

Grau en Dret i Administració i Direcció d'Empreses

L'accés a l'habitatge i la nova modalitat residencial anomenada *cohousing*

Autoria: Nil López Biurrun (20457872)

Tutoria: Cristina Roy Pérez i M^a Cristina Poblet Farrés

Departament: Dret Privat i Economia.

Curs acadèmic: 2025-2026

Convocatòria: Primer semestre, ordinària.



UNIVERSITAT DE
BARCELONA

Facultat d'Economia
i Empresa

RESUM:

L'accés a l'habitatge i la nova modalitat residencial anomenada *cohousing*

La política pública d'habitatge és fonamental per a possibilitar l'accés a l'habitatge del ciutadà espanyol. Per això, el present treball analitza les polítiques d'habitatge desenvolupades a Espanya des de 1939, les polítiques públiques actuals, el funcionament del mercat de l'habitatge i el marc jurídic del dret a l'habitatge. D'aquesta manera, s'avalua l'eficàcia real de les polítiques públiques, amb l'objectiu d'identificar si existeix una solució òptima o un conjunt de solucions complementàries enfront de la creixent problemàtica de l'accés a l'habitatge.

Així mateix, s'analitza si el model residencial conegut com a *cohousing* constitueix una alternativa al model tradicional d'accés a l'habitatge. El present treball presta especial atenció al *cohousing* en règim de cessió d'ús i el sènior *cohousing*. Així doncs, l'anàlisi d'aquesta figura des d'una perspectiva jurídica, social i econòmica permet valorar el seu potencial com a model complementari als modes de tinença immobiliària tradicional.

Paraules clau: dret a l'habitatge, política pública d'habitatge, mercat d'habitatge, *cohousing*, sènior *cohousing*, cooperativa d'habitatge.

ABSTRACT

Access to housing and the new residential modality called *cohousing*

Public housing policy is fundamental to enabling access to housing for Spanish citizens. For this reason, this work analyses the housing policies developed in Spain since 1939, current public policies, the functioning of the housing market and the legal framework of the right to housing. In this way, the real effectiveness of public policies is assessed, with the aim of identifying whether there is an optimal solution or a set of complementary solutions to the growing problem of access to housing.

It is also analysed whether the residential model known as cohousing constitutes an alternative to the traditional model of access to housing. This work pays special attention to cohousing in a transfer of use regime and senior cohousing. Therefore, the analysis of this figure from a legal, social and economic perspective allows us to assess its potential as a complementary model to traditional modes of real estate ownership.

Keywords: right to housing, public housing policy, housing market, cohousing, senior cohousing, housing cooperative.

ÍNDIX

I. INTRODUCCIÓ	6
I.1. Plantejament general i justificació	6
I.1.1. Problemàtica d'accés a l'habitatge a Espanya i Catalunya	6
I.1.2. Modalitats residencials emergents (amb especial atenció al cohousing)	7
I.2. Hipòtesis i objectius del treball	7
I.3. Metodologia	8
II. EL DRET A L'HABITATGE	9
II.1. Règim constitucional i legal	9
II.2. Contingut essencial del dret. Utilitat individual i funció social de la propietat	9
II.3. Les facultats del dret a la propietat conforme l'article 10.1 LDV	10
II.4. L'habitatge com un dret constitucional i les seves garanties	11
II.5. Règim jurídic internacional i comunitari	12
II.6. Distribució competencial: Estat, comunitats autònomes i municipis	13
II.7. El concepte de dret d'habitatge al llarg dels anys	14
III. LES POLÍTIQUES D'HABITATGE DES DE LA DICTADURA FRANQUISTA	15
III.1. El concepte de política d'habitatge	15
III.2. La política d'habitatge durant l'autarquia	15
III.3. La política d'habitatge durant el "decenni frontissa"	16
III.4. La política d'habitatge durant el període expansiu (1961-1975)	17
III.5. La política d'habitatge del 1975 al 1981: "la transició democràtica"	18
III.6. Període de l'any 1981 a 2007: la rellevància del cicle econòmic	19
III.7. La política d'habitatge del 2007 a l'actualitat	20
III.8. Eficàcia de les anteriors polítiques d'habitatge	23
IV. ECONOMIA I MERCAT DE L'HABITATGE	24
IV.1. Demanda i oferta en el mercat residencial	24
IV.1.1. La demanda residencial	24
IV.1.2. L'oferta residencial	25
IV.1.3. Desequilibri entre oferta i demanda: pujada de preus	26
V. POLÍTIQUES PÚBLIQUES ACTUALS	28
V.1. Les polítiques públiques d'habitatge més efectives en l'actualitat	28
V.2. Límits i possibilitats d'una solució òptima	28
VI. POLÍTIQUES PÚBLIQUES FUTURES	30
VI.1. Polítiques públiques i el Projecte de Pla Estatal d'Habitatge 2026-2030	30
VI.1.1. Antecedents i justificació normativa	30
VI.1.2. Objectius principals del pla per a facilitar l'accés a l'habitatge	30
VI.1.3. Connexió amb el cohousing i altres models residencials	31
VII. EL COHOUSING	33
VII.1. El concepte i origen del cohousing	33
VII.1.1. El perfil social i econòmic dels socis del cohousing sènior	34

VII.1.2. L'envelliment poblacional i el sènior cohousing.....	34
VII.2. El model legal cooperatiu.....	35
VII.2.1. Marc jurídic aplicable.....	35
VII.2.2. Constitució.....	37
VII.2.3. Admissió i baixa de socis	37
VII.2.4. Tipus de cooperativa des del punt de vista econòmic	37
VII.2.5. L'organització i els òrgans de la cooperativa	38
VII.2.6. Adquisició del sòl i construcció dels habitatges.....	39
VII.2.6.1. L'adquisició del sòl per la cooperativa en règim de propietat.....	39
VII.2.6.2. L'adquisició o cessió d'un dret de superfície per part de l'Administració o un particular.....	40
VII.2.7. Adjudicació del dret d'ús de l'habitatge.....	40
VII.2.8. Règim de transmissió del dret d'ús i de les aportacions socials.....	41
VII.2.9. Ingressos obtinguts per la cooperativa derivats de la prestació de serveis.....	42
VII.2.10. El contracte d'ús	42
VII.2.11. Obligacions econòmiques dels socis cooperativistes	43
VII.3. El model econòmic del cohousing.....	44
VII.3.1. La massa activa del cohousing	44
VII.3.2. La massa passiva del cohousing i el règim de responsabilitat dels socis cooperativistes	44
VII.4. El finançament del cohousing.....	45
VII.5. Règim Fiscal del cohousing.....	47
VII.5.1. Règim fiscal de la cooperativa d'habitatge	47
VII.5.1.1. Tributació de la constitució de la cooperativa	47
VII.5.1.2. Tributació de l'adquisició del sòl per la cooperativa en règim de propietat.....	47
VII.5.1.3. Tributació per l'adquisició o cessió d'un dret de superfície per part de l'Administració	48
VII.5.1.4. Tributació de l'activitat constructora de l'edificació.....	49
VII.5.1.5. Tributació de l'adjudicació del dret d'ús	49
VII.5.1.6. Tributació dels ingressos obtinguts per la cooperativa derivats de la prestació de serveis	50
VII.5.2. Règim fiscal del soci del cohousing	50
VII.5.2.1. Tributació per l'adquisició del dret d'ús de l'habitatge.....	50
VII.5.2.2. Tributació per retorns cooperatius i pagaments laborals avançats	50
VII.5.2.3. Tributació per la transmissió de les aportacions socials o del dret sobre l'habitatge	50
VII.6. Casos d'ús: el cohousing sènior i intergeneracional	51
VII.6.1. Projectes de cohousing sènior i intergeneracional.....	51
VII.6.2. El cohousing sènior i l'argument de l'economicitat	53
VII.6.3. El cohousing enfront del model residencial tradicional: anàlisi d'avantatges i desavantatges.....	54
VIII. CONCLUSIONS.....	56
IX. REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES.....	58
X. ANNEX 1: Legislació.....	61
XI. ANNEX 2: Jurisprudència.....	64
XII. ANNEX 3: Entrevista al gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona .	65
XIII. ANNEX 4: Entrevista al director de Sostre Cívic.....	68
XIV. ANNEX 5: Taula comparativa del cost d'accés a l'habitatge en règim de cessió d'ús i en règim de contracte de lloguer	69
XV. ANNEX 6: Pis en lloguer de la taula comparativa	70
XVI. ANNEX 7. Marc legal segons l'àmbit	71

I. INTRODUCCIÓ

I.1. Plantejament general i justificació

I.1.1. Problemàtica d'accés a l'habitatge a Espanya i Catalunya

Conforme el Banc d'Espanya i el criteri de Ángel Gavilán, l'accés a l'habitatge és un problema estructural de la societat i economia espanyola que dificulta l'emancipació de les noves generacions (Gavilán González, 2024, p.34). El creixement de la demanda enfront de la rigidesa d'oferta es tradueix en un increment del preu dels immobles tant pel que fa a la compravenda com el lloguer. Els efectes socials i econòmics que aquest fenomen provoca requereixen polítiques econòmiques per a mitigar-los. Així mateix, aquesta conjuntura ha conduït al sorgiment de noves alternatives residencials com el *cohousing*, que es basa en la cooperació conforme el criteri de la Dra. Vivas Tesón (2024, p.1500).

D'acord amb l'informe del Banc d'Espanya analitzat, el problema de l'accés a l'habitatge a Espanya és fruit de desequilibris estructurals acumulats al llarg dels anys. Per una banda, l'increment de la demanda residencial s'explica per l'augment poblacional resultant dels fluxos migratoris rebuts de l'exterior, la concentració de la població en zones urbanes, la demanda d'habitatge de no residents, política monetària, condicions creditícies. Etc. I, per altra banda, la manca d'oferta és conseqüència de la poca producció d'habitatge d'obra nova. D'aquesta manera, la promoció d'obra nova es veu limitada per la manca de sòl finalista, la falta de mà d'obra, l'augment dels costos de producció i l'escassa inversió destinada a la compra i la promoció de sòl urbà. Així doncs, la reducció de la rendibilitat de la promoció immobiliària condueix al decrement de la producció d'habitatges d'obra nova. En aquest sentit, l'informe elaborat per BBVA Research (BBVA RESEARCH, 2024, 3) assenyala les causes de la reduïda oferta apuntant a les dificultats com la inestabilitat regulatòria en el sector de la construcció, els problemes en les tramitacions urbanístiques, escassetat de pressupostos públics destinats a l'habitatge, l'oferta de lloguers turístics, augment dels preus de la matèria primera, la manca de sòl finalista o la manca de mà d'obra.

En conseqüència, l'accés a l'habitatge per part dels joves s'ha convertit en un complex repte conforme el criteri del Dr. Bernardos (FORCADELL, 2024, 47). En el cas de l'adquisició d'immobles per part dels fills, els pares els han d'ajudar a causa de la baixa capacitat d'estalvi d'aquests. I en el cas de l'accés a l'habitatge per via del lloguer d'immobles, les parelles han de destinar gairebé la meitat dels seus ingressos. Així ho indica l'autor de l'informe esmentat:

“En septiembre de 2024, según Idealista, el importe medio del alquiler en los nuevos contratos en Barcelona y Madrid de una vivienda de 60 m2 ascendía a 1.344 y 1.224 €, respectivamente. Para una pareja sin hijos, cuyos dos miembros perciben el salario mediano español, el abono del arrendamiento suponía dedicar a tal finalidad

un 41,8 % y 38,3 % de sus ingresos netos. Un importe que reduce notoriamente su capacidad de ahorro, les obliga a arrendar un piso pequeño en la metrópoli o a trasladarse a una ciudad de su periferia.”

1.1.2. Modalitats residencials emergents (amb especial atenció al cohousing).

Per una banda, el *cohousing* es concep com un projecte cooperatiu que gira entorn la participació dels residents de la comunitat. Aquests contribueixen en el disseny dels espais i la presa de decisions respecte al projecte residencial. Conforme la Dra. Vivas Tesón (2024, p.1500), es tracta d'un model residencial col·laboratiu nascut a Dinamarca als anys seixanta. D'aquesta manera, es promouen comunitats autogestionades on conviuen persones en espais privats mentre comparteixen àrees i serveis comuns. Al sud d'Europa, especialment a Espanya i Itàlia, la seva expansió és més recent però creixent, amb un desenvolupament destacat del *cohousing* sènior. Això no obstant, també hi ha projectes que reuneixen persones d'avançada edat amb residents més joves com és el cas de *Alicante Ágora Cohousing* o *La Borda*. D'aquesta manera, el model residencial en qüestió combina independència i vida comunitària, oferint suport mutu, sostenibilitat i estalvi econòmic. Així doncs, el *cohousing* sènior, es presenta com una alternativa a les residències tradicionals per a gent gran, fomentant l'autonomia i la integració social. A més a més, es concep com una comunitat amb els valors de solidaritat, convivència i aprofitament eficient dels recursos.

Per altra banda, el *coliving* es pot entendre com un model residencial que combina la vida privada amb la convivència comunitària en entorns urbans. Es basa en la coexistència voluntària de persones no emparentades que comparteixen un mateix pis o edifici. Cada resident disposa d'una habitació destinada principalment al descans i, simultàniament pot fer ús dels espais comuns com la cuina, el menjador, el gimnàs. Etc.

Així mateix, el contingut del present treball incideix plenament en els objectius de desenvolupament sostenible (ODS) sobre el fi a la pobresa, salut i benestar, reducció de les desigualtats, ciutats i comunitats sostenibles, i la producció i consum responsable. Es promou l'estudi sobre l'accessibilitat a l'habitatge dels col·lectius més vulnerables vinculats al dret a la vida i la salut (arts. 15 i 43 CE), així com el model residencial *cohousing* basat en els principis de solidaritat, la inclusió, l'activisme social, l'envelliment actiu o la sostenibilitat mediambiental.

1.2. Hipòtesis i objectius del treball

En primer lloc, l'objectiu del present treball final de grau és determinar si existeix una solució òptima pel sector públic i els ciutadans en relació amb el problema d'accés a l'habitatge. Per a respondre aquesta qüestió, cal determinar quines polítiques han estat aplicades al llarg dels anys i quines han estat més eficaces.

Així també, s'analitzaran les causes i conseqüències de la creixent dificultat d'accés a l'habitatge. I es determinarà el règim jurídic entorn la política pública i el dret a l'habitatge. D'aquesta manera, s'identificaran les polítiques públiques més eficaces per a resoldre la problemàtica de l'habitatge i les possibilitats existents atenent les característiques de l'actual mercat d'habitatge.

