto que la entrevista tenga una duración de 60 minutos aproximadamente. La entrevista es **anónima** y se le mencionará en el trabajo investigativo exclusivamente con un número asignado en correspondencia al orden de realización, si así usted lo consiente. Su participación en este estudio es de carácter libre y voluntaria, pudiendo solicitar ser excluido de esta investigación sin justificación previa, ni perjuicio para usted. Toda la información proporcionada es estrictamente con fines académicos.

Nº.:

Nombre:

Edad:

Ocupación:

País de nacimiento:

Estado civil:

Personas que conforma la unidad de convivencia:

Tiempo de convivencia en la comunidad:

Responsabilidad/cargo en la comunidad:

A. ETAPA PREVIA AL INGRESO EN LA COMUNIDAD.

1.1. Aspectos motivacionales y de selección.

a) ¿Por qué se mudó a la comunidad?

- Asequibilidad de la vivienda.
- Adecuación física de la vivienda.
- Interacción social (soledad).
- Estilo de vida ambientalmente sostenible.
- Compromiso social.
- Otros.

¿Cuál?

b) ¿Cuáles eran sus expectativas al mudarse? ¿Se han cumplido?

c) ¿Por qué lo escogieron a usted como miembro? ¿Por qué no a otros?

d) ¿Cómo es el proceso de selección de los miembros?

e) ¿Con base a qué criterios se seleccionan a los miembros?

f) ¿Le consta si alguien no fue seleccionado para ser miembro en la comunidad?

- Si.
- No.

¿Sabe usted por qué ese miembro no fue seleccionado?

I.2. Financiación.

a) En términos monetarios ¿Cuánto dinero le supuso la entrada a la comunidad?

b) ¿Cómo lo financió?

- Recursos propios (ahorros, venta de su vivienda anterior, etc.).
 Préstamo bancario.
 Préstamo familiar.
 Préstamo de amistades.
 Otros.
 ¿Cuál? _____

c) ¿A cuánto asciende mensualmente la contribución en la comunidad?

d) ¿Cómo se financió o se financia el proyecto comunitario?

Recursos propios (de cada miembro o unidad familiar)	Préstamo hipotecario.	Ayuda de la administración pública.	Ayuda de entidades del tercer sector	Otros.
<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	<input type="checkbox"/> Sí. ¿Qué tipo de ayuda? <ul style="list-style-type: none"> • Cesión gratuita de suelo. <input type="checkbox"/> • Subsidios. <input type="checkbox"/> • Préstamos blandos. <input type="checkbox"/> • Otros _____ _____ _____ <input type="checkbox"/> No.	<input type="checkbox"/> Sí. ¿Cuál? _____ _____ _____ <input type="checkbox"/> No.	<input type="checkbox"/> Sí. ¿Cuál? _____ _____ _____ <input type="checkbox"/> No.

B. EN EL TRANCURSO DE LA VIDA COMUNITARIA.

II.1. Objetivos de la comunidad.

a) Desde su perspectiva ¿cuál(es) es(son) el(los) propósito(s) de la comunidad?

b) ¿Qué prácticas de la comunidad favorecen la consecución de(los) propósito(s)?

c) ¿En qué régimen de tenencia ocupa su elemento privativo (o de uso exclusivo)?

- Alquiler.
 - Propiedad privada. (ej. Casas individuales de propiedad del miembro/unidad de convivencia con espacios y servicios de uso común)
 - Propiedad colectiva (ej. La propiedad colectiva llega hasta la fachada del edificio).
 - Tenencias intermedias:
 - Propiedad compartida.
 - Propiedad temporal.
 - “Cesión de uso”.
- ¿Qué entiende por derecho de uso?

¿Es transferible y heredable?

d) ¿Esta forma de tenencia le ha permitido ahorrar?

- Sí.
- No.

e) ¿Existen fondos comunitarios?

- Sí.
- No.

