

Modalidades de tenencia segura. Prácticas de dos continentes

# **Propiedad individual vs. propiedad colectiva. Valor de uso vs. valor de cambio.**

Marina Lora, Marta Solanas y Esteban de Manuel Jerez\*

\* Los autores son españoles. Esteban es Dr. Arquitecto, Profesor Titular de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Sevilla y responsable del Grupo de Investigación ADICI, enfocado a la Producción y Gestión Social del Hábitat. Marina y Marta son integrantes del colectivo sevillano *Habitares*, que impulsa procesos cooperativos de vivienda y ciudad y la gestión social del hábitat en Andalucía. Marina es arquitecta y máster en Gestión Social del Hábitat y en Ciudad y Arquitectura Sostenible, y miembro del grupo de investigación ADICI; Marta también es máster en temas vinculados a la vivienda social, investigadora y militante de espacios sociales, participa en 15M-Vivienda en Sevilla y en la Asociación Arquitectura y Compromiso Social.



Cooperativa el Molino, filial del MOI. Buenos Aires, Argentina

Una cooperativa de vivienda es una asociación jurídica formada para procurar a sus miembros, de forma continuada y segura, el acceso a viviendas y espacios comunitarios. La organización colectiva permite a las cooperativas autopromover -sin ánimo de lucro- conjuntos habitacionales manteniendo el control a lo largo del proceso y optimizando los recursos de las personas involucradas. Se pueden abordar por tanto proyectos más complejos que los que se lograrían de manera individual, y las viviendas resultan más asequibles y de mayor calidad.

Cuando ya se ha edificado -o rehabilitado- el conjunto habitacional, se puede hacer su división en propiedad horizontal y que cada vivienda pase a ser propiedad de cada una de las personas socias, o se puede mantener en su totalidad como propiedad de la cooperativa, adquiriendo los miembros un derecho de

uso y disfrute sobre la vivienda que habitan y una participación sobre la propiedad colectiva. También existen modalidades de vivienda cooperativa en las que una tercera entidad es copropietaria o propietaria total del conjunto y los miembros de la cooperativa están en régimen de alquiler en sus viviendas

Por lo tanto, aunque las cooperativas de vivienda se basan en *la gestión colectiva*, en la práctica se desarrollan distintas modalidades de tenencia: (A) las cooperativas de propiedad *individual*, donde las familias se unen para promover y una vez finalizadas las viviendas se realiza la división en propiedad horizontal del conjunto y cada miembro pasa a ser propietario de una de ellas; (B) las cooperativas de propiedad *colectiva*, donde la cooperativa es dueña del conjunto residencial y los miembros ocupan las viviendas, con un derecho de uso y disfrute,

te, y son dueños de acciones en la cooperativa; (C) las cooperativas de propiedad *comunal*, donde la cooperativa es copropietaria del conjunto residencial junto a una tercera entidad y los miembros tienen un contrato de alquiler con la cooperativa, mientras que la acción que poseen en la cooperativa tiene un valor simbólico; (D) las cooperativas de *alquiler*, donde el conjunto habitacional pertenece a un tercero que se lo cede a la cooperativa para su gestión y administración durante el tiempo y en las condiciones que se determinen mediante contrato, y la cooperativa alquila las viviendas a sus socios.

#### **A. Las cooperativas de propiedad individual**

Las cooperativas de propiedad individual son aquellas que se forman para construir o rehabilitar viviendas que posteriormente adjudican a





Covine 8. Montevideo, Uruguay



Cooperativa Trabensol. Senior cohousing en Madrid, España.

sus socios en régimen de propiedad horizontal. Podríamos considerar este tipo como cooperativas de *construcción* de viviendas, puesto que finalizada la obra, la cooperativa en la mayoría de los casos deja de existir, en la medida en que su objetivo se ha cumplido.

Cuando se traslada la propiedad individual a los miembros de la cooperativa, las viviendas pueden ser posteriormente vendidas al precio que el mercado permita. Esto da la posibilidad de obtener *plusvalías* sobre el coste real de las viviendas, lo que las hace atractivas como bien de inversión y en gran medida objeto de prácticas especulativas.