En segon lloc, també s'examinarà si el nou model residencial anomenat *cohousing* es configura com una alternativa viable a model tradicional d'accés a l'habitatge. Amb tal intenció, l'estudi se centra especialment en el cas del *cohousing* sènior, que és el supòsit més habitual en l'actualitat. D'aquesta manera, s'estudia el funcionament d'aquest model residencial, el seu règim jurídic i la seva viabilitat des del punt de vista social i econòmic. Així mateix, és indispensable comprendre quins avantatges aporta el model als seus usuaris i quins motius condueixen a la seva elecció. També s'analitzaran els casos d'èxit del sènior *cohousing*.

Finalment, havent realitzat l'estudi exhaustiu de les polítiques públiques d'habitatge i la figura del *cohousing* en els termes anteriorment descrits, es formularà una conclusió que il·lustri sobre la possible existència d'una solució òptima i, la viabilitat d'emparar el nou model residencial com a alternativa i solució al sistema tradicional d'accés a l'habitatge.

I.3. Metodologia

S'efectua per la present una anàlisi amb visió jurídica i econòmica mitjançant l'ús d'informes institucionals, informes del BCE, articles doctrinals, enquestes, manuals, lleis, projectes llei i fonts d'informació institucionals diverses. Així mateix, es realitzen entrevistes a economistes experts en el sector immobiliari i s'estudia amb deteniment els casos d'èxit del *cohousing*.

Per abordar la primera de les hipòtesis plantejades, s'analitza el concepte de dret d'habitatge, les polítiques públiques antigues i la seva efectivitat, la situació del mercat d'habitatge i les polítiques públiques actuals. S'empara l'estudi de fonts jurídiques, jurisprudencials, doctrinals i l'entrevista a un expert en la matèria.

Amb relació a la segona hipòtesi, es fa un ampli estudi sobre el règim jurídic del *cohousing*, els drets i obligacions dels seus usuaris, el seu funcionament, el seu cost, el seu finançament, els seus components patrimonials, el règim tributari. Etc. S'empara l'anàlisi de fonts doctrinals, jurídiques, jurisprudencials i l'entrevista a un expert.

II. EL DRET A L'HABITATGE

II.1. Règim constitucional i legal

D'acord amb el criteri de la professora Miriam Anderson (2021, p. 83), l'habitatge és un bé de primera necessitat que possibilita la tutela de les necessitats humanes més bàsiques. Així mateix, el professor Silva Ardanuy (Morán et al., 2022, 121) esmenta que l'habitatge es configura com un bé essencial de rang constitucional.

L'article 47 de la Constitució Espanyola indica el següent:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Aquest precepte té connexió amb la protecció de la dignitat i el lliure desenvolupament de la personalitat (article 10 CE), així com el dret a la vida i la salut (articles 15 i 43 CE). Això no obstant, la tutela d'aquests drets es troba subordinada a la protecció d'altres drets als quals s'atribueix un rang superior. Algun d'aquests pot ser la protecció de l'estat de dret (article 24 CE) o salvaguardar el sistema de mercat (article 33 CE).

En l'apartat normatiu primari o bàsic es troben les normes constitucionals i la regulació bàsica del dret a la propietat continguda al *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil* (d'ara endavant CCE). D'aquesta manera, el contingut del dret a la propietat es configura també mitjançant una norma amb rang legal: la *Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* (d'ara endavant LDV) conforme la Dra. Alonso Pérez (Gálvez et al., 2024, 191).

Els articles constitucionals aplicables, conforme la mateixa autora, són l'article 47 de la Constitución Española (d'ara endavant CE) sobre el reconeixement del dret de tot espanyol a gaudir d'un habitatge digne i el paper actiu dels poders públics per la consecució d'aquest objectiu. També es té en consideració l'article 33 CE que reconeix el dret a la propietat privada i l'herència. Així mateix, l'article 348 del CCE concep la facultat del propietari de l'ús i gaudi, ja que habilita legalment al propietari a l'explotació econòmica de la cosa. I també reconeix la capacitat de disposar del bé inclús mitjançant negocis *intervius* o *mortis causa* i, la facultat de reivindicar la titularitat del bé.

II.2. Contingut essencial del dret. Utilitat individual i funció social de la propietat

Conforme la Dra. Alonso Pérez, la Constitució només concreta el contingut del dret a la propietat mitjançant la reconeguda “funció social” a l'article 33.2 CE sense precisar el seu

significat. La funció social s'entén com l'aspecte passiu d'aquest dret, ja que imposa càrregues i drets al propietari. Si es té en compte l'aspecte positiu de la mateixa funció, la propietat privada d'habitatge permet suplir la necessitat d'habitatge dels seus titulars permetent-los generar crèdit mitjançant la hipoteca. La citada Dra. Alonso Pérez indica que cal trobar l'equilibri entre interès particular i l'interès general, ja que la funció social pot ser utilitzada per a buidar de contingut la utilitat individual d'aquest dret (Gálvez et al., 2024, 191). És a dir, la funció social referida a la CE sobre la propietat carrega de deures al propietari.

II.3. Les facultats del dret a la propietat conforme l'article 10.1 LDV

Si bé l'article 1.2 de la LDV estableix entre els objectius de la llei la regulació del contingut del dret de propietat en relació amb la seva funció social, l'article 10 LDV exposa el conjunt de facultats del propietari. Concretament, l'article 10.1.a) LDV fa referència a les facultats de: “uso, disfrute y disposición”, mentre que l'article 348 CCE fa referència a les facultats següents: “gozar y disfrutar”. Per aquest motiu, la Dra. Alonso Pérez considera que no incloure la facultat de “disfrute” a la LDV es tradueix en una limitació a l'explotació econòmica de la propietat de l'habitatge. Més encara, si es té en compte el contingut de la Disposición Final Primera de la LDV, que estableix un sistema de congelació de preus i la pròrroga forçosa (Gálvez et al., 2024, 191).

L'actual dinàmica legislativa consisteix a delimitar el contingut del dret en qüestió mitjançant cossos normatius de rang inferior a la Constitució com poden ser les lleis. Aquesta tècnica legislativa es veu especialment afectada per la jerarquia de les normes en què es materialitza la política pública d'habitatge. Això afecta l'efectiva aplicació de les polítiques públiques. Així per exemple, la Sentència del Tribunal Constitucional¹ (d'ara endavant TC) analitzada va considerar que la fixació del preu del lloguer mitjançant una llei catalana (*Ley del Parlamento de Cataluña 11/2020*) era inconstitucional, ja que tal determinació forma part de les bases d'obligacions contractuals reservades com a competència exclusiva de l'Estat conforme l'article 149.1.8 CE. La clau és determinar si les lleis delimitadores afecten el contingut essencial del dret analitzat que inclou prou facultats perquè el dret sigui recognoscible, per exemple, pel contingut econòmic derivat de la renda a percebre o bé, l'àmbit temporal del contracte de lloguer. Així es desprèn del fonament jurídic cinquè d'aquesta altra sentència del TC² sobre l'àmbit temporal i la llibertat de contractació en els contractes de lloguer:

“[...] En definitiva, cuando el art.149.1.8 CE reserva al Estado la fijación de las bases de las obligaciones contractuales no se la otorga para regular concreta y detalladamente un determinado tipo contractual, sino para dictar aquellas normas que sean esenciales para preservar una estructura de relaciones contractuales con idéntica lógica interna, auspiciada por los mismos principios materiales e igual para todos los agentes económicos en todo el territorio nacional [...]”.

¹ Sentència del Tribunal Constitucional núm. 37/2022, de 10 de març de 2022 (recurs 6289/2020).

² Sentència del Tribunal Constitucional núm. 120/2024, de 8 d'octubre de 2024 (recurs 3955/2022).

D'aquesta manera, el TC (fonament jurídic quart de la primera de les sentències) posa en contraposició els dos vessants (social i econòmic) del mateix dret indicant el següent:

“Por una parte, la vivienda, cuya protección se configura como un principio rector de la política social y económica en el art. 47 CE, constituye, especialmente en el caso de la vivienda habitacional, el soporte y marco imprescindible para el ejercicio de varios derechos fundamentales estrechamente vinculados con la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad (art. 10.1 CE). Entre ellos se encuentran señaladamente los derechos a la intimidad personal y familiar (art. 18.1 CE) y a la inviolabilidad del domicilio (art. 18.2 CE); derechos estos que son equiparables a los reconocidos en el art. 7 de la Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea y en el art. 8 del Convenio europeo de derechos humanos (STC 119/2001, de 24 de mayo, FJ 6), con los efectos interpretativos que de ello derivan ex art. 10.2 CE (por todas, STC 36/1984, de 14 de marzo, FJ 3). La conexión entre vivienda y vida privada y familiar ha sido puesta de manifiesto, por lo demás, tanto por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE de 10 de septiembre de 2014, asunto C-34/13, Monika Kušionová c. Smart Capital, a.s., § 65) como por el Tribunal Europeo Derechos Humanos (por todas, STEDH de 24 de abril de 2012, Yordanova y otros c. Bulgaria, § 102 a 105). De otro lado, la vivienda constituye un importante activo patrimonial y, por ende, el objeto de un sector del mercado –el mercado inmobiliario–, lo cual le otorga una innegable relevancia desde la perspectiva de la actividad económica, el mercado único y la regulación del tráfico patrimonial privado.”

II.4. L'habitatge com un dret constitucional i les seves garanties

Segons el criteri doctrinal de la Dra. Robledo (Morán et al., 2022, 190), la naturalesa jurídica del dret a l'habitatge es remunta a mitjans del segle XX, concretament a la promulgació de la Declaració Universal dels Drets Humans de 1948, en l'article 25.1, que indica literalment el següent:

“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 [...]”.

Així mateix, es tracta d'un bé jurídic protegit en la CE mitjançant l'article 47 CE i amb naturalesa de principi rector de la política social i econòmica disposat a través de l'article 53.3 CE. En aquest sentit, l'augment sistemàtic dels preus durant les darreres dècades evidencia l'absència d'una intervenció de preus necessària que podria comportar l'omissió de la funció activa per part de l'Estat prevista per l'article 9.2 CE.

Des del punt de vista subjectiu, el dret a l'habitatge digne previst per l'article 47 CE correspon al conjunt de la ciutadania espanyola i els estrangers que compleixen amb certs requisits. D'aquesta manera, el precepte normatiu analitzat conté un concepte jurídic indeterminat quan s'expressa amb els termes següents: *“digna y adecuada”*. Conforme el professor Muñoz Castillo (2000, p.61):

“Los términos digna y adecuada que utiliza el artículo 47 CE son conceptos jurídicos indeterminados que no deben quedar circunscritos a la vivienda en sí mismo, ad intra, ... abarca también su entorno, su ubicación, sus comunicaciones, servicios urbanísticos, dotaciones próximas ..., su integración en la trama urbana. Esta vertiente

ad extra de la vivienda nos lleva..., a todo aquello que configura una política de ciudad huyendo de los focos de chabolismo e infravivienda, de los barrios degradados y marginales y del hacinamiento insalubre”.

A més a més, s’observa una manca de garanties en la protecció del comprador. En aquest context, es fa referència a l’ús de clàusules abusives per part de les entitats bancàries que proporcionaven hipoteques als compradors.

I finalment, s’exposen els problemes de seguretat jurídica. A causa de la crisi de 2008, moltes persones han estat objecte de llançament judicial del seu habitatge, per falta de seguretat jurídica que els permeti la conservació de la propietat. El Defensor del Poble espanyol va efectuar actuacions per a garantir la seguretat jurídica que afecta especialment les famílies més vulnerables des del punt de vista econòmic.

II.5. Règim jurídic internacional i comunitari

Conforme, el professor Silva Ardanuy (Morán et al., 2022, p.123), l’Estat espanyol ha subscrit diversos acords internacionals que són vinculants pels tribunals en la interpretació del dret a l’habitatge. Els més destacats són els següents:

- a) *Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales de 1966 (PIDESC)*: reconeix el dret a una vida adequada en què s’inclou l’habitatge.
- b) *Carta Social Europea revisada de 1996*: estableix el compromís d’afavorir l’accés a l’habitatge de qualitat suficient, a prevenir la manca d’habitatge i fer assequible el preu d’accés a l’habitatge a les persones més vulnerables.
- c) *Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales (CEDH)*. En primer lloc, l’article 8 CEDH regula el dret de tota persona en relació amb la seva vida privada i el seu domicili com a manifestació del dret a la vida. Això no obstant, el TEDH entén que aquesta previsió no atorga al ciutadà el dret a exigir als poders públics la provisió d’habitatge. Aquest tribunal reconeix el dret a l’habitatge de forma implícita en establir una connexió amb el dret a la vida privada i familiar, i al domicili reconegut a l’article 8 CEDH. D’aquesta manera, crea la doctrina de les obligacions positives. Vincula el dret en qüestió a aspectes com l’habitabilitat de l’habitatge o la seva accessibilitat, essent procedent que front un llançament els poders públics ofereixin una alternativa residencial als desnonats només en determinats supòsits de vulnerabilitat.
- d) *Protocolos adicionales números 3 y 5, de 6 de mayo de 1963*. És una versió corregida del CEDH.
- e) *Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (CDFUE)*: remet a l’article 8 CEDH i literalment indica el següent:

“Toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de sus comunicaciones”.

II.6. Distribució competencial: Estat, comunitats autònomes i municipis

El CCE i la *Ley 12/2023* regulen el dret a l'habitatge i són normes que emanen de l'Estat, però l'article 148.1.3 CE permet a les comunitats autònomes assumir competències en ordenació del territori, urbanisme i habitatge. D'aquesta manera, com confirma la Dra. Alonso Pérez, la majoria de les comunitats autònomes han desenvolupat lleis pròpies sobre habitatge, mentre que d'altres només n'han regulat aspectes concrets (Gálvez et al., 2024, 198). L'Estat ha legislat en matèria d'habitatge regulant aspectes tan importants com el règim jurídic de propietat horitzontal o el lloguer. La causa és que conforme el text constitucional, i concretament els articles 149.1.1, 13, 149.1.8 i 149.1.13 CE, l'Estat ostenta competència limitada però suficient per a establir les “condicions bàsiques³” amb l'objectiu final de garantir la igualtat en l'exercici de drets i obligacions constitucionals. Conforme el fonament jurídic segon de la mateixa sentència, l'Estat regula el dret a l'habitatge promulgat per l'article 47 CE mitjançant l'ús i sobre la base de diversos títols competencials. Així ho indica literalment el TC:

“[...] solo puede incidir, con distinto alcance y sobre la base de títulos competenciales diversos, en la política de vivienda, a diferencia de los legisladores autonómicos, que pueden formular completos programas normativos de la acción pública en la materia [...]”.