En caso afirmativo

¿Cuáles?	¿Otorgan intereses a su favor?	¿Quién controla el(los) fondo(s)? ¿Qué sucede si hay una mala administración?	¿Qué sucede si la comunidad entra en concurso?
Nº. 1.	<input type="checkbox"/> Sí.		

Nº. 2.	¿Cuánto son los intereses?		
Nº. 3.	_____		
Nº. 4.	_____		
	<input type="checkbox"/> No.		

II.2. Gobernanza.

a) ¿Cómo está organizada la comunidad?

b) ¿Cómo se decide sobre los siguientes asuntos en la comunidad?

<i>Asunto. /Órgano.</i>	Pago de gastos de mantenimiento ordinarios.	La ejecución de obras o mejoras²⁹²³.		
Asamblea	<u>División del gasto:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Por m² del elemento privativo. <input type="checkbox"/> • Por uso. <input type="checkbox"/> • Por unidad de convivencia. <input type="checkbox"/> • Por membresía. <input type="checkbox"/> • Otros _____ 	<u>Votación:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Unanimidad. <input type="checkbox"/> • Por mayoría simple de los miembros que han asistido a la reunión. <input type="checkbox"/> • Por mayoría simple del total de miembros. <input type="checkbox"/> • Por mayoría cualificada. <input type="checkbox"/> ¿Cuál? _____ _____ _____ • Otros _____ _____ _____	<u>Voto:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Un miembro es igual a un voto. <input type="checkbox"/> • Una unidad de convivencia es igual a un voto. <input type="checkbox"/> • Según el tamaño de la unidad privativa. <input type="checkbox"/> • Otros _____ 	<u>División del gasto:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Por m² del elemento privativo. <input type="checkbox"/> • Por uso. <input type="checkbox"/> • Por unidad de convivencia. <input type="checkbox"/> • Todos los miembros por igual. <input type="checkbox"/> • Otros _____

²⁹²³ Para suprimir barreras arquitectónicas; las exigibles para la habitabilidad, accesibilidad o seguridad del inmueble; las requeridas para mejorar la eficiencia energética o hídrica; aquellas destinadas a individualizar la medición de los consumos de agua, gas o electricidad; etc.

Comités		
Portavoz		
Otros		

<i>Asunto.</i> <i>/Órgano.</i>	Aprobación y modificación del reglamento interno (normas de convivencia).		Extinción del régimen de tenencia del elemento privativo y convertirlo en otro diferente.	
Asamblea	<u>Votación:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Unanimidad. <input type="checkbox"/> • Por mayoría simple de los miembros que han asistido a la reunión. <input type="checkbox"/> • Por mayoría simple del total de miembros. <input type="checkbox"/> • Por mayoría cualificada. <input type="checkbox"/> ¿Cuál? _____ _____ _____ • Otros _____ _____ _____	<u>Voto:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Un miembro es igual a un voto. <input type="checkbox"/> • Una unidad de convivencia es igual a un voto. <input type="checkbox"/> • Según el tamaño del elemento privativo. <input type="checkbox"/> • Otros _____ _____ _____ 	<u>Votación:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Unanimidad. • Por mayoría simple de los miembros que han asistido a la reunión. <input type="checkbox"/> • Por mayoría simple del total de miembros. <input type="checkbox"/> • Por mayoría cualificada. <input type="checkbox"/> ¿Cuál? _____ _____ _____ • Otros _____ _____	<u>Voto:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Un miembro es igual a un voto. <input type="checkbox"/> • Una unidad de convivencia es igual a un voto. <input type="checkbox"/> • Según el tamaño de la unidad privativa. <input type="checkbox"/> • Otros _____ _____ _____
Comités				
Portavoz				
Otras				