Esta modalidad es la propia de países como España, donde las políticas públicas de vivienda han fomentado la propiedad individual como estímulo del mercado inmobiliario. En el sistema residencial español, en clara diferencia con

el de la mayoría de los países de Europa, se distribuye la tenencia de las viviendas entre casi un 90% de viviendas en propiedad frente a un 10% de alquiler. La falta de opciones ha impedido el acceso a la vivienda a amplios sectores de población y ha provocado el sobreendeudamiento de una gran parte de los hogares. Ante este panorama, durante los últimos años, grupos de personas y distintas organizaciones, tomando como referencia las experiencias de otros países, están desarrollando diferentes alternativas habitacionales, entre ellas las cooperativas de propiedad colectiva.

#### **B. Las cooperativas de propiedad colectiva**

Son aquellas en las que la cooperativa mantiene en el tiempo la propiedad colectiva del conjunto habitacional. Por cada vivienda hay una persona socia de la cooperativa, la cual

es propietaria de una cantidad determinada de “partes sociales” o participaciones sobre el valor total del conjunto habitacional. La relación de los habitantes con su vivienda se establece en un contrato de uso y disfrute, que tiene duración ilimitada. Tanto el derecho de uso como las participaciones se pueden heredar y transferir a terceros<sup>1</sup> según las condiciones que en cada caso establezcan las leyes, los estatutos internos u otras regulaciones que le atañan.

La propiedad colectiva, además de suponer un *elemento de unión* entre los miembros, pretende evitar la mercantilización de las viviendas y mantener su concepto como *valor de uso* a lo largo del tiempo. Al no ser los habitantes propietarios de las viviendas, éstos no las pueden vender; la capitalización patrimonial está limitada, lo que significa que el valor que se recibirá por las participaciones equivale a lo que se pagó por ellas: la aportación inicial, si la



hubiera, las cuotas mensuales de amortización del préstamo, más el valor de la mano de obra (si se ha hecho ayuda mutua o autoconstrucción); las mejoras hechas a la vivienda pueden o no considerarse en función de la cooperativa. Este valor se actualiza según el índice de la inflación o de los salarios, de acuerdo al caso.

Como claras referencias de este tipo tenemos el modelo *Andel* de Dinamarca y las cooperativas uruguayas, con su reflejo en la experiencia del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) en Argentina, y en otras en distintos países de la región. Pero en general es el que suelen adoptar los modelos de *cohousing* en Europa, que se extienden tanto por los países nórdicos como por Reino Unido, Francia o Alemania.

También en España están emergiendo experiencias de cooperativas de propiedad colectiva. Los primeros casos son del tipo *senior cohousing*<sup>2</sup>: la *Cooperativa Los Milagros*<sup>3</sup> en Málaga y la *Cooperativa Trabensol*<sup>4</sup> en Madrid, pero además están surgiendo otras de carácter intergeneracional, como la *Cooperativa Sostre Civic*<sup>5</sup> y la *Cooperativa la Borda*<sup>6</sup> en Barcelona, la *Cooperativa Entrepatis*<sup>7</sup> en Madrid o *Copepaviví* y *Habitares*<sup>8</sup> en Sevilla. Sin embargo, la falta de apoyo institucional con la que aún se encuentran, dificulta que sea una opción habitacional más extendida.

### C. Las cooperativas de propiedad comunal

Las cooperativas de propiedad comunal son una modalidad que combina a un tiempo la propiedad colectiva y el alquiler. La coopera-



Colonia San José de Vallecas. Madrid, España.

tiva que lo ocupa comparte la propiedad del inmueble con otra tercera entidad, que puede ser la administración pública, una asociación, u otra cooperativa. Esta entidad comparte a su vez la propiedad de otros inmuebles con cada una de las cooperativas que los ocupan.