Conforme el fonament jurídic tercer de la sentència del TC analitzada en aquests paràgrafs:

“Como ha señalado este tribunal, el art. 149.1.1 CE “constituye un título competencial autónomo, positivo o habilitante”, que en el ámbito normativo permite al Estado una “regulación”, aunque limitada al establecimiento de las “condiciones básicas”, que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y deberes constitucionales, y que no es equiparable a la competencia que ostenta el Estado en otras materias para dictar la correspondiente normativa básica. Dicha regulación no puede suponer una normación completa y acabada del derecho o deber de que se trate, y en consecuencia, es claro que las comunidades autónomas, en la medida en que tengan competencias sobre la materia, podrán siempre aprobar normas atinentes al régimen jurídico de ese derecho o deber. En suma, el art. 149.1.1 CE no debe ser entendido como una prohibición de divergencia autonómica [por todas, SSTC 61/1997, de 20 de marzo, FFJJ 7 y 8; 207/2013, de 5 de diciembre, FJ 5; 18/2016, de 4 de febrero, [...]”.

D'aquesta manera, l'article 137 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, indica que el govern de Catalunya té competències exclusives en matèria d'habitatge, atenent la llei estatal.

Respecte als municipis, l'article 25 de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local* (d'ara endavant LBRL) reconeix com a competència pròpia en urbanisme i també, la promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública. En conseqüència, pot regular aspectes relacionats amb el dret de l'habitatge dins del marge competencial resultant de la legislació estatal i autonòmica i, segons el grau d'exhaustivitat d'aquesta (Blanco et al., 2023, p.97-102).

³ Sentència del Tribunal Constitucional núm. 120/2024, de 8 d'octubre de 2024 (recurs 3955/2022).

II.7. El concepte de dret d'habitatge al llarg dels anys

Durant el franquisme no va existir el dret a l'habitatge com a un dret subjectiu exigible per tot ciutadà, sinó que l'habitatge es configurava com un objecte de protecció social i control estatal que estava estretament vinculat al manteniment del consum. D'aquesta manera, l'habitatge era objecte de polítiques econòmiques i socials que buscaven el desenvolupament del règim de tinença en propietat i els nuclis urbans (Peiró, p.147-151).

Així doncs, el reconeixement del dret constitucional a l'habitatge va aparèixer per primer cop amb la promulgació de la CE. La seva configuració va tenir lloc durant el procés constituent obert després de la mort del dictador, fruit de les pressions veïnals i sindicals. Des del punt de vista constitucional, la noció de protecció de la dignitat de la persona (art. 10 CE) condueix a un *minimum* invulnerable que tot cos normatiu ha de respectar. Es tracta d'una concepció dinàmica del dret a la propietat que exigeix considerar les circumstàncies personals, socials i econòmiques de cada individu, de tal manera que, el dret pugui ser recognoscible en cada moment històric i, per la generalitat de les persones (Pisarello, p.136-142). Així mateix, l'autor esmenta que la definició del seu contingut és delimitada per l'exigència mínima del respecte a altres drets com la integritat física i moral (art. 15 CE), la intimitat personal (art.18.1 CE) o la salut (art. 43 CE) en cada supòsit de fet. Definició que condueix novament a la idea del principi rector constitucional, que defineix l'habitatge com a suport i marc imprescindible per a l'exercici de determinats drets fonamentals com els mencionats.

III. LES POLÍTIQUES D'HABITATGE DES DE LA DICTADURA FRANQUISTA

III.1. El concepte de política d'habitatge

Conforme el criteri del Dr. Fernández Carbajal, hi ha dos motius principals que expliquen la intervenció pública. En primer lloc, es tracta d'un bé objecte d'intercanvi essencial pel desenvolupament d'una vida digna, motiu pel qual es considera un "bé preferent". En segon lloc, l'habitatge té un paper important pel treball que és capaç de generar i "els efectes d'arrossegament" que provoca sobre la resta d'activitats econòmiques. Per tots aquests motius, en paraules del professor citat, les polítiques persegueixen un clar "objectiu social": facilitar l'accés a l'habitatge als individus amb menor capacitat adquisitiva. Així mateix, també té en compte "objectius macroeconòmics": usar l'efecte d'arrossegament per impulsar el consum, activitats productives i com a instrument de política anticíclica (Fernández Carbajal, 2003, p.639-651).

D'acord amb el mateix autor, el concepte ampli de política d'habitatge reuneix mesures de caràcter pressupostari com els subsidis i també comprèn les normes establertes per l'administració (contingut jurídic) reguladores del mercat de l'habitatge:

- a) Actuacions d'ordenació urbana i control de l'edificació.
- b) Mesures de control de lloguers.
- c) Mesures de regulació financera.

La Dra. Pareja defineix les polítiques d'habitatge com a instruments que possibiliten l'accés a un bé preferent conduint a les famílies més desfavorides a l'anomenada "equitat categòrica" (assolir un nivell de qualitat de vida mínim). Aquesta autora exposa la diferència entre les polítiques que afecten l'oferta i les que incideixen en la demanda (Pareja Eastaway, Sánchez-Martínez, 2012, p.1-20).

Per una banda, les anomenades ajudes directes tracten d'incrementar l'oferta d'immobles mitjançant la implantació de la producció pública d'habitatges o la provisió pública amb producció privada. Aquesta permet oferir uns preus de lloguer o de venda per sota del preu de mercat. Els destinataris de les ajudes directes són les famílies amb menys ingressos.

Per altra banda, les transferències en espècie són un instrument de política pública que incentiva la demanda. D'aquesta manera, es configuren com ajudes directes per a finançar la compra o lloguer d'un immoble provinent de la producció efectuada pel sector privat.

III.2. La política d'habitatge durant l'autarquia

Un cop finalitzada la Guerra Civil, el patrimoni immobiliari espanyol va quedar deteriorat per la destrucció d'immobles experimentada durant el conflicte bèl·lic i l'escassa activitat constructora. Durant aquest període de postguerra es va experimentar un dèficit d'habitatges a causa de la reducció de la capacitat adquisitiva dels ciutadans i la deteriorada oferta per l'escassetat de materials al país.

Front aquesta situació, el règim franquista va crear el *Instituto Nacional de la Vivienda* (INV) mitjançant la *Ley de 19 de abril de 1939* per a impulsar les primeres polítiques d'habitatge.

Les ajudes impulsades en aquest primer període es focalitzen a incrementar l'oferta del parc immobiliari espanyol ("ajuda a la pedra") i les ajudes directes a les famílies que accedien per primer cop a l'habitatge (Pareja Eastaway, Sánchez-Martínez, 2012, p.1-20).

La primera mesura implementada va ser la creació del concepte legal "d'habitatge protegit". D'aquesta manera, l'accés a l'ajuda quedava supeditat al sou mitjà mensual de les famílies.

Més endavant, es va crear el concepte "d'habitatge de classe mitjana" i les "*Viviendas bonificables*" que tractaven de fomentar la construcció com a mesura macroeconòmica per a reduir l'atur. L'autor esmenta la poca eficiència per a "l'objectiu social", ja que es va acabar autoritzant la venda a preu lliure en la majoria dels casos i els adquirents eren persones de classe alta. El resultat insuficient de la introducció d'aquestes polítiques d'habitatge va conduir al manteniment de l'escassa activitat constructora durant la postguerra (Fernández Carbajal, 2003, p.639-651).

Finalment, en aquesta etapa s'introdueix la *Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946*. Les principals mesures introduïdes arran de la mateixa van ser les següents:

- a) Un sistema de congelació de lloguers per a habitatges construïts o ocupats per primer cop després del 17 de juliol de 1936.
- b) Sistema d'actualitzacions mínimes per habitatges construïts abans del 17 de juliol de 1936.
- c) Pròrroga forçosa un cop vençut el termini del contracte.
- d) Drets de tanteig, retracte o impugnació del preu en cas de venda de l'immoble.
- e) Ampliar la possibilitat de subrogació una vegada mort el titular inicial.

A causa del fet que la llei condueix un marc legal favorable al llogater, conforme el criteri del Dr. Fernández Carbajal, com a conseqüència Espanya va experimentar una progressiva reducció del percentatge d'habitatge ofert.

III.3. La política d'habitatge durant el "decenni frontissa"

A partir dels anys cinquanta, Espanya experimenta certa millora amb un producte interior brut (PIB) creixent en una taxa mitjana del 5%. Comença a reduir-se l'aïllament internacional i això

conduïx a la millora del sector industrial. En aquest context, el mateix autor exposa que les noves mesures introduïdes són les següents:

- a) Fomentar la construcció d'habitatge de “tipus social” i de “renda reduïda”.
- b) Creació del *Ministerio de Vivienda*.
- c) L'aprovació de la *Ley de 15 de Julio de 1954 sobre la construcción de viviendas de Renta Limitada*: aquesta llei servirà com a base de la política d'habitatge que es desenvolupa fins a l'any 1975.

Així mateix, aquesta última llei conduirà a la classificació dels habitatges en dos grups.

Grup 1: integrat per aquells habitatges que reben únicament estímuls indirectes com poden ser les exempcions fiscals, facilitats de crèdit per accedir a hipoteques, dret a l'expropiació forçosa de terrenys edificables. Etc.

Grup 2: reunia els habitatges que es beneficien tant d'estímuls indirectes com d'estímuls directes. Poden observar-se: primes a la construcció, avançaments sense interès, i préstecs per a incentivar una construcció que conduís a l'accés a l'habitatge de les famílies amb menor renda (Fernández Carbajal, 2003, p.639-651).

III.4. La política d'habitatge durant el període expansiu (1961-1975)

Amb l'aprovació del *Plan de Estabilización y Liberalización de 1959* es va posar punt final a l'etapa de l'autarquia. Va suposar l'obertura al comerç exterior que contagiaria el creixement d'arreu d'Europa a Espanya. El creixement del PIB espanyol se situava al voltant d'un 7% en els anys seixanta i a prop del 6% en la primera meitat dels anys setanta. Aquest procés va tenir un clar efecte sobre el mercat immobiliari provocant un augment de la demanda d'habitatge per tres causes (Fernández Carbajal, 2003, p.639-651):

- a) L'augment del nivell de renda de les famílies que es va traduir en un increment de la demanda d'habitatges.
- b) El desenvolupament del turisme massiu provinent de l'exterior que es va traduir en la construcció de segones residències.
- c) El desplaçament demogràfic des de les zones rurals als nuclis industrials.
- d) El creixement demogràfic a Espanya.

Per a evitar que empitjorés el conflicte per accedir a l'habitatge arreu del país, el govern franquista va aprovar l'anomenat *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976* mitjançant la promulgació de la *Ley 84/1961, de 23 de diciembre*. El seu fi era reduir el dèficit d'oferta d'habitatge. Mitjançant aquest pla es va fixar l'objectiu de construir 3.713.900 habitatges nous categoritzant-los entre “habitatge lliure” i “habitatge protegit” i també entre promoció privada o pública. El pla en qüestió s'estructurava en plans quadriennals de revisió que seguien els “*Planes de Desarrollo*”. Això no obstant, s'observa que el pla va ser ineficient per a assolir

“l'objectiu social”, ja que tot i que l'economia experimentava un creixement galopant, la construcció d'habitatges protegits va resultar marginal en comparació als habitatges de promoció privada i lliures. Per això, l'autor de l'article de referència esmenta que el problema de l'accés a l'habitatge passa de ser un problema quantitatiu a ser un problema de caràcter qualitatiu. D'aquesta manera, s'aconsegueix reduir el dèficit global d'oferta d'immobles només des del punt de vista quantitatiu.

Pel que fa al sòl disponible per a edificar, el *Ministerio de Vivienda* va assumir les competències urbanístiques allunyant-les del poder dels ajuntaments. A causa de la poca inversió governamental en infraestructures urbanes i a l'augment de la capacitat adquisitiva del ciutadà espanyol; el preu de l'habitatge va augmentar. Les expectatives de revalorització del sòl van provocar un augment del preu d'aquest. D'aquesta manera, l'any 1960 el sòl suposava aproximadament un 10% del preu final d'un immoble i en 1970 el percentatge va escalar fins al 30%.

Pel que fa als lloguers, el govern franquista tractaria de tornar a regular aquest mercat mitjançant la promulgació de la *Ley 40/1964 de 11 de junio*. Possibilitava la lliure fixació del preu inicial de lloguer i oferia l'opció d'introduir clàusules d'actualització del preu en benefici dels propietaris. Tot i la seva introducció, el percentatge d'immobles de lloguer oferits va continuar decreixent. Aquests fets expliquen que l'any 1950 el 51,3% dels habitatges eren de lloguer, i l'any 1970 el percentatge es va reduir fins al 30,1%. El que va conduir a la consolidació d'un model d'accés a l'habitatge amb predomini de la propietat enfront del lloguer (Fernández Carbajal, 2003, p. 639-651).

Finalment, el govern va iniciar mesures relacionades amb el finançament dels immobles catalogats com a “habitatge protegit”:

- a) Oferia condicions per accedir a hipoteques amb interessos entre el 4 i el 12%.
- b) Períodes d'amortització de les quotes força amplis (d'entre 5 i 10 anys).

En canvi, pels habitatges lliures el termini de retorn de la hipoteca no superava els cinc anys i l'import concedit era inferior al 50% del valor de l'immoble.

III.5. La política d'habitatge del 1975 al 1981: “la transició democràtica”

Les polítiques introduïdes fins a l'any 1975 incidien especialment en el foment de l'oferta o “ajuda a la pedra” amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatges destinats a la venda (Fernández Carbajal, 2003, p.639-651). Per això, en aquest període es canvia el model tractant de fomentar les polítiques que incentiven la demanda. Conforme la Dra. Pareja, s'observa un canvi de paradigma orientat a l'ajuda directa a les persones mitjançant la introducció del concepte de “necessitat econòmica” i les següents ajudes i polítiques (Pareja Eastaway, Sánchez-Martínez, 2012, p.1-20):

- a) Ajudes fiscals a l'adquisició d'habitatge mitjançant la reducció del seu cost (deducció dels interessos i la quota hipotecària).
- b) Unificació de les diverses categories al voltant del concepte d'habitatge de protecció oficial mitjançant la promulgació del *Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial*.
- c) Es duu a terme mitjançant la regulació de la superfície, qualitat i preus dels béns objecte de la política.
- d) Tornar a posar especial atenció en la manca d'habitatges de lloguer (passa d'un 54% l'any 1950 a un 23% l'any 1980).
- e) Continuar fixant els plans d'habitatge plurianuals i establint objectius quantitatius en la construcció d'habitatges protegits.
- f) Assumpció progressiva de competències en habitatge i urbanisme per part de les comunitats autònomes.

III.6. Període de l'any 1981 a 2007: la rellevància del cicle econòmic

D'acord amb el criteri doctrinal de la Dra. Pareja, després de la incorporació d'Espanya a la Comunitat Europea, la millora de l'ingrés mitjà dels ciutadans coincideix amb l'emancipació de la generació *baby boom*. Aquests elements, juntament amb les facilitats d'accés al crèdit provoquen un desplaçament progressiu de la demanda a causa de l'increment dels preus de l'habitatge. D'aquesta manera, el sector immobiliari passa a ser menys dependent de les ajudes públiques. Les polítiques ara es focalitzen especialment en les famílies més desfavorides. Les principals mesures introduïdes amb relació al finançament de l'adquisició van ser:

- a) Convenis de l'Administració Pública amb entitats bancàries per a garantir el finançament.
- b) Subsidi dels tipus d'interès a càrrec dels Pressupostos Generals de l'Estat.
- c) Incorporació de requisits relacionats amb les famílies sol·licitants d'ajudes.