<i>Asunto.</i> <i>/Órgano.</i>	Establecimiento y criterios de contratación de bienes y servicios			Vincular el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del inmueble u otros elementos comunes a uno o varios elementos privativos.	
Asamblea	<u>Votación:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Unanimidad <input type="checkbox"/> • Por mayoría simple de los miembros que han asistido a la reunión. <input type="checkbox"/> 	<u>Voto:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Un miembro es igual a un voto. <input type="checkbox"/> • Una unidad de convivencia es igual a un voto. <input type="checkbox"/> 	<u>División del gasto:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Por m² del elemento privativo. <input type="checkbox"/> • Por uso. <input type="checkbox"/> • Por unidad de _____ 	<u>Votación:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Unanimidad. <input type="checkbox"/> • Por mayoría simple de los miembros que han asistido a la reunión. <input type="checkbox"/> • Por mayoría simple del total de miembros. <input type="checkbox"/> • Por mayoría cualificada. <input type="checkbox"/> 	<u>Voto:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Un miembro es igual a un voto. <input type="checkbox"/> • Una unidad de convivencia es igual a un voto. <input type="checkbox"/> • Según el tamaño del elemento privativo. <input type="checkbox"/>

	<ul style="list-style-type: none"> • Por mayoría simple del total de miembros. <input type="checkbox"/> • Por mayoría cualificada. <input type="checkbox"/> <p>¿Cuál? _____ _____ _____</p> <ul style="list-style-type: none"> • Otros _____ _____ _____ _____ 	<ul style="list-style-type: none"> • Según el tamaño del elemento privativo. <input type="checkbox"/> • Otros _____ _____ _____ _____ 	<p>convivencia. <input type="checkbox"/></p> <ul style="list-style-type: none"> • Todos los miembros por igual. <input type="checkbox"/> • Otros _____ _____ _____ 	<p>¿Cuál? _____ _____ _____</p> <ul style="list-style-type: none"> • Otros _____ _____ _____ 	<ul style="list-style-type: none"> • Otros _____ _____ _____
Comités					
Portavoz					
Otros					

<i>Asunto. /Órgano</i>	La desafectación de un elemento común²⁹²⁴, o la constitución, enajenación, gravamen y división de un elemento común.	
Asamblea	<p><u>Votación:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Unanimidad. <input type="checkbox"/> • Por mayoría simple de los miembros que han asistido a la reunión. <input type="checkbox"/> • Por mayoría simple del total de miembros. <input type="checkbox"/> • Por mayoría cualificada. <input type="checkbox"/> <p>¿Cuál? _____</p> <ul style="list-style-type: none"> • Otros _____ _____ 	<p><u>Voto:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Un miembro es igual a un voto. <input type="checkbox"/> • Una unidad de convivencia es igual a un voto. <input type="checkbox"/> • Según el tamaño del elemento privativo. <input type="checkbox"/> • Otros _____ _____
Comités		
Portavoz		

²⁹²⁴ La desafectación significa que algún elemento común pasa a ser elemento privativo.

Otros	
--------------	--

c) ¿Existe en la comunidad algún tipo de ayuda o asistencia para las personas de bajos recursos que deseen ingresar a la comunidad (depósito de entrada)? y en ese mismo sentido ¿existe en la comunidad algún tipo de ayuda o asistencia para miembros que estén en imposibilidad de pagar el alquiler/cuota, el préstamo hipotecario, facturas de servicios o cualquier gasto derivado de la vivienda?

Sí. No.

¿Cuáles?

En caso afirmativo ¿Por cuánto tiempo se otorgan dichas ayudas?

d) ¿Qué sucede con los morosos?

II.3. La convivencia

a) ¿Qué actividades colectivas y servicios comunes se ofrecen?

b) ¿En qué espacios se realizan?

c) ¿Están abiertos a las personas del barrio?

<i>Actividades</i>	<i>Espacio donde se efectúan</i>	<i>Frecuencia</i>	<i>Apertura</i>
Comidas comunitarias <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.			<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
Talleres <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	Nº. 1.	Nº. 1.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
	Nº. 2.	Nº. 2.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
	Nº. 3.	Nº. 3.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
Comercio <input type="checkbox"/> Sí.	Nº. 1.	Nº. 1.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
	Nº. 2.	Nº. 2.	<input type="checkbox"/> Sí.