La cooperativa toma las decisiones sobre el funcionamiento del inmueble y alquila las viviendas a sus socios, mientras que la entidad copropietaria se reserva aquellas que tienen que ver con el mantenimiento del sistema cooperativo, como el derecho a veto en la venta de las viviendas o los inmuebles. Además esta entidad recauda de cada cooperativa cierta cantidad económica que pasa a un fondo común y que se destina, entre otras cosas, al apoyo de nuevas iniciativas.

A diferencia de las cooperativas de propiedad colectiva, en las que se puede limitar la evolu-

<sup>1</sup> En el caso uruguayo la transferencia la hace la propia cooperativa. Quien se retira devuelve la vivienda y se le reintegran a cambio sus partes sociales; la cooperativa incorpora entonces otra persona como socia, la que debe integrar en un plazo determinado el capital social que tenía el anterior titular.

<sup>2</sup> En los *senior cohousing* se busca recrear un vecindario que fomente la cooperación, socialización y soporte mutuo. Se trata de un conjunto habitacional con abundancia de espacios comunitarios, habitado por personas mayores de 60 años, que quieren mantener su autonomía y compartir servicios y actividades. Más información en: <http://www.arquypielago.com/revistamargenes/jubilares-envejecer-entre-amigos/>

<sup>3</sup> <http://residencialsantaclara.es/>

<sup>4</sup> <http://trabensol.org/>

<sup>5</sup> <http://www.sostrecivic.org/es>

<sup>6</sup> <http://www.laborda.coop/?lang=es>

<sup>7</sup> <http://entrepatis.org/>

<sup>8</sup> <https://habitarescoop.wordpress.com/>





Cooperativa Cornerstone, filial de la cooperativa matriz Radical Routes. Leeds, Reino Unido.

ción del valor de las participaciones y por tanto la capitalización del patrimonio, en esta modalidad simplemente *no hay capitalización patrimonial*. La aportación inicial en el caso de existir, se realiza en concepto de capital social de la cooperativa y las cuotas que se pagan mensualmente son en concepto de uso o alquiler de la vivienda y por tanto *no son retornables*. Aunque las personas socias son copropietarias del conjunto habitacional, la participación que poseen tiene un valor simbólico, por ejemplo de un euro. Una vez amortizada la hipoteca, el capital excedente de los importes que se continúan recaudando con las rentas se puede derivar al *Fondo Común*.

Si la cooperativa se disuelve, tiene que transferir el inmueble a otra cooperativa o entidad sin ánimo de lucro, que tenga objetivos y principios similares, de forma que las viviendas siempre queden para el común (fuera del mercado).

Casos representativos de esta modalidad son las *cooperativas-asociaciones Almene* de Dinamarca, el *cluster* de cooperativas de *Radical Routes*<sup>9</sup> en Reino Unido o los proyectos del *Mietshäuser Syndikat*<sup>10</sup> en Alemania.

Las asociaciones Almenen son entidades sin ánimo de lucro, promotoras y propietarias de conjuntos habitacionales. Los habitantes de las viviendas de esos conjuntos residen en régimen de alquiler, a la vez que son copropietarios -en régimen de propiedad colectiva- de las asociaciones a las que estas viviendas pertenecen. El sector Almene tiene un fuerte apoyo en la administración pública estatal y municipal, a cambio de lo cual se sujeta a una estricta regulación y supervisión. Supone el 20% del parque de viviendas de Dinamarca, con unas 550 asociaciones y 7.000 conjuntos habitacionales. Casi todas las asociaciones son miembros de la Federación Nacional de Asociaciones.

Por su parte, tanto las cooperativas de Radical Route como los proyectos del *Mietshäuser Syndikat* tienen un fuerte arraigo en el activismo social y no cuentan con ningún apoyo específico de la administración pública. Cada proyecto o cooperativa es independiente, pero todos están unidos a través de una entidad de coordinación, que establece mecanismos para apoyar las nuevas iniciativas y vela porque las viviendas y los inmuebles no

lleguen nunca al mercado, de forma que sean utilidad común.