Pel que fa als lloguers, l'any 1985 té lloc la publicació del *Real Decreto-ley 2/1985 (Ley Boyer)* que pretenia fomentar l'oferta d'immobles per a llogar mitjançant la liberalització dels lloguers (permet contractes de lloguer d'un any i el lliure establiment del preu mensual) (Pareja Eastaway, Sánchez-Martínez, 2012, p.1-20).

Així mateix, l'augment dels preus a partir dels anys 2000 i les altes expectatives de benefici de les promotores immobiliàries contribueixen a pràcticament extingir l'habitatge protegit durant aquest període situant-lo al voltant d'un 10% respecte al parc total d'habitatge (MIVAU, 2024, 7). En contraposició, les necessitats d'habitatge continuen augmentant, ja que la demanda cada cop és major. L'increment de la mateixa es deu a l'impuls per part de la gent gran, les famílies monoparentals, els joves que s'emancipen i l'increment de la immigració.

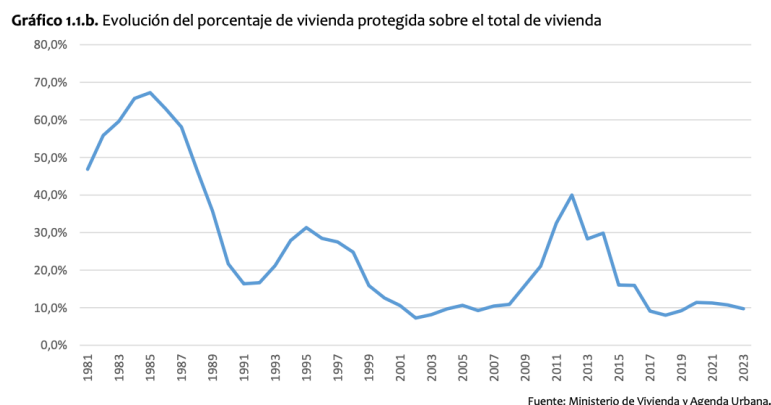


Fig. 1: Evolució del percentatge d'habitatge protegit sobre el total d'habitatge. Font: MIVAU, 2024.

III.7. La política d'habitatge del 2007 a l'actualitat

Amb la crisi financera de l'any 2008 que va durar fins a l'any 2012, augmenta l'impagament de les quotes hipotecàries i els desnonaments. Així mateix, el nombre d'habitatges lliures construïts es redueix dràsticament a partir de la crisi de l'any 2008 com es pot observar en el gràfic adjunt (MIVAU, 2024, 7).

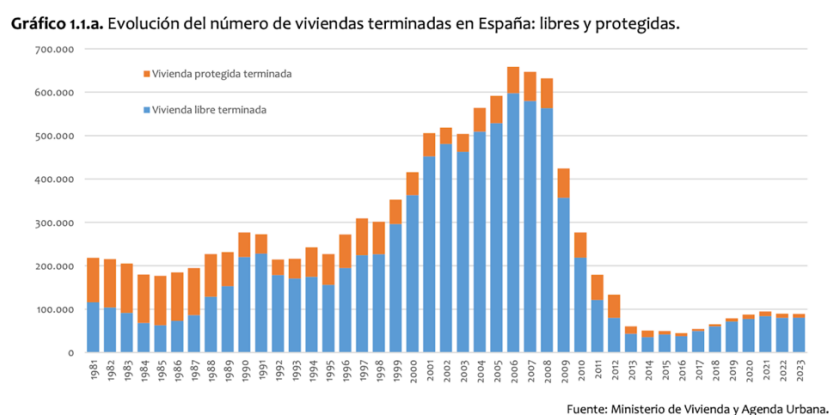


Fig. 2: Evolució del nombre d'habitatges acabats: lliures i protegits. Font: MIVAU, 2024.

Si l'any 2007 es van construir més de 600.000 habitatges, arran de la crisi, a partir de l'any 2013 no es tornaria a superar la barrera dels 100.000 immobles construïts anualment. Novament, s'imposen mesures amb relació a l'habitatge de protecció oficial mitjançant l'increment dels límits temporals en què els habitatges són categoritzats com a protegits. També té lloc la instauració de l'anomenada "renda d'emancipació" que consistia en una ajuda directa de 210 euros mensuals, i la creació d'un nou registre d'habitatges protegits per a reduir el frau en la compravenda d'aquests. Així mateix, mitjançant el *Plan de Vivienda 2009-2012* es tracta d'augmentar el parc d'habitatges de lloguer. Les mesures implantades van ser (Pareja Eastaway, Sánchez-Martínez, 2012, p.1-20):

- a) Destinar al lloguer el 40% de les noves promocions d'habitatge protegit.
- b) Augmentar la dotació de recursos per a rehabilitar habitatges.
- c) Oferir la possibilitat de convertir habitatges no ocupats orientats a la propietat en habitatges de lloguer.

A partir de l'any 2011 es va introduir:

- d) Incentius fiscals per la compra d'habitatge: mantenir l'IVA reduït (4%) per totes les transaccions.
- e) Flexibilització del contracte de lloguer.
- f) Agilització del procediment de desnonament per incentivar el parc d'habitatges de lloguer.

Conforme la Dra. Clavero (Hernández et al., 2024, p.74-87), l'any 2013 s'observa l'empitjorament dels efectes de la crisi de 2008. Es reflecteix en la vulnerabilitat econòmica i social de famílies amb dificultats per accedir a l'habitatge. Espanya era un dels països de la Unió Europea (d'ara endavant UE) amb menys habitatge de lloguer i comptava amb un gran nombre d'habitatges en propietat buits. Per tal de resoldre aquesta situació, el govern de Mariano Rajoy va aprovar la *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*. El seu objectiu (conforme el preàmbul de la llei) era fomentar l'oferta d'habitatges de lloguer proporcionant majors garanties als propietaris. En aquesta línia, l'any 2015 el mateix govern va aprovar el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. Aquesta última mesura pretenia possibilitar els drets constitucionals relatius al sòl, així com l'efectiu accés a l'habitatge digne i de qualitat. A causa dels abusos exercits per les entitats bancàries en la concessió d'hipoteques, es va aprovar el *Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo*. Actualment, està derogat, però el seu principal objectiu era obligar els bancs a retornar els imports satisfets pel consumidor en l'aplicació de les clàusules sòl. Tot i això, les darreres mesures adoptades per augmentar l'oferta d'habitatge de lloguer no obtenien resultats satisfactoris. Conforme l'Eurostat i el manual analitzat, l'any 2017, més del 42% de les llars destinava més del 40% dels seus ingressos al pagament del lloguer (Hernández et al., 2024, p.74-87).

En síntesi, el *Plan de Vivienda* del govern de Mariano Rajoy (2013-2016) incideix en les següents mesures:

- a) Subsidis a préstecs qualificats o convinguts.
- b) Ajuda al lloguer d'habitatge.
- c) Ajudes a persones objecte de llançament del seu domicili habitual.
- d) Fomentar el parc públic d'habitatge de lloguer.
- e) Fomentar la rehabilitació edificatòria i la regeneració urbana.

Així mateix, al mes de juny de l'any 2017 hi ha un canvi de govern espanyol. D'aquesta manera, amb l'objectiu d'incentivar el parc d'habitatge de lloguer, el govern de Pedro Sánchez aprova l'any 2019 el *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*.

Tot seguit, enfront de la situació de crisi provocada per la COVID-19, el mateix govern promulga el *Real Decreto-ley 26/2020* mitjançant el qual aprova mesures per a protegir el dret a l'habitatge com:

- a) Fomentar el lloguer social amb la col·laboració publicoprivada.
- b) Dotar de més fons el *Plan de Vivienda 2018-2021*.
- c) Millorar les condicions dels crèdits hipotecaris.

El *Plan de Vivienda* del govern de Pedro Sánchez (2018-2021) s'estructura en 9 programes (Hernández et al., 2024, p.74-87):

- a) Subvenció de préstecs concertats.
- b) Ajudes al lloguer d'habitatge.
- c) Ajudes a les persones en situació de desnonament o de pèrdua del seu habitatge habitual.
- d) Foment del parc d'habitatge de lloguer.
- e) Foment de la millora de l'eficiència energètica i de la sostenibilitat en els habitatges.
- f) Foment de la conservació, de la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat als habitatges.
- g) Foment de la regeneració i renovació urbana i rural.
- h) Ajuda als joves per a facilitar l'emancipació.
- i) Foment d'habitatges per a persones grans i persones amb discapacitat.

Finalment, el govern de Pedro Sánchez va aprovar la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* mitjançant la qual tracta d'assolir els següents objectius:

- a) Limitar el preu dels lloguers.
- b) Impulsar l'habitatge públic.

Això no obstant, des de l'any 2018, el nombre d'habitatges de lloguer oferits ha disminuït. Això s'explica, d'acord amb el criteri del Dr. Bernardos (Forcadell, 2025, p. 8), per l'augment del risc assumit pels propietaris davant la impossibilitat de desnonar llogaters en situació de vulnerabilitat. D'acord amb les seves dades, entre juny de l'any 2018 i juliol de l'any 2025 el preu del lloguer ha augmentat un 47,4%. Així mateix, de l'any 2019 al 2024 la mitjana anual d'habitatges de protecció oficial construïts se situa en tan sols 2.484 unitats.

El mateix autor sosté que les principals causes del desequilibri entre l'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer en l'actualitat són les següents:

- a) Creixement de la immigració.
- b) Gran augment de l'ocupació entre la població més jove.
- c) Dificultat dels propietaris per desnonar els llogaters, enfront del supòsit d'impagament.
- d) L'anunci del govern d'incorporar control de preus a tot el territori.

III.8. Eficàcia de les anteriors polítiques d'habitatge

D'acord amb el criteri del Dr. Fernández Carbajal i el Sr. Òscar Gorgues (gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona), els grans plans de construcció d'habitatge protegit van ser eficaços per reduir dèficits quantitatius d'habitatge en períodes de fort creixement demogràfic, especialment a mitjans del segle XX (*Plan de Estabilización y Liberalización de 1959* i *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*).

Així mateix, “la política de sòl ha estat determinant, tot i que els seus efectes depenen molt de la regulació urbanística, el context econòmic i el crèdit disponible”. Observi's que a partir de l'any 1985 fins a l'any 2008 la construcció d'habitatges augmenta gràcies a les polítiques “d'ajuda a la pedra” introduïdes a partir de 1975 amb relació a la regulació del sòl edificable.

Les reformes del mercat del lloguer com la *Ley Boyer* han incentivat lleugerament l'oferta d'immobles per a llogar, però amb efectes mixtos entre dinamització del mercat i menor estabilitat del llogater en algunes etapes. Aquesta i les ulteriors lleis no han estat suficients per a recuperar l'oferta d'immobles per a llogar (un 54% l'any 1950).

D'aquesta manera, com indica el Sr. Òscar Gorgues (vegeu l'entrevista als annexos), en l'etapa més recent, les polítiques orientades a crear un parc estable de lloguer assequible apunten a una eficàcia més elevada a llarg termini que les subvencions puntuals. Aquesta etapa es correspon a l'aprovació dels mencionats *Plan de Vivienda 2009-2012* i especialment, el *Plan de Vivienda 2018-2021*.

Això no obstant, el Sr. Òscar Gorgues, adverteix que l'efectivitat de les polítiques d'habitatge ve condicionada per la dotació pressupostària suficient i estable. És a dir, l'existència d'un pressupost públic adequat que permeti la creació, el manteniment i la gestió professional dels parcs d'habitatge assequible. Alternativament, sense aquesta base financera, les mesures normatives o programàtiques veuran limitat el seu impacte.

IV. ECONOMIA I MERCAT DE L'HABITATGE

IV.1. Demanda i oferta en el mercat residencial

IV.1.1. La demanda residencial

Conforme el Banc d'Espanya, la demanda d'habitatge a Espanya és robusta a causa del creixement demogràfic provocat pels fluxos migratoris, la creació de llars, la demanda de persones no residents i la conjuntura macroeconòmica.

En primer lloc, s'identifica com a causa de l'augment de la demanda el creixement demogràfic xifrat en 2,7 milions d'habitants des de l'any 2016 a l'any 2024. Per una banda, els residents d'origen estranger han crescut en 540.000 habitants l'any 2024 i aproximadament 3,5 milions des de l'any 2016. Per altra banda, Espanya va experimentar una disminució xifrada en 85.000 persones nascudes a Espanya i, de 800.000 des de l'any 2016. Així mateix, el creixement demogràfic es concentra en les àrees urbanes enfront de la creixent despoblació de les zones rurals (BDE, 2024, p.164-171).

En segon lloc, el Banc d'Espanya indica que Espanya ha experimentat un creixement del nombre de llars xifrat en 180.000 unitats durant l'any 2024. Es tracta d'una xifra que supera la mitjana anual de creixement de la creació neta de llars apreciada en el període 2013-2021.

En tercer lloc, la creixent demanda d'habitatge a Espanya la provoca l'augment de demanda de persones no residents. S'observa una demanda heterogènia segons l'àrea geogràfica, ja que és major a les zones turístiques situades a la costa mediterrània i les Illes Balears. Destaquen especialment a: Alacant, Màlaga, les Illes Balears i Santa Cruz de Tenerife. D'aquesta manera, es registren anualment aproximadament 60.000 adquisicions d'habitatge efectuades per persones no residents des de l'any 2022; la qual cosa va suposar un 8,4% del total de transaccions registrades l'any 2024.

Així mateix, el lloguer turístic suma pressió a la demanda residencial en àrees turístiques. Es calcula que entre l'any 2023 i 2024, els immobles disponibles per a lloguer turístic van incrementar en 50.000 unitats (BDE, 2024, p.164-171).

En quart i últim lloc, s'exposa com a causa del creixement de la demanda la conjuntura macroeconòmica nacional. Conforme l'Institut Nacional d'Estadística (d'ara endavant INE), el quart trimestre de 2024 el nombre de persones ocupades es va situar en 22 milions, la qual cosa suposa un màxim històric molt superior al mínim experimentat l'any 2014. En el període que va des de 2019 fins a l'any 2024, el nombre de persones ocupades ha incrementat 6 punts percentuals. Aproximadament un 76% dels llocs de treball ocupats en aquest mateix període corresponen a la població immigrant (BDE, 2024, 62). Així mateix, el Banc d'Espanya observa

una millora de la situació patrimonial de les llars durant l'any 2024, una disminució de l'exigència en les condicions creditícies i, una minva gradual dels tipus d'interès real hipotecari.