<input type="checkbox"/> No.			<input type="checkbox"/> No.
	Nº. 3.	Nº. 3.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
	Nº. 4.	Nº. 4.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
	Nº. 5.	Nº. 5.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
Educación <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.			<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
Guardería <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.			<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
Cuidado a adultos mayores <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.			<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
Otros <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	Nº. 1.	Nº. 1.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
	Nº. 2.	Nº. 2.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
	Nº. 3.	Nº. 3.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.

d) ¿Qué espacios de la vivienda están colectivizados²⁹²⁵?

Espacios	Cocina	Sala de trabajo y/o estudio	Lavandería	Cuartos de huéspedes	Otros
	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	1.
					2.
					3.
					4.

e) ¿Cómo se emplea el uso de los servicios y espacios comunes?

Espacio/ servicio Nº. 1: _____

- Por turnos.
- Bajo reserva.
- Por necesidad.
- A la vez.
- Otros.

²⁹²⁵ Espacios esenciales y accesorios propios de una vivienda tradicional (cocina, aseos, habitaciones, sala-comedor, etc.), que en las comunidades *cohousing* y en las cooperativas de vivienda no se reservan para un uso exclusivo, sino para un uso común de una pluralidad de titulares (uso colectivo).

Espacio/ servicio N°. 2: _____

- Por turnos.
- Bajo reserva.
- Por necesidad.
- A la vez.
- Otros.

Espacio/ servicio N°. 3: _____

- Por turnos.
- Bajo reserva.
- Por necesidad.
- A la vez.
- Otros.

Espacio/ servicio N°. 4: _____

- Por turnos.
- Bajo reserva.
- Por necesidad.
- A la vez.
- Otros.

f) **¿Puede usar los servicios y espacios comunes para una finalidad individual? ¿Son las actividades colectivas opcionales? o ¿todos están obligados a hacerlas?**

g)

¿Qué es <u>lo que más</u> o <u>lo que menos</u> le gusta de la <u>interacción social</u>?	¿Qué es <u>lo que más</u> o <u>lo que menos</u> le gusta de las <u>actividades colectivas</u>?	¿<u>Recomendaría</u> <u>modificar</u> alguna <u>práctica</u> de la comunidad?
Lo que más:	Lo que más:
Lo que menos:	Lo que menos:	

h) **¿Existe en la comunidad miembros que no participen en las actividades comunitarias?**

- Sí.
 No.

i) ¿Cuáles son las consecuencias de no participar en las actividades comunitarias?

j) ¿Qué pasa si alguien no presta adecuadamente su servicio a la comunidad?

k) ¿Cómo describe y percibe al grupo?

Abierto. <input type="checkbox"/>	Cohesionado. <input type="checkbox"/>	Dialogante. <input type="checkbox"/>	Liberal-permisivo. <input type="checkbox"/>	Se siente: Incluido. <input type="checkbox"/>	Poder decisorio compartido. <input type="checkbox"/>
Cerrado. <input type="checkbox"/>	Dividido. <input type="checkbox"/>	Conflictivo. <input type="checkbox"/>	Restringido-inhibido-limitado. <input type="checkbox"/>	Excluido. <input type="checkbox"/>	Poder decisorio concentrado en algunos miembros. <input type="checkbox"/>
					Poder decisorio concentrado en un miembro. <input type="checkbox"/>

Flexible. <input type="checkbox"/>	Reconfortante. <input type="checkbox"/>	Heterogéneo. <input type="checkbox"/>	Dinámico en el tiempo. <input type="checkbox"/>	Jerárquico. <input type="checkbox"/>
Incuestionable. <input type="checkbox"/>	Agobiante. <input type="checkbox"/>	Homogéneo. <input type="checkbox"/>	Inalterable en el tiempo. <input type="checkbox"/>	Horizontal. <input type="checkbox"/>

l) En general, cuando se presenta un problema de convivencia o un conflicto ¿cuál es el conducto ordinario que se sigue?