#### **D. Las cooperativas de inquilinos**

Son aquellas en las que la cooperativa no es la propietaria del inmueble, sino que la titularidad está en manos de un tercero. Éste puede ser un propietario particular, una asociación sin ánimo de lucro, una empresa privada o una administración pública.

La cooperativa establece una relación contractual donde se determinan los aspectos que quedan bajo su responsabilidad en relación a la gestión, uso y mantenimiento del conjunto habitacional, incluyendo las viviendas, los locales sociales y comerciales, los garajes y el resto de espacios que contemple. También se fija la renta que la cooperativa habrá de pagar a la otra parte. Las personas socias ocupan las viviendas bajo el régimen de alquiler y la cuota mensual que se abona va para ese concepto, además de cubrir el coste del mantenimiento y los servicios que se dispongan. Por lo tanto, los miembros no adquieren participaciones sobre el valor del inmueble, aunque sí se les puede requerir una aportación inicial al capital social de la cooperativa, que sirva como seguro ante impagos o reparaciones en la vivienda.

Un buen ejemplo de este tipo son las Cooperativas Juveniles de gestión de Vivienda Pública en Alquiler conformadas a principio de los años '90 en Madrid. La Empresa Pública de la Vivienda de la Comunidad de Madrid (IVIMA), construyó dos promociones con un total de 498



## MUNDO

viviendas que cedió a cuatro cooperativas juveniles mediante un contrato de gestión<sup>11</sup>.

Una variante de esta modalidad sería la que se desarrolla como masovería urbana, donde la cooperativa ocupa un edificio en malas condiciones de habitabilidad y realiza un acuerdo con la propiedad para rehabilitarlo a cambio de poder permanecer en él durante un periodo de tiempo, mediante cesión del inmueble.

### Algunas controversias

La imposibilidad de disponer de la vivienda con total libertad como un único propietario o no poder apropiarse de los beneficios de la evolución del valor de la vivienda en el mercado, son cuestiones que antes o después generan controversias en muchas de las cooperativas en que esto sucede. En bastantes casos se genera una lucha de fuerzas entre el grupo que quiere mantener la propiedad colectiva y el valor de las participaciones equivalente a los costes reales, y los miembros que quieren, o bien realizar la división horizontal del inmueble y tener todos los derechos sobre una vivienda, o al menos asimilar el precio de venta de las participaciones a los precios del mercado.

Más allá de quienes ven en la propiedad colectiva una merma de sus intereses personales, estarían también en esa línea los gobiernos liberales y conservadores que ven cómo estos modelos entran en fuerte contradicción con el sistema capitalista. Así, además de conducir la mayor parte de sus políticas de vivienda hacia el fomento de la propiedad individual, también



SUSI, asociada al Mietshäuser Syndikat. Friburgo, Alemania

implementan medidas que socavan otros regímenes de tenencia. Entre ellas están las dirigidas a la privatización del parque de viviendas públicas, cooperativas, o gestionadas por entidades sin ánimo de lucro, o la liberalización de precios de venta regulados, como los de las partes sociales de las cooperativas.

Las fórmulas que se han mostrado más resistentes a los intentos de mercantilización de las viviendas, son aquellas en las que el papel de la administración pública y de cada cooperativa se ve complementado por el de otros actores reguladores o simplemente presentes, que de una u otra manera, velan para que las viviendas mantengan su valor social. Podemos referirnos en ese sentido al papel de FUCVAM en Uruguay o de las asociaciones Almene en Dinamarca, donde al apoyo y la regulación institucional se superpone un sistema de organización y gestión social multinivel: conjunto habitacional/federación/asociación.

<sup>9</sup> <http://www.radicalroutes.org.uk/>

<sup>10</sup> <http://www.syndikat.org/de/>

<sup>11</sup> Ver en el número 25 de esta revista: Lora, M; Solanas, M (2014): "Vivienda y organización popular. De la crisis institucional a la utopía".