IV.1.2. L'oferta residencial

El creixement de l'oferta d'habitatges és positiu, però modest i, s'espera que l'augment dels visats d'obra concedits els darrers períodes es materialitzi en pocs mesos. Pel que fa als nous habitatges, el nombre de visats d'obra nova es va situar en 176.000 unitats l'any 2024. Això mostra un increment del 16,7% respecte a l'any anterior gràcies al nombre més gran de construccions en bloc, enfront del modest creixement d'habitatge unifamiliar (BDE, 2024, p.164-171). Les construccions unifamiliars van suposar el 20% del creixement de l'obra nova des de 2021, però requereixen un consum més elevat de sòl edificable.

Quant als llocs de treball i la inversió residencial, les activitats immobiliàries i de construcció expliquen aproximadament un 8% del total d'ocupació al país. La inversió residencial es va situar en un 5,8% l'any 2024. Això no obstant, el Banc d'Espanya adverteix que l'activitat immobiliària en qüestió podria veure's limitada per l'escassetat de mà d'obra qualificada per a la construcció.

Respecte a la rehabilitació d'habitatges, l'any 2024 es van rehabilitar 24.000 habitatges. Aquesta xifra queda molt lluny de l'objectiu del *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, que pretenia la rehabilitació de 300.000 habitatges l'any fins a 2030.

Els habitatges de protecció oficial acabats se situen en 14.500 habitatges l'any 2024 front aproximadament 9.000 acabats l'any 2023. Aquesta xifra s'allunya considerablement dels nivells previs a les crisis del 2008 de construcció d'obra protegida finalitzada. L'any 2008 es van construir aproximadament 68.000 habitatges protegits i, des de l'any 2023 la xifra no supera la barrera de les 25.000 unitats l'any. Per això, conforme el *Ministerio de Vivienda*, l'any 2012 un 40% de l'habitatge d'obra nova era de protecció oficial, enfront un percentatge proper al 10% observat els últims cinc anys (BDE, 2024, p.164-171).

Així mateix, respecte al sòl urbanitzable observi's que els darrers anys no s'han produït desenvolupaments urbanístics que hagin dotat de sòl finalista les grans àrees urbanes on es concentra la població i major demanda d'habitatge. Conforme el BBVA (BBVA RESEARCH, 2024, 22), la proporció de sòl finalista llest per a construir és limitada i està fent esperar la construcció d'un nombre d'habitatges equivalent al 26% del parc d'habitatges actual (en data de juliol de l'any 2024). Això es deu a procediments urbanístics molt llargs i amb una alta complexitat jurídica.

Quant a l'oferta d'habitatges de lloguer, s'aprecia un augment significatiu xifrat en un milió d'habitatges en els últims deu anys. L'oferta ha estat impulsada per la inversió dels particulars en habitatge per a llogar enfront de la decreixent inversió institucional. Això es deu a la major

rendibilitat bruta que ofereix el mercat d'habitatge font les inversions financeres. Per exemple, l'estoc d'habitatges residencials de lloguer que són propietat de particulars (persones físiques) l'any 2023 se situava en més de 90.000 immobles. Xifra encara allunyada de les 130.000 unitats anuals registrades en el període 2014-2019 (BDE, 2024, p.164-171).

Finalment, s'observa una tendència creixent de l'oferta d'habitatge per a usos alternatius durant els darrers anys. Aquests són el lloguer de temporada i el lloguer d'habitacions o lloguers turístics. En conseqüència, aquest fenomen podria limitar l'augment de l'oferta del lloguer residencial.

IV.1.3. Desequilibri entre oferta i demanda: pujada de preus

El creixement sostingut de la demanda d'habitatges, superior al de l'oferta, genera un desequilibri al mercat residencial espanyol. El dèficit d'habitatge ofert es va situar entre 400.000 i 450.000 unitats entre 2022 i 2024; essent Madrid, Barcelona, València, Alacant i Màlaga les ciutats que concentren el 50% d'aquest diferencial.

L'apreciat desequilibri provoca l'alça del preu de l'habitatge xifrada en un increment anual acumulat dels preus reals del 39,8% des del mínim esdevingut en darrer tram de correcció posterior a la crisi immobiliària del 2008. Des de l'any 2014, conforme el Banc d'Espanya, el preu real de l'habitatge ha augmentat un 62,1% en l'habitatge d'obra nova front l'habitatge de segona mà que ha augmentat un 36,4%. Així mateix, cal destacar que els majors augments de preus es concentren a les àrees urbanes en què es concentra la població.

Pel que fa al preu del lloguer, des de l'any 2015 fins a l'any 2023 s'ha registrat un augment en el cost mitjà del lloguer real per metre quadrat del 12,5%. S'observa una gran heterogeneïtat en l'augment dels preus tenint en compte que les majors variacions es registren a les zones urbanes i turístiques (BDE, 2024, p.164-171).

Un altre punt és el finançament creditici. L'any 2007 un 60% de les transaccions relatives a l'adquisició de l'habitatge es finançaven amb crèdit, enfront del 30% que suposava el pes d'aquesta font financera l'any 2014. De l'any 2014 fins a l'any 2021, aquest indicador es va recuperar tornant a xifres properes al 60%. Posteriorment, entre l'any 2021 i 2023, va tornar a decreïxer a causa de l'enduriment de la política monetària. Així mateix, el crèdit hipotecari sol·licitat durant el 2024 ha augmentat gràcies a la reducció dels interessos i una política monetària menys restrictiva. Només l'any 2024, s'ha registrat un augment del flux hipotecari residencial d'un 24,6%. Segons es desprèn de l'informe del Banc d'Espanya analitzat, aproximadament un 86,5% del total de crèdit concedit ha estat destinat a l'adquisició d'habitatge habitual.

D'aquesta manera, les creixents dificultats per accedir a l'habitatge afecten especialment les àrees urbanes on es concentra l'activitat econòmica i a les persones més joves. Així mateix,

l'accés mitjançant crèdit hipotecari suposa una major dificultat per les famílies que viuen de lloguer. El Banc d'Espanya calcula que tres quartes parts de les llars en règim de lloguer no compten amb prou estalvi per a fer front a les despeses inicials per adquirir un habitatge al municipi on viu. Per això, especialment en les grans àrees urbanes com Barcelona i Madrid, aquest col·lectiu només pot accedir a l'habitatge mitjançant el lloguer (BDE, 2024, p.164-171).

Quant al col·lectiu jove (fins a trenta anys), tot i que els salaris mitjans reals dels treballadors joves ha augmentat a un ritme més alt que el de la resta d'assalariats, el creixement del preu real de compra i lloguer d'habitatge ha estat major. Així mateix, l'any 2024 només un 43,2% de la població jove treballava i es va registrar una taxa d'atur del 20,2%. La resta de grups d'assalariats per edats (majors de trenta anys) tenen menor taxa d'atur i compten amb un nombre major d'ocupats. Aquest fet posa en pitjor posició als més joves a l'hora d'accedir a l'habitatge mitjançant crèdit hipotecari o habitatge de lloguer.

En conseqüència, el règim de lloguer esdevé l'opció més accessible pels col·lectius amb menor ingrés en què es troben els joves i la població de nacionalitat estrangera. Aquests grups són els que mostren un major esforç associat a la despesa per a llogar. Així mateix, les ràtios d'esforç mostren heterogeneïtat segons l'àrea geogràfica, ja que les àrees que requereixen un esforç superior són les urbanes i les turístiques (BDE, 2024, p.164-171).

V. POLÍTQUES PÚBLIQUES ACTUALS

V.1. Les polítiques públiques d'habitatge més efectives en l'actualitat

El Banc d'Espanya recomana dissenyar polítiques públiques amb un horitzó temporal ampli i major coordinació entre les administracions públiques amb competència en matèria d'habitatge. Considera que l'objectiu més urgent és assolir un augment en l'oferta d'habitatge, en especial en el mercat de lloguer (BDE, 2024, p.164-171).

Altres polítiques econòmiques suggerides pel Banc d'Espanya des de l'any 2023 són les següents:

- a) Articular un marc regulador i contractual estable que garanteixi la seguretat jurídica en el mercat de l'habitatge.
- b) Incrementar la col·laboració publicoprivada per augmentar de manera sostinguda el parc de lloguer residencial a preus assequibles.
- c) Reduir les friccions administratives i reguladores en la producció de sòl o en la construcció d'habitatge.
- d) Reduir els costos de producció d'habitatges mitjançant l'impuls de la construcció industrialitzada.
- e) Dissenyar nous programes d'assegurament públic i de compensació de rendes del lloguer per als arrendadors.

V.2. Límits i possibilitats d'una solució òptima

El Sr. Òscar Gorgues, gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, addueix que no existeix una solució òptima que satisfaci simultàniament el sector públic i tots els ciutadans. La seva tesi defensa l'existència de diversos *trade-offs*:

- a) Accés assequible versus incentius a la inversió privada.
- b) Estabilitat residencial versus flexibilitat del mercat laboral.
- c) Densificació urbana versus acceptació social.

D'aquesta manera, l'òptim es configura com una “combinació de polítiques: un parc protegit de lloguer suficient, ajuts focalitzats segons renda, una regulació equilibrada, una política de sòl eficient i programes de rehabilitació amb criteris socials”.

Aquestes mesures requereixen un marc jurídic estable i previsible per a possibilitar la inversió pública i privada mitjançant la planificació a mitjà i llarg termini. Per tant, coincideixi amb el criteri del Banc d'Espanya sobre la necessitat de dissenyar polítiques públiques amb un horitzó temporal ampli que aportí seguretat jurídica i el foment del parc de lloguer assequible com a principal solució.

En primer lloc, conforme el criteri de l'expert mencionat, les mesures més eficaces per assolir l'accés mitjançant la propietat són les següents:

- a) Fomentar l'habitatge protegit fixant preus màxims i mitjançant l'establiment de limitacions a la transmissió, amb l'objectiu de reduir el risc d'especulació.
- b) Crear avals o finançament públic dirigit a ciutadans amb ingressos estables, però que no disposen d'un estalvi inicial suficient.
- c) Incrementar els incentius i les bonificacions fiscals: ajuts orientats a la compra per part de col·lectius determinats (joves, llars amb rendes baixes o mitjanes) que poden facilitar l'accés inicial, però han de ser limitats, condicionats i coordinats amb polítiques d'oferta per evitar que es capitalitzin en un augment dels preus.

En segon lloc, a parer de l'expert, les mesures més eficaces per assolir l'accés mitjançant lloguer són les següents:

- a) Fomentar el parc de lloguer regulat (públic o privat) i assequible com a eina central per aportar estabilitat al mercat i dotar de protecció als col·lectius amb menor nivell de renda.
- b) Estimular incentius i garanties pels propietaris, sempre condicionats a preus assequibles i durades mínimes dels contractes.
- c) Configurar un marc legal equilibrat entre propietaris i arrendataris. És a dir, cercar l'establiment d'una legislació que reforci la seguretat jurídica i garanteixi drets bàsics dels llogaters. D'aquesta manera, es fa atractiva la inversió en lloguer per part dels estalviadors, evitant controls generalitzats de preus i apostant per incentius estables i previsibles.

VI. POLÍTIQUES PÚBLIQUES FUTURES

VI.1. Polítiques públiques i el Projecte de Pla Estatal d'Habitatge 2026-2030

VI.1.1. Antecedents i justificació normativa

Durant les últimes quatre dècades, han estat vigents successius plans d'habitatge que no sempre han adoptat la mateixa denominació. El recorregut de la política estatal d'habitatge s'inicia amb el *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, considerat el primer pla d'habitatge d'àmbit estatal. En l'actualitat, el darrer pla aprovat és el *Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025*. Conforme el Dr. Rodríguez de Santiago, els plans d'habitatge més recents es configuren com a normes reglamentàries disciplinadores del règim d'ajuts públics a l'habitatge (Rodríguez de Santiago, 2024, p.197-219).

En aquest context, el projecte legislatiu objecte d'estudi es configura com el primer pla d'habitatge des de la promulgació de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. D'aquesta manera, l'estat materialitza la potestat planificadora (article 149.1.13 CE) reconeguda pel Tribunal Constitucional⁴ en matèria d'habitatge.

El TC sosté que l'Estat té competència per aprovar plans d'habitatge conforme l'article 149.1.13 CE. En aquest sentit, possibilita el desenvolupament econòmic general mitjançant la incidència que té l'accés a l'habitatge en el treball. Aquest títol competencial reconegut pel mencionat tribunal permet que l'Estat fixi directrius en l'ordenació del sector de l'habitatge. D'aquesta manera ho interpreta:

"[...]es un subsector importante de la economía, admitiéndose como constitucionalmente legítimo que, aun cuando la competencia en materia de vivienda corresponda a las comunidades autónomas, el Estado señale, si lo considera necesario, ciertas líneas directrices de la ordenación de este segmento de la economía (STC 93/2015, de 14 de mayo, FJ 17, con cita de otras muchas)[...]".

Així mateix, el projecte analitzat desplega el mandat constitucional "d'assegurar el gaudi d'un habitatge digne i adequat" tot concretant els principis en programes d'ajuts, finançament, objectius, indicadors i mesures per al conjunt del territori fixades per la *Ley 12/2023*.

VI.1.2. Objectius principals del pla per a facilitar l'accés a l'habitatge

Observi's a continuació els objectius que es configuren com l'eix vertebrador del projecte normatiu analitzat.

1. Augmentar el parc d'habitatge assequible i protegit de manera permanent: per assolir aquest objectiu es destinarien el 40% dels recursos del pla en qüestió. L'objectiu és ampliar significativament el parc públic i social d'habitatge, blindant la seva protecció de forma

⁴ Sentència del Tribunal Constitucional núm. 79/2024, de 21 de maig de 2024 (recurs 5491/2023).

indefinida. Es pretén aconseguir mitjançant ajuts a la construcció de nous habitatges protegits, l'adquisició i mobilització d'habitatges desocupats de manera permanent i, les col·laboracions publicoprivades amb promotors socials. Per a aprofitar els habitatges buits, l'estat proposa la compra o cessió d'habitatges per augmentar el parc d'habitatges de lloguer assequible.

2. Rehabilitar i dignificar el parc existent: es requerirà el 30% dels recursos del Pla per a implementar accions rehabilitadores del parc d'habitatge. Es pretén assolir l'eficiència energètica, millorar l'accessibilitat, incrementar la qualitat de l'habitatge i, la regeneració de barris i entorns urbans.

3. Reduir l'edat d'emancipació juvenil: es busca avançar l'edat en què els joves s'independitzen mitjançant ajuts al lloguer, ajuts al lloguer amb opció de compra, ajuts a l'adquisició de primera residència en zones de risc demogràfic i, ajudes financeres tal com avals públics.