Primero: _____

Segundo: _____

Tercero: _____

Cuarto: _____

<p>Métodos alternativos de solución de conflictos (ej. Mediación, arbitraje, etc.)</p> <p>Sí existen <input type="checkbox"/></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>No existen <input type="checkbox"/></p>	<p>¿Son <u>útiles</u>?</p> <p><input type="checkbox"/> Sí.</p> <p><input type="checkbox"/> No.</p> <p>¿Por qué?</p>	<p>¿<u>Resuelven</u> los conflictos?</p> <p><input type="checkbox"/> Siempre.</p> <p><input type="checkbox"/> Casi siempre.</p> <p><input type="checkbox"/> Con frecuencia.</p> <p><input type="checkbox"/> Ocasionalmente.</p> <p><input type="checkbox"/> Casi nunca.</p> <p><input type="checkbox"/> Nunca.</p>
--	---	--

m) ¿Cuáles son los asuntos en los que hay mayor desacuerdo?

Asuntos	Causas	¿Ha implicado la marcha de algún miembro?	¿Ha impactado en la convivencia o en la organización de la comunidad?
<p>Comidas <input type="checkbox"/></p>	<ul style="list-style-type: none"> • El menú. <input type="checkbox"/> • El horario. <input type="checkbox"/> • La frecuencia. <input type="checkbox"/> • La cantidad. <input type="checkbox"/> <p>Otros _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p><input type="checkbox"/> Sí.</p> <p><input type="checkbox"/> No.</p>	<p><input type="checkbox"/> Sí.</p> <p>¿Cómo?</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><input type="checkbox"/> No.</p>
<p>Repartición de tareas y responsabilidades <input type="checkbox"/></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rigidez. <input type="checkbox"/> • Alta carga de trabajo. <input type="checkbox"/> • Ausencia de voluntad. <input type="checkbox"/> • Mala gestión. <input type="checkbox"/> <p>Otros _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p><input type="checkbox"/> Sí.</p> <p><input type="checkbox"/> No.</p>	<p><input type="checkbox"/> Sí.</p> <p>¿Cómo?</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><input type="checkbox"/> No.</p>

Gestión de recursos económicos <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Derroche. <input type="checkbox"/> • Ausencia de control y supervisión. <input type="checkbox"/> Otros _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	<input type="checkbox"/> Sí. ¿Cómo? _____ _____ _____ <input type="checkbox"/> No.
Uso de elementos y servicios comunes <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Uso exclusivo y excluyente por parte de uno o algunos de los miembros. <input type="checkbox"/> • Congestión en el uso <input type="checkbox"/>. • Uso descuidado. <input type="checkbox"/> Otros _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	<input type="checkbox"/> Sí. ¿Cómo? _____ _____ _____ <input type="checkbox"/> No.
Otros <input type="checkbox"/>	¿Cuáles? 1. 2. 3.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	<input type="checkbox"/> Sí. ¿Cómo? _____ _____ _____ <input type="checkbox"/> No.

n) ¿Algún aspecto a mejorar en la convivencia?

Sí. No.

¿Cuáles?

ñ) ¿Se siente conforme con su elemento privativo?

Con respecto a los metros cuadrados.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Por qué?
Con respecto al material de la edificación.	<input type="checkbox"/> Sí.

	<input type="checkbox"/> No. ¿Por qué?	
Con respecto al ruido proveniente de otros elementos privativos.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Por qué?	
Con respecto a los olores provenientes de otros elementos privativos y/o comunes.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Por qué?	
Con respecto a las relaciones de vecindad (convivencia).	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Por qué?	
Otros.	Nº. 1.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Por qué?
	Nº. 2.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Por qué?
	Nº. 3.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Por qué?

o) ¿Considera como propio su elemento privativo?