4. Reduir la taxa d'esforç de les llars: el pla fixa com a objectiu que el cost de l'habitatge no superi el 30% de la renda familiar en les promocions finançades amb fons públics estatals. Inclou també reforç de les ajudes al lloguer general i mesures de suport en casos de vulnerabilitat o desnonament.

5. Reduir preus de compra i lloguer en zones tensionades: tractant de concretar el contingut de l'article 18 de *Ley 12/2023*, es busca contenir preus de lloguer i compra, augmentar l'oferta assequible, i corregir desequilibris territorials en l'accés a l'habitatge. La raó és que, com s'ha indicat anteriorment, les ràtios d'esforç mostren heterogeneïtat segons l'àrea geogràfica. En conseqüència, les àrees que requereixen un esforç més elevat són les urbanes i les turístiques.

VI.1.3. Connexió amb el cohousing i altres models residencials

El *cohousing* es fomenta al llarg d'aquest projecte llei. Observi's el contingut de la primera línia d'actuació del pla en qüestió:

“Medidas para el incremento la oferta de vivienda pública y la reversión de las zonas de mercado residencial tensionado”.

Dins d'aquesta mesura, en l'apartat 1.c) del projecte, es menciona l'impuls del model *cohousing* i altres modalitats d'habitatge en què els espais d'interrelació guanyen superfície als espais merament privatis (MIVAU, 2025, 7).

Així mateix, estableix una triple condició per a finançar aquest tipus d'habitatge. Aquestes són les següents:

- a) La fixació d'arrendament durant un termini mínim de vint anys.
- b) La limitació del preu del lloguer des del primer any.

c) La qualificació en règim de protecció permanent de l'habitatge.

D'aquesta manera, conforme l'article 1.2 del *Proyecto de Ley 2026-2030*, una de les línies estratègiques per a incrementar l'oferta de places residencials és el foment del model d'habitatge *cohousing*. Concretament, l'article 3 del mateix text, indica que es dotarà d'una línia de finançament dirigida a habitatges de tipus *cohousing*. En aquest sentit, d'acord amb el que estableixen els articles 14.g i 15.6 del mateix text, la línia de finançament destinada al foment de l'oferta d'habitatge queda condicionada al fet que el projecte de *cohousing* cedeixi l'ús dels habitatges als seus socis per un període mínim de vint anys (MIVAU, 2025, 17).

Alguns projectes de *cohousing* es construeixen de manera industrialitzada amb l'objectiu d'abaratir el cost de l'accés a l'habitatge i el temps de construcció. En aquest sentit, el Pla en qüestió també fomenta aquest tipus de construcció recomanada pel BDE. Així s'indica literalment en l'apartat 1.d) de la primera mesura introduïda anteriorment:

“Por primera vez el Plan incentiva la construcción industrializada de viviendas, con el objetivo de optimizar costes y reducir el tiempo de producción del parque inmobiliario nuevo mediante procesos colaborativos, incrementando las ayudas cuando la promoción de vivienda se realice empleando técnicas de edificación industrializada avanzada.”

VII. EL COHOUSING

VII.1. El concepte i origen del *cohousing*

Per entendre la modalitat residencial analitzada s'ha de tenir en compte el concepte d'economia col·laborativa que esdevé com a la fórmula per a solucionar la necessitat d'habitatge de la tercera edat (Ramón Fernández, 2024, p.21-50). El terme *cohousing* prové de les paraules d'origen anglès *collaborative housing*. En paraules de la Dra. Ramón Fernández, l'economia col·laborativa s'orienta a la gestió de l'ús de recursos comuns destinats a un col·lectiu amb certa capacitat econòmica. Es basa en relacions d'intercanvi que permeten compartir béns i serveis. Així mateix, les persones són les encarregades de crear i produir els recursos. Ara bé, l'habitatge col·laboratiu implica la combinació entre els espais comuns i els espais privats de caràcter residencial dels habitants. Es tracta d'espais privats de caràcter residencial sobre els quals els habitants tenen un dret real o obligacional. Els integrants de la comunitat tenen la capacitat de decidir quines persones físiques o jurídiques poden integrar-se en aquestes. A més a més, aquest model residencial té uns valors intrínsecs com són: la solidaritat, la inclusió, l'activisme social, el suport mutu, l'envelliment actiu o la sostenibilitat mediambiental (eficiència energètica dels edificis). L'autora de la publicació addueix que els usuaris de *cohousing* no comparteixen per necessitat econòmica, sinó amb l'objectiu de construir una relació d'ajuda mútua d'acord amb la necessitat social i de relació.

Hi ha diversos tipus de *cohousing* segons l'objectiu social que persegueix cada model:

- a) **Ecològics:** es busca contacte amb el medi natural i el respecte a la naturalesa.
- b) **Femenins:** es reuneixen únicament dones amb l'objectiu d'acompanyament mutu o ajuda mútua. També existeixen projectes en què es reuneixen en l'etapa de criança.
- c) **Sènior:** destinats a persones de la tercera edat com una alternativa al model residencial tradicional. Cobreixen necessitats relacionades amb el desenvolupament vital (cuidat assistencial i sanitari).
- d) **Diversitat funcional:** per a persones que tenen dependència o pateixen diversitat funcional i necessiten ajuda i acompanyament similar.
- e) **Artístics:** per a persones que efectuen activitats de caràcter artístic i necessita emprar espais especialitzats com pot ser una sala insonoritzada.
- f) **Rurals:** resolen la necessitat de disminuir el despoblament de les zones rurals i conservar el patrimoni cultural.
- g) **Juvenils:** es construeix un model orientat a persones joves que combina espais d'ús privat i espais comuns d'oci.
- h) **Intergeneracionals:** s'estableix una relació d'ajuda mútua entre les persones joves i les persones grans. Cobreix la necessitat de conciliació de les diverses esferes de la vida del soci (personal, familiar i laboral).

VII.1.1. El perfil social i econòmic dels socis del cohousing sènior

Per a descriure el perfil mitjà dels usuaris en qüestió s'empara un estudi fet a 13 grups i 150 enquestes individuals entre l'any 2015 i l'any 2017 per la UOC (UOC, 2017). En aquest sentit, el perfil mitjà dels usuaris es pot descriure amb els següents termes:

“Dona, amb nivell educatiu mitjà-alt i que treballava en els àmbits educatiu, sanitari o social és el perfil mitjà de les persones a partir de 65 anys”.

Els resultats de l'estudi indiquen que són persones entre 65 i 75 anys i, que perceben ingressos mitjans i alts. Així mateix, són persones implicades en la vida associativa i l'acció social. L'estudi també indica que els usuaris estan vinculats a la generació del baby-boom i les classes mitjanes. Del mateix es desprèn que els socis enquestats tenen capacitat econòmica suficient per a accedir aquest model residencial.

Les seves principals motivacions són les crisis de cures (les persones grans no volen ser una càrrega pels seus fills), la percepció negativa de les necessitats tradicionals i la dificultat per accedir a una plaça pública, la necessitat de viure en comunitat evitant la soledat no desitjada i, la possibilitat de desenvolupar una vida activa amb relació al model de gestió democràtica.

VII.1.2. L'envelliment poblacional i el sènior cohousing

El desenvolupament demogràfic espanyol i la seva tendència futura es caracteritza per les següents dinàmiques:

- a) L'augment de l'esperança de vida que condueix a una prolongació sostinguda del cicle vital.
- b) El gran descens de la natalitat.
- c) L'alta taxa d'immigració en edats de treball que compensa els dos primers punts.

Aquests factors fan que el concepte de “piràmide poblacional” s'inverteixi i, en una fase intermèdia en el procés d'inversió, s'assembla més a un pilar sostingut en el temps pels fluxos migratoris (Tejedor Bielsa, 2025, p. 728-732).

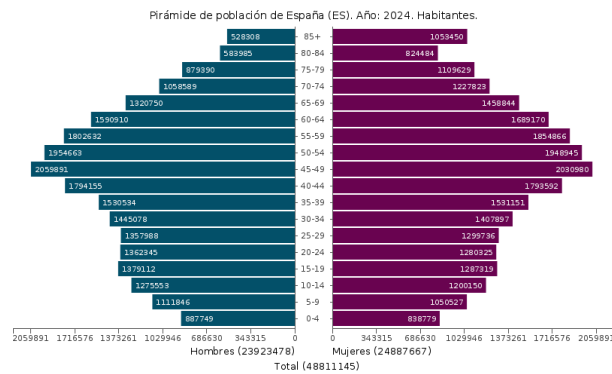


Fig. 3: Piràmide poblacional d'Espanya per edat i gènere. Font: INE.

D'aquesta manera, el concepte d'envelliment actiu lligat a la participació social condueix a l'increment d'interès del *cohousing* entre el col·lectiu de persones d'edat propera als 65 anys.

VII.2. El model legal cooperatiu

VII.2.1. Marc jurídic aplicable

El model residencial *cohousing* s'integra mitjançant el règim jurídic de les cooperatives. La cooperativa és la titular i propietària dels immobles i cedeix l'ús als integrants d'aquesta. Conforme la Dra. Ramón Fernández, el moviment de les cooperatives té com a eix definitori set principis: adhesió voluntària i oberta, control democràtic per part dels seus membres, participació econòmica dels membres, autonomia i independència, educació, entrenament i informació, cooperació entre cooperatives i interès per la comunitat (Ramón Fernández, 2024, p.21-50).

L'article 1 de la *Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas* (d'ara endavant LC) defineix el concepte en qüestió de la següent manera:

“La cooperativa es 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, en los términos resultantes de la presente Ley”.

D'aquesta manera, el model de *cohousing* se circumscriu al tipus de cooperativa de primer grau regulat per l'article 6 LC i els articles 89 a 91 de la mateixa llei.

Els citats articles 89 a 91 LC addueixen que les cooperatives d'habitatge s'associen a persones físiques que requereixen habitatge i/o locals per a sí i les persones que amb aquestes conviuen. També obra la possibilitat que els ens públics i les entitats sense ànim de lucre siguin socis amb l'objectiu de suplir la necessitat d'habitatge de les persones dependents d'aquestes organitzacions.

Així mateix, conforme l'article 89.3 del mateix cos normatiu:

“La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho”.

Concretament, el model de *cohousing* sènior objecte d'estudi per la present es regula mitjançant el model de cooperativa en cessió d'ús regulat pels articles 89 a 91 LC. Aquest model no es materialitza mitjançant una adjudicació de l'habitatge en propietat. D'aquesta manera, la titularitat dels immobles la manté la cooperativa que cedeix l'ús al seu soci mitjançant un règim d'ús, usdefruit o arrendament.

Les aportacions que efectuen els socis de la cooperativa financen la construcció o adquisició de l'edifici, mantenint la possibilitat de recuperar les quantitats abonades, en el supòsit de baixa de la cooperativa (Ramón Fernández, 2024, p.56).

Conforme el criteri doctrinal de la Dra. Vañó, aquest tipus de cooperatives no tenen un marc jurídic específic per articular el seu model i l'han d'adaptar a les consideracions de tipus general per via estatutària. Mitjançant els estatuts s'haurà de regular: els requisits per poder formar part de la cooperativa atenent si el soci ja té un habitatge en propietat, l'edat exigida dels socis (és el cas del sènior *cohousing*), els supòsits de baixa voluntària del soci cooperativista, les seves obligacions econòmiques respecte a l'operació d'adquisició de l'edifici i, el pagament de les mensualitats conforme l'article 15.2.e LC.

Així mateix, aquest marc jurídic estatutari requereix major precisió a través de la concreció d'algunes qüestions (Vañó, 2022, p.196-210):

- a) Determinar la naturalesa jurídica del dret de cessió d'ús als socis i les sòcies.
- b) Fixar amb claredat les relacions entre els socis i la cooperativa.
- c) Si es desitja exigir una garantia de pagament als socis respectiva a la mensualitat per la cessió d'ús.
- d) La inscripció del dret d'ús en el Registre de la Propietat.
- e) La responsabilitat del préstec hipotecari de la propietat de la cooperativa i dels habitatges.
- f) L'abonament de despeses i impostos associades a l'habitatge.
- g) Prohibició de determinades activitats a l'habitatge.
- h) A qui correspon finançar les reparacions ordinàries i extraordinàries, així com les obres d'accessibilitat.
- i) L'atribució del dret de l'ús en cas de separació, divorci o nul·litat matrimonial dels socis.

Totes aquestes qüestions s'han de tractar en una regulació específica de les cooperatives en règim de cessió d'ús (Ramón Fernández, 2024, p.21-50).

Per tant, en paraules de la Dra. Vañó, la cooperativa en cessió d'ús és un model híbrid que està a mig camí entre el lloguer i la propietat. El soci pot disposar de l'habitatge amb caràcter general

de manera indefinida a canvi d'un dipòsit o quota inicial i una quota mensual que decreix progressivament a mesura que s'amortitza la hipoteca sol·licitada per la cooperativa.

Així mateix, a Catalunya és aplicable Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives. L'article 124 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya indica que la competència exclusiva en matèria de cooperatives correspon a Generalitat de Catalunya, considerant la llei estatal. Aquesta competència inclou la regulació de l'organització i el funcionament d'aquestes.

De la literalitat de l'article 122 de la mateixa llei es desprèn el següent:

“1. Són cooperatives d'habitatges les que tenen l'objecte de procurar a preu de cost habitatges, serveis o edificacions complementàries a llurs socis, organitzar-ne l'ús pel que fa als elements comuns, i regular-ne l'administració, la conservació i la millora.

2. Les cooperatives d'habitatges poden adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys i, en general, dur a terme totes les activitats necessàries per a complir llurs objectius socials.

3. Les cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte la rehabilitació d'habitatges, de locals i d'edificacions i instal·lacions complementàries per a destinar-los a llurs socis, i també la construcció d'habitatges per cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi, bé per a ús habitual i permanent, o bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans o amb discapacitat.”

VII.2.2. Constitució

En primer lloc, les persones interessades a formar l'entitat cooperativa (*cohousing*), han de constituir-la mitjançant una aportació inicial que integrarà el seu capital social. D'aquesta manera, per via de l'aportació es converteixen en socis de la cooperativa d'habitatge. En segon lloc, s'ha de formalitzar la constitució de la cooperativa a través d'escriptura pública i amb la posterior inscripció d'aquesta en el Registre de Societats Cooperatives (Varona Alabern, Casanellas Chuecos, 2024, p. 559).

VII.2.3. Admissió i baixa de socis

Conforme el règim de lliure adhesió i baixa voluntària promulgat per l'article 1 LC i el “principi de lliure adhesió i baixa voluntària” formulat per la Alianza Cooperativa Internacional, els cooperativistes en el règim en qüestió tenen la possibilitat que l'habitatge passi a ocupar-lo un nou soci (Vaño, 2022, p.196-210). A canvi, tenen dret a recuperar l'aportació obligatòria inicial reemborsable i actualitzada al tipus d'IPC. D'aquesta manera, els estatuts socials també regulen els supòsits de baixa del soci cooperativista i el conjunt de requisits per a l'ingrés com a soci.

VII.2.4. Tipus de cooperativa des del punt de vista econòmic

Existeixen dos models possibles: les cooperatives sense ànim de lucre i les cooperatives d'iniciativa social.

a) Cooperativa sense ànim de lucre: gaudeix de beneficis fiscals i tindrà consideració d'entitat sense ànim de lucre en procediments tan rellevants durant la constitució del *cohousing* com els concursos públics, la contractació pública o la sol·licitud de subvencions. El seu reconeixement exigeix quatre requisits regulats a la Disposició Addicional 1^a de la LC:

1. La no distribució dels excedents entre els socis per tal de destinar-los a activitats de la cooperativa.
2. Que els membres dels seus òrgans d'administració (consell rector i intervenció de comptes) no percebin retribució.
3. Que les aportacions dels socis que integren el capital social no meritin un interès superior a l'interès legal dels diners.
4. Que les retribucions dels socis treballadors, socis de treball i personal per compte d'altri, no superin el 150 % de l'import fixat per conveni.

b) Cooperativa d'iniciativa social: aquesta modalitat la regula l'article 143 de la Llei 12/2015. L'entitat ha de complir els requisits de cooperativa sense ànim de lucre i el seu objectiu "és o bé la satisfacció de necessitats socials no ateses, o ateses insuficientment pel mercat". Per assolir tal objectiu, du a terme l'activitat regulada pel seu estatut social. Aquesta pot incloure la prestació de serveis residencials.

VII.2.5. L'organització i els òrgans de la cooperativa

Per a organitzar el funcionament del *cohousing* són de vital importància els òrgans socials que promouen la participació del col·lectiu.

Assemblea general: conforme l'article 20 LC, l'assemblea general consisteix en la reunió de socis constituïda amb el fi d'adoptar acords sobre assumptes que, legalment o estatutàriament, són de la seva competència. D'aquesta manera, les decisions que prenen vinculen al conjunt dels socis cooperativistes. Es pot afirmar que "és l'òrgan sobirà d'expressió de la voluntat social de la cooperativa i ha de vehicular les competències que li atorguen les lleis i els estatuts" (SOSTRE CÍVIC, 2020, 40).

Els articles 21.1 i 21.2 LC enumeren les competències exclusives que ostenta aquest òrgan, entre les quals destaquen les següents:

- a) La fixació de la política general de la cooperativa.
- b) La redacció i modificació dels estatuts de l'entitat.
- c) Regulació de les aportacions socials voluntàries i obligatòries.
- d) Nomenament o destitució dels membres del Consell Rector, intervinents o auditors de comptes.
- e) Emissió d'obligacions, títols participatius, o altres formes de finançament.

L'assemblea es reuneix com a mínim un cop l'any (assemblea ordinària), però pot convocar reunions extraordinàries (art. 22 LC). Així mateix, a cada soci li correspon un vot (art. 26 LC) amb l'excepció reconeguda a les cooperatives de primer grau (és el cas del *cohousing*) que permet establir en els estatuts un dret al vot ponderat en funció de l'activitat cooperativitzada. Poden assistir tots els socis de la cooperativa i per adoptar acords, s'exigeix majoria simple, és a dir, més de la meitat dels vots expressats (art. 28.1 LC). Per acords de rellevància més elevada com la modificació estatutària, s'exigeix majoria de dos terços (art. 28.1 LC).

Consell Rector: és l'òrgan de govern i de representació de la cooperativa (art. 19 i 32.1 LC). És a dir, es configura com l'òrgan d'administració del *cohousing*. Es considera un òrgan necessari, permanent i col·legiat (Fajardo García, 2011, p.127). Entre les seves competències s'observen: la convocatòria de l'Assemblea General (art. 23 LC), la facultat sancionadora dels socis (art. 18.3.a LC), la redacció de projectes de fusió, accessió i transformació i, l'admissió o exclusió de socis (arts. 13 i 17 LC).

Facultativament, els estatuts poden establir l'existència d'interventors de comptes (art. 38 LC) i el nomenament dels membres del comitè de recursos (art.11.n LC). Així mateix, ha de confeccionar l'auditoria de comptes anuals si la llei ho exigeix (art. 62 LC i art. 91 LC).

VII.2.6. Adquisició del sòl i construcció dels habitatges

Per a construir l'edifici en què habitaran els socis del *cohousing*, la cooperativa ha d'accedir al sòl en què construirà l'edificació. Per assolir tal fi, compta amb dues fórmules jurídiques (Varona Alabern, Casanellas Chuecos, 2024, p. 561).

- a) Adquisició del terreny a un tercer (persona física o jurídica).
- b) Cessió o adjudicació d'un dret de superfície sobre aquest terreny.

VII.2.6.1. L'adquisició del sòl per la cooperativa en règim de propietat

La cooperativa compra el sòl o terreny edificable per a construir les instal·lacions del *cohousing* a una persona física o jurídica. El transmissor, la persona física o jurídica, pot ser que actuï com a particular o empresari. D'aquesta manera, la cooperativa passa a ser la propietària del sòl mitjançant la formalització d'un contracte de compravenda. En virtut d'aquest les parts s'obliguen a dur a terme l'operació tot determinant l'objecte de transmissió, el preu i el mode de pagament del preu (al comptat o terminis).

Per a facilitar i agilitzar la concessió de la hipoteca necessària per a la rehabilitació (entre d'altres), és necessari elevar a públic front notari dit contracte i fer la inscripció del dret al registre de la propietat.

Finalment, el procés de compravenda s'acompanyarà de la firma d'un contracte d'arrendament en què el comprador satisfà una quantitat dinerària determinada al comprador en concepte de reserva

de dret de compra i “a compte del preu de compravenda”. Es tracta d’una relació contractual entre privats que inclou clàusules negociables i les arres. Les arres poden ser confirmatòries o penitencials, essent d’aplicació les primeres en cas de no indicar-se en el contracte esmentat (SOSTRE CÍVIC, 2020, 46).

VII.2.6.2. L’adquisició o cessió d’un dret de superfície per part de l’Administració o un particular

Alternativament, conforme el criteri de la Dra. Casanellas (Varona Alabern, Casanellas Chuecos, 2024, p. 568), la cooperativa pot adquirir el terreny per a construir l’edificació mitjançant la cessió d’un dret real de superfície. Mitjançant aquest dret, el particular o l’Administració propietària del terreny o solar atribueix a la cooperativa el dret d’ús i gaudi d’aquest. Conforme l’article 53.1 del *Real Decreto Legislativo 7/2015*, l’entitat cooperativa pot efectuar la construcció sobre el terreny cedit, essent propietària de la construcció durant el termini de duració del dret en qüestió i, amb l’obligació de revertir-la al propietari del solar en acabar el termini del dret.

Per això, es considera que aquesta fórmula jurídica ofereix beneficis econòmics ambdues parts:

- a) L’entitat cooperativa, com a superficiària, obté el dret a edificar sobre un terreny que no és de la seva propietat i pel que no ha de satisfer un preu d’adquisició.
- b) L’Administració propietària del terreny pot percebre un cànon i, simultàniament fa seva la propietat de la construcció al fi del termini mencionat.

Per a formalitzar la constitució del dret de superfície, s’ha de fer constar en escriptura pública tot incloent les condicions: duració del dret, característiques de la construcció, termini per efectuar-la, el preu d’entrada, el cànon (periòdic o a tant alçat), el règim de liquidació, els drets d’adquisició preferent. Etc. (SOSTRE CÍVIC, 2020, 46).

VII.2.7. Adjudicació del dret d’ús de l’habitatge

Un cop construït l’espai residencial del *cohousing*, la cooperativa adjudica els habitatges als socis cooperativistes. Aquesta adjudicació es pot materialitzar mitjançant diversos títols jurídics. Tot i que és la fórmula jurídica menys habitual, és possible que l’adjudicació de l’habitatge al soci es produeixi mitjançant la transmissió de la propietat de l’habitatge utilitzant un contracte de compravenda. En aquest sentit, la majoria dels projectes de *cohousing* són cooperatives de cessió d’ús, de tal manera que “s’atribueix als socis un dret d’ús dels habitatges o dependències privatives a canvi d’una contraprestació” (Varona Alabern, Casanellas Chuecos, 2024, p. 581). D’aquesta manera, la cooperativa manté la titularitat de tots els espais que integren l’edificació.

En aquest últim cas, la cessió del dret d'ús dels habitatges pot realitzar-se mitjançant qualsevol títol admès legalment. Per això, els estatuts de la cooperativa tenen un paper rellevant, ja que contenen la regulació del “tipus de dret que es constitueix en favor dels socis cooperativistes i la seva concreta naturalesa jurídica”. Entre els més utilitzats destaquen els drets reals de gaudi limitatius de la propietat com són: l'usdefruit i el dret d'ús o d'habitació. Així també, la cooperativa pot optar per drets obligacionals o de caràcter personal com el contracte d'arrendament.

Drets reals: els més comuns són l'usdefruit i el dret d'ús o d'habitació. La seva titularitat l'ostenta el soci cooperativista, en virtut del qual adquireix facultats sobre un objecte (l'habitatge). D'acord amb el criteri jurídic de Sostre Cívic, es configura mitjançant la divisió horitzontal de la finca, l'atorgament del dret d'ús en escriptura pública i, la posterior inscripció al Registre de la Propietat. Es vincula al contracte d'adjudicació, el manteniment de l'habitatge per la cooperativa i la condició de soci.

Drets obligacionals o de caràcter personal: es tracta d'un contracte entre privats (contracte d'arrendament). No hi ha necessitat de fer la divisió horitzontal de la finca, tampoc cal fer la inscripció del dret d'ús al Registre de la Propietat, i cal fer un contracte d'adjudicació, d'ús i de manteniment vinculat a la condició de soci de la cooperativa (SOSTRE CÍVIC, 2020, 19).

VII.2.8. Règim de transmissió del dret d'ús i de les aportacions socials

En les cooperatives de cessió d'ús, d'acord amb la previsió estatutària que haurà de constar, el soci té dret a la transmissió del seu dret *intervius* (compravenda o intercanvi entre socis a causa del canvi de necessitats de cadascun) o *mortis causa*. Així mateix, l'article 50 LC preveu que les aportacions socials de les cooperatives també es poden transmetre sota certes condicions per acte *intervius* o *mortis causa* (Vañó, 2022, p.196-210).

S'observen quatre supòsits en què es produeix la transmissió del dret d'ús o condició de soci cooperativista:

- a) Baixa de soci cooperativista amb el corresponent reemborsament de les aportacions socials.
- b) Transmissió *intervius* de drets sobre l'habitatge.
- c) Transmissió *mortis causa* de drets sobre l'habitatge.
- d) Transmissió del dret real d'usdefruit.

En el cas de la transmissió *mortis causa* de les aportacions socials, els hereus poden escollir entre exercir el dret d'adquisició de les aportacions al capital social o, alternativament, optar per la liquidació del crèdit corresponent a les aportacions (arts. 50 i 51 LC).

Quant a la transmissió del dret real d'usdefruit, el soci pot transmetre'l mitjançant transmissió a títol gratuït o onerós (*intervius*) i, a títol *mortis causa*, sempre que els estatuts de la cooperativa ho prevegin (Varona Alabern, Casanellas Chuecos, 2024, p.604).

Així mateix, la titularitat del soci es limita al dret d'ús i en cap cas a la propietat individual de l'habitatge. Per això, en cas de venda o intercanvi pot recuperar l'entrada inicial i, en el supòsit de deutes del soci, els tercers poden exigir la baixa del soci i la recuperació de l'entrada, però en cap cas l'embargament de l'habitatge en ús. D'aquesta manera, el soci de la cooperativa pot transmetre la seva condició de soci i, conseqüentment el dret d'ús per acte *intervius* o *mortis causa*.

VII.2.9. Ingressos obtinguts per la cooperativa derivats de la prestació de serveis

Les característiques del *cohousing* impliquen la presència de la cooperativa durant el temps, ja que és l'encarregada de gestionar la comunitat. D'aquesta manera, l'entitat cooperativa presta serveis als socis cooperativistes tals com la gestió i administració dels immobles, la conservació de l'estructura, serveis de neteja, vigilància, seguretat. Etc.

Per a la seva prestació, es firmen els anomenats contractes de prestació de serveis. S'han de firmar en el moment d'accedir a l'espai residencial i possibiliten el manteniment dels habitatges o altres serveis necessaris (SOSTRE CÍVIC, 2020, 85).

Així mateix, la cooperativa habitualment presta un tipus de servei concret segons el tipus de *cohousing* que es promou. En els *cohousing* sènior destaquen els serveis relacionats amb el desenvolupament vital dels seus socis (cuidat assistencial i sanitari) i l'impuls de la seva vida social o cultural. Mentre que en la modalitat de *cohousing* intergeneracional adquireixen rellevància els serveis relacionats amb la conciliació de les diverses esferes de la vida del soci cooperativista: personal, familiar i laboral.

VII.2.10. El contracte d'ús

Les característiques del *cohousing* impliquen la presència de l'entitat cooperativa en la gestió dels espais privatis i comuns, ja que es promou la participació col·lectiva i l'ajuda mútua i, així mateix, la forma d'adjudicació del dret d'ús dels habitatges requereix la seva participació durant la convivència (Varona Alabern, Casanellas Chuecos, 2024, p.581).

D'aquesta manera, la relació gira entorn tres elements: els socis cooperativistes, l'entitat cooperativa (*cohousing*) i el bé patrimonial.

Per tots aquests motius, la relació del soci amb la cooperativa es regula pels següents cossos normatius (SOSTRE CÍVIC, 2020, 81):

1. **Estatuts societaris i reglaments interns**, previs a l'accés al *cohousing*.
2. **Contracte d'adjudicació de l'ús entre el soci i la cooperativa**: cal signar-lo en el moment d'accés a l'habitatge.

3. **Duració del contracte:** la cooperativa ho especifica i pot ser de durada indefinida o definida. El mètode d'accés al sòl emparat té influència en el termini contractual com és el cas de la cessió d'un dret de superfície per part de l'Administració.
4. **Preu:** es configura com un contracte a títol oneros que exigeix satisfer una quantitat dinerària a canvi de l'ús del bé privatiu. Això no obstant, per a establir el preu s'ha de tenir en compte que l'objectiu del *cohousing* és cobrir la necessitat d'habitatge a preu de cost. El preu total l'integra l'aportació social (reemborsable en cas de baixa) i la quota d'ús de caràcter periòdic que no reintegrarà el capital (Vañó, 2022, p.196-210).
5. **Quota d'ús:** és de caràcter periòdic i no reintegrarà el capital. En el següent apartat s'assenyala el seu destí.

VII.2.11. Obligacions econòmiques dels socis cooperativistes

La determinació de les obligacions econòmiques dels cooperativistes s'articulen atenent el cost de la promoció, construcció o rehabilitació de l'immoble. Es tracta d'evitar la intervenció d'intermediaris per assolir un estalvi d'entre el 15% i el 20% del cost total de la promoció.