Sí.
 No.
 ¿Por qué?

p) En el contexto de la emergencia sanitaria ocasionada por la Covid-19 ¿Cómo ha afectado las medidas de distanciamiento social, el cierre de los espacios colectivos y la suspensión de las actividades comunitarias, en el propósito de promover mayor interacción social entre los miembros? ¿Cómo lo ha venido gestionando la comunidad?

q) ¿Desearía haber pasado el confinamiento en una vivienda en propiedad privada (sin compartir espacios y servicios con integrantes de otros núcleos familiares)?

Sí. No.

¿Por qué?

r) ¿La sostenibilidad ambiental es un pilar importante para la comunidad?

En caso afirmativo

Sí. No.

En caso afirmativo

¿Cómo se fomenta la sostenibilidad ambiental en la comunidad?	¿Utilizan tecnologías, tales como paneles solares, sistemas de enfriamiento y calefacción de alta eficiencia energética, materiales sostenibles de construcción, u otros?	¿Considera a la comunidad como una de naturaleza ecológica?
1.	1.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
2.	2.	
3.	3.	
4.	4.	

s) Teniendo en consideración la gran diversidad de géneros (agénero, andrógino, cisgénero, etc.)²⁹²⁶ más allá del tradicional binario (“hombre”

²⁹²⁶ Para algunos ejemplos al respecto *Vid.* National Geographic, “El glosario del género”, recuperado de <https://www.ngenespanol.com/el-mundo/identidad-sexual-y-de-genero-definicion-de-identidad-de-genero/amp/>.

y “mujer”), ¿la perspectiva de género es un pilar importante en la comunidad?

Sí. No.

En caso afirmativo

¿Cómo se <u>fomenta</u> la igualdad entre géneros?	¿Cómo se <u>reparten</u> las <u>tareas comunitarias</u> entre hombre y mujeres?	¿Conoce cómo es la <u>distribución</u> de las <u>tareas domésticas y de cuidado</u> en las familias de la comunidad?
1. 2. 3. 4.	¿Es <u>indiferente</u> la perspectiva de género? <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. Si no es indiferente ¿Cómo se reparten las tareas? 1. 2. 3. 4.	<input type="checkbox"/> Sí. ¿Cómo es? _____ _____ _____ _____ <input type="checkbox"/> No.

C. POSTERIOR A LA VIDA EN LA COMUNIDAD.

III.1 Voluntario (enfermedad, venta, etc.)

a) ¿Conoce la marcha de algún miembro de la comunidad?

Sí.
 No.

En caso afirmativo

	¿Conoce los <u>motivos</u> de su salida?	¿Cómo <u>manejó</u> la comunidad la situación?	¿Cuál es su <u>opinión</u> al respecto?
Familia N°. 1	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Cuáles?		
Familia N°. 2	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Cuáles?		
Familia N°. 3	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Cuáles?		

--	--	--	--

b) **¿Cómo un miembro voluntariamente puede marcharse de la comunidad?**

¿El miembro que marcha tiene algún(os) derecho(s) y/u obligación(es)?

Derechos	Obligaciones
1. Reintegro económico de lo aportado por el miembro saliente <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. • ¿Procede siempre (en todas las circunstancias) el reintegro? <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Cuándo no procede? a). b). c). d). • ¿Cómo se liquida este valor? <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	1. El pago de lo que debe de mantenimiento/administración. <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
2	2
3	3
4	4

c) **¿Se ha planteado marcharse de la comunidad en un futuro?**

Sí.
 ¿Por qué?

No.

d) ¿Cuáles son sus expectativas en el futuro en lo que vivienda se refiere?

e) ¿Cambiaría su elemento privativo (o de uso exclusivo) en la comunidad por una vivienda en propiedad privada? Si fuera posible.

Sí.

No.

¿Por qué?

f) ¿Cambiaría su elemento privativo (o de uso exclusivo) en la comunidad por una vivienda en alquiler? Si fuera posible.

Sí.

No.

¿Por qué?

g) Tratándose de una comunidad para adultos mayores, en caso de un grave deterioro físico y/o psicológico ¿Cómo financiará su paso a una residencia que ofrezca una atención profesional y adecuada?

III.2. Forzoso (un tercero obliga a marchar a un miembro).

a) Existe la obligación de marchar por:

Incumplimiento de obligaciones de convivencia.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
El no pago de la renta/cuota y las demás obligaciones monetarias.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
La no participación de las actividades o tareas comunitarias.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
Comportamiento.	<input type="checkbox"/> Sí.

	<input type="checkbox"/> No.	
Maltrato del elemento privativo.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	
Maltrato de elementos comunes.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.	
Otras	Nº. 1.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
	Nº. 2.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
	Nº. 3.	<input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.

b) ¿Cómo se hacen los desahucios en la comunidad?

c) ¿El miembro que marcha forzosamente tiene algún(os) derecho(s) y/u obligación(es)?

Derechos	Obligaciones
2. Reintegro económico de lo aportado por el miembro saliente <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. • ¿Procede siempre el reintegro? <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No. ¿Cuándo no procede? a). b). c). d). • ¿Cómo se liquida este valor? <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	2. El pago de lo que debe de mantenimiento/administración. <input type="checkbox"/> Sí. <input type="checkbox"/> No.
2	2

3	3
4	4

Anexo nº. 3: Carta de consentimiento informado

Yo _____ con número de DNI _____ declaro que se me ha explicado que mi participación en la investigación “Los derechos humanos en la vivienda colaborativa”, consistirá en responder una entrevista que pretende aportar al conocimiento, comprendiendo que mi participación es una valiosa contribución.

Acepto la solicitud de que la entrevista sea grabada en formato de audio para su posterior transcripción y análisis, a los cuales podrá tener acceso parte del equipo docente de la Universidad Roviri i Virgili, que guía y supervisa la investigación, como el cuerpo del tribunal que evaluará el trabajo de doctorado.

Declaro que se me ha informado ampliamente sobre los posibles beneficios, así como las molestias derivados de mi participación en el estudio, y que se me ha asegurado que la información que entregue estará protegida por el anonimato, de manera que no se me identificará en ninguna oportunidad en el estudio, y los datos relacionados con mi privacidad serán manejados en forma confidencial. En caso de que el producto de este trabajo se requiera mostrar al público externo (publicaciones, congresos, y otras presentaciones), se solicitará previamente mi autorización.

La investigadora responsable del estudio, María Paula Rodríguez Liévano, se ha comprometido a responder cualquier pregunta y aclarar las dudas que le plantee sobre cualquier asunto relacionado con la investigación.

Por lo tanto, como participante, acepto la invitación de forma libre y voluntaria, y declaro estar informado de que los resultados de la investigación tendrán como producto un informe, para ser presentado como parte de la Tesis Doctoral de la investigadora. He leído esta hoja de consentimiento y acepto participar en este estudio según las condiciones establecidas.

_____, a _____ de 2021.

Firma participante.

Firma investigadora.
María Paula Rodríguez Liévano.

Anexo nº. 4: Entrevistas

- 1. Entrevistado N° 1 – Comunidad N° 1.** Contenido audible disponible en:
[Entrevistado N° 1 - Comunidad N° 1.mp3](#)
- 2. Entrevistado N° 2 – Comunidad N° 2.** Contenido audible disponible en:
[Entrevistado N° 2 - Comunidad N° 2.mp3](#)
- 3. Entrevistado N° 3 – Comunidad N° 1.** Contenido audible disponible en:
[Entrevistada N° 3 - Comunidad N° 1.mp3](#)
- 4. Entrevistado N° 4 – Comunidad N° 3.** Contenido audible disponible en:
[Entrevistado N° 4 - Comunidad N° 3.mp3](#)