Es diu que el principal recurs de la cooperativa en qüestió és el patrimoni social obtingut amb les aportacions obligatòries dels socis per a la consecució de l'objecte social. D'aquesta manera, en la major part dels projectes de construcció, el finançament prové de les aportacions dels socis que pot representar un 20% del finançament inicial. Així mateix, també s'inclou en els estatuts un pagament mensual per a amortitzar el préstec hipotecari sol·licitat per la cooperativa (quota d'ús). L'import del pagament anirà reduint-se en funció de l'amortització d'aquest (Vañó, 2022, p.196-210).

També existeix la possibilitat d'exigir la quota d'ingrés als socis, que no té consideració de capital i no és reemborsable. L'objectiu d'aquesta és construir la reserva obligatòria que sol usar-se per compensar l'esforç dels socis anteriors per a generar el patrimoni de què es beneficiaria el nou soci.

La regulació concreta de la cooperativa haurà d'indicar les quotes periòdiques que no tenen consideració de capital ni són reemborsables i, per tant, seran considerats ingressos ordinaris. Es poden exigir al soci, si així es determina als estatuts, o per mitjà d'acord amb l'assemblea a conseqüència d'una despesa extraordinària o per cobrir pèrdues.

És a dir, en el supòsit de les cooperatives de cessió d'ús, es reconeix com a principal obligació econòmica una "quota d'ús" de caràcter periòdic que no reintegrarà el capital. El seu destí serà la devolució de les obligacions financeres assumides per la cooperativa mitjançant la hipoteca, el cànon anual pel dret de superfície, el manteniment de l'immoble, o generació de fons cooperatius (Vañó, 2022, p.196-210).

VII.3. El model econòmic del cohousing

VII.3.1. La massa activa del cohousing

La conformen principalment els següents elements (SOSTRE CÍVIC, 2020, 41):

- a) **Capital Social:** la quantia mínima és de 3.000 euros i l'integren les aportacions obligatòries i les aportacions voluntàries, que seran reemborsables només si es preveu en els Estatuts.
- b) **Aportacions obligatòries:** és l'aportació mínima que atribueix la condició de soci (el 25% de l'import es destina a la inscripció com a soci).
- c) **Aportacions voluntàries:** s'han de regular als Estatuts per a resultar admeses.
- d) **Prestacions i finançament que no integren el capital social:** Aquest grup inclou els instruments de finançament voluntari que no integren el capital social, l'emissió de deute o títols participatius (art. 21.2.e LC).
- e) **Excedents:** conforme l'article 58 LC, un cop comptabilitzats els excedents i deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa d'exercicis anteriors i, abans de la consideració de l'impost sobre societats (IS); s'ha de destinar com a mínim un 20% al Fons de Reserva Obligatori i un 5% al Fons d'Educació i Promoció.
- f) **Fons de reserva obligatori** (art. 55 LC). L'integren els excedents descrits anteriorment, les deduccions sobre les aportacions obligatòries al capital social en la baixa no justificada o expulsió, les quotes d'ingrés o periòdiques, i els resultats derivats dels acords intercooperatius. El seu destí principal és l'adquisició del sòl/terreny edificable, les necessitats d'autofinançament i el finançament de l'edificació.
- g) **Fons d'educació i promoció** (art. 56 LC). Conforme la LC, el seu destí són les activitats que se circumscriuen a les línies bàsiques previstes als Estatuts. Aquestes són algunes de les finalitats previstes per la llei: formació i educació dels socis del *cohousing* en valors cooperatius, la difusió del model cooperativista i les relacions entre les cooperatives i, la promoció cultural, professional i assistencial de l'entorn local.

VII.3.2. La massa passiva del cohousing i el règim de responsabilitat dels socis cooperativistes

Els principals elements que integren el passiu de la societat cooperativa són els següents:

- a) Deutes amb tercers: proveïdors, materials i mà d'obra invertida en la construcció de l'habitatge (Merino Hernández, 2025, p.174).
- b) Préstec i crèdits hipotecaris.
- c) Obligacions fiscals i laborals.
- d) Altres obligacions reconegudes per l'Agència Tributària (AT, 2021).

Per a analitzar el règim de responsabilitat dels socis, s'ha analitzat una sentència relativa a una cooperativa d'habitatge que adjudica l'ús de l'habitatge mitjançant la transmissió de la propietat dels habitatges (és el model menys habitual). En aquest supòsit de fet, quan els socis firmen el contracte d'adjudicació, s'obliguen en el règim de responsabilitat solidària conforme el Tribunal Suprem.

D'aquesta manera s'estén la responsabilitat als socis en la Sentència del Tribunal Suprem de 12 de desembre de 2011⁵:

“La deuda contraída por la Cooperativa, a través de su consejo rector, con la empresa demandante ahora recurrida SEGIPSA, incluía los gastos relativos a la construcción de las viviendas adjudicadas a los cooperativistas demandados [...]. Debe recordarse la STS 219/2008, de 30 enero, que recoge la doctrina de otras sentencias de la Sala, en la que se establece que "tratándose, como ocurre en el presente caso, de una obra de viviendas y locales siendo promotora la cooperativa, y cumpliéndose el objetivo social de la misma en la adjudicación y entrega de tales unidades de obra, a los cooperativistas, la jurisprudencia de esta Sala considera que éstos son co-promotores, y que adeudan, para evitar un enriquecimiento injusto a su favor, a la constructora, las cantidades no pagadas, por los trabajos y materiales que se invirtieron en la misma, es decir, en cada una de las unidades (viviendas o locales) de los que los mismos, como adjudicatarios, obtienen provecho, al llegar a ser propietarios y poseedores de ellos”.

VII.4. El finançament del *cohousing*

Les aportacions efectuades pels socis destinades a la construcció o adquisició de l'edifici es disposen en els fons propis de la cooperativa (Vañó, 2022, p.196-210). D'aquesta manera, el soci fa aportacions a compte del capital social que ha d'aportar a la cooperativa. Així doncs, la cooperativa sol·licita l'obtenció del préstec amb garantia hipotecària. Aquest fet provoca que els socis tinguin problemes per obtenir el finançament que han d'aportar a la cooperativa, ja que les entitats bancàries els sol·liciten garanties molt estrictes. Així mateix, en el cas del sènior *cohousing* algunes persones grans tenen una dificultat afegida per accedir a mitjans de finançament tradicionals per motiu d'edat.

Hi ha diverses fonts de finançament de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús entre les quals trobem:

- a) Aportacions dels socis integradores del patrimoni net.
- b) L'autofinançament integrat pels excedents generats per la cooperativa.
- c) El fons de reserva obligatori.
- d) El fons d'educació i promoció
- e) El fons de reserva voluntari.
- f) Finançament extern tradicional (préstecs i pòlissa de crèdit).
- g) Finançament extern no tradicional (préstec de banca ètica i crèdit ordinari o sindical).

⁵ Sentència del Tribunal Suprem (Sala Civil, Secció 1ª), de 12 de desembre de 2011 (recurs 1407/2008).

- h) La hipoteca inversa.
- i) Subvencions.
- j) Emissió d'obligacions (art. 54 de LC).
- k) Préstecs participatius (regulats pel *Real Decreto Ley 7/1996*).

Observi's a continuació les fonts de Finançament extern més habituals conforme la Dra. Vañó:

1. Tradicional:

En primer lloc, troba origen en el préstec bancari o pòlissa de crèdit regulats a l'article 311 del *Código de Comercio* (d'ara endavant CC). La cooperativa demana un préstec hipotecari per a finançar l'adquisició del sòl, el projecte arquitectònic, els materials, la construcció, les despeses financeres i comercials, els interessos, els impostos, les taxes. Etc.

En segon lloc, s'identifica com a font el préstec del soci que servirà per a amortitzar la part corresponent al "préstec promotor conjunt" i pagar l'import de l'habitatge.

En tercer lloc, es poden utilitzar crèdits o préstecs sindicats en què diverses entitats bancàries aporten conjuntament els fons a través d'un banc agent, i l'acreditat els retorna amb interessos i despeses segons el contracte. És un sistema usat per imports elevats i a llarg termini, repartint el risc entre tots els prestadors.

2. No tradicional:

- a) **Crowdfunding:** és un mecanisme de finançament col·laboratiu que connecta persones o entitats que necessiten finançament amb petites aportacions procedents del públic en general. Està regulat en el Títol V de la *Ley 5/2015 de Fomento de la Financiación Empresarial* que reconeix dues modalitats: el *crowd-lending* (préstecs) i el *crowd-equity* (inversió o emissions d'obligacions). D'aquesta manera, el *crowdfunding* immobiliari pot ser adequat en les fases inicials d'un projecte, com l'adquisició de sòl o l'elaboració dels primers estudis. Les persones que hi col·laboren poden incorporar-se al projecte com a socis o com a associats.
- b) **Comptes en participació:** és un contracte que permet una fórmula associativa i de col·laboració econòmica regulada als articles 239 a 243 CC. Un partícip aporta capital, béns o drets per finançar el negoci d'un gestor. Totes dues parts comparteixen els resultats positius o negatius, sense crear una nova persona jurídica ni un patrimoni comú. El partícip aporta els fons acordats i no intervé en la gestió, mentre que el gestor ha de destinar l'aportació al negoci, actuar amb diligència i retre comptes dels resultats.
- c) **La hipoteca inversa:** està regulada per la *Ley 41/2007* i és un instrument financer amb una clara funció social: convertir el valor de l'habitatge en liquiditat per cobrir les necessitats de renda en edats avançades. Consisteix en un préstec hipotecari en què el propietari rep diners de manera periòdica o en un únic pagament, fins a un límit fixat

com a percentatge del valor de taxació de l'immoble. En conseqüència, les rendes que obté el soci poden servir per a finançar l'habitatge col·laboratiu en què viurà.

- d) **Emissió d'obligacions:** valors emesos en massa mitjançant els quals la societat que els emet crea un deute dinerari en favor dels subscriptors. La *Ley 5/2015, de 27 de abril, de Fomento de la financiación*, tracta de fomentar el seu ús per part de les cooperatives dispensant de competències al consell rector per l'adopció de l'acord d'emissió.
- e) **Títols participatius:** instrument financer que permet al seu titular ser retribuit mitjançant una participació en els resultats o l'evolució de l'activitat econòmica de l'entitat emissora. Té competència per acordar la seva creació l'assemblea general conforme els articles 21.1e) i 54.2 LC. Així mateix, no atribueix drets polítics al seu titular, de manera que no pot participar en la presa de decisions de la cooperativa (Vaño, 2022, p.196-210).

VII.5. Règim Fiscal del *cohousing*

VII.5.1. Règim fiscal de la cooperativa d'habitatge

VII.5.1.1. Tributació de la constitució de la cooperativa

Quant a la primera fase de constitució consistent en l'aportació social, el fet imposable queda subjecte al règim jurídic d'operacions societàries conforme l'article 19.1 *Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre* (d'ara endavant, TRLITPAJD).

Malgrat l'existència d'una transmissió patrimonial del soci a la societat, l'article 45.I.B.11º de la mateixa llei contempla l'exempció. Això no obstant, tot i que la cooperativa no queda obligada a satisfer l'obligació material derivada del fet imposable existent (pagar la quota tributària), si queda obligada al compliment de les obligacions inherents a la mateixa (presentar l'autoliquidació de l'impost).

Respecte a la segona de les fases esmentades, per la formalització de la constitució en escriptura pública i la posterior inscripció de l'entitat cooperativa en el Registre de Societats Cooperatives, la cooperativa ha de satisfer la quota fixa relativa als documents notariais de la modalitat dels anomenats *Actos Jurídicos Documentados* del ITP.

VII.5.1.2. Tributació de l'adquisició del sòl per la cooperativa en règim de propietat

Per una banda, en el supòsit en què el transmissent del terreny és una persona física o jurídica, que no actua com a empresari o professional (en la compravenda), l'operació es grava en la modalitat de Transmissions Patrimonials Oneroses de l'ITP. D'aquesta manera, l'operació no està subjecte a l'IVA, ja que és una transmissió *d'intervius* a títol onerós conforme l'article 7

TRLITPAJD. Per això, el subjecte passiu és la cooperativa que ha de satisfer l'impost esmentat conforme el tipus fixat per la comunitat autònoma en què s'ubica el terreny o solar adquirit.

Per altra banda, si el transmissor és una persona física o jurídica que actua com a empresari o professional (en relació amb la compravenda), l'operació resulta subjecte al pagament de l'IVA. Concretament, s'ha de satisfer el tipus impositiu general estipulat en el 21%. La quota tributària relativa a l'IVA podria ser objecte de deduccions segons el destí que es dona als immobles construïts sobre el terreny objecte d'adquisició.

Així mateix, és habitual la sol·licitud d'hipoteca per part de la cooperativa amb el fi d'adquirir el terreny i finançar la construcció. Aquesta operació queda subjecte i exempta de l'IVA en la concessió de préstec personal o sense garantia per part del prestador que actua com a empresari o professional (els bancs). I en el supòsit de prestador que actua com a particular, l'operació queda subjecte i exempta de l'ITP d'acord amb l'article 45.I.B.15 TRLITPAJD. En síntesi, ambdós supòsits gaudeixen d'exempció de l'IVA i de l'ITP, respectivament.

Finalment, en tractar-se de l'adquisició d'un terreny, la cooperativa també ha de satisfer quotes tributàries amb relació als tributs locals. L'operació queda subjecte a l'IVTNU, l'IBI i l'IAE. Pel que fa a la plusvàlua municipal, la cooperativa només quedaria obligada en cas de transmissió a títol gratuït (donació o herència) conforme l'article 106.1 del *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de març* (d'ara endavant TRLRHL). En el cas de l'IBI, la cooperativa és subjecte passiu conforme l'article 61.1 TRLRHL un cop adquireix el terreny i, durant l'edificació. I, pel que fa a l'IAE, com que la compra del terreny i la posterior promoció d'habitatges es considera activitat empresarial conforme l'article 1 LC, la cooperativa és subjecte passiu de l'IBI (art. 82 TRLRHL). Això no obstant, en la pràctica queda exempta sempre que no superi l'import net de xifra de negocis superior a un milió d'euros en el període de referència. El motiu és que l'IBI no es paga fins al tercer període impositiu i, sempre que se superin dits ingressos (Varona Alabern, Casanellas Chuecos, 2024, p.566).

VII.5.1.3. Tributació per l'adquisició o cessió d'un dret de superfície per part de l'Administració

Conforme l'article 20.1.23.º b de la *Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido* (d'ara endavant, LIVA), la constitució del dret real de superfície en qüestió per part de l'Administració en favor de la cooperativa d'habitatge, constitueix una operació subjecta i no exempta de l'IVA (s'aplica el tipus general). Quant a la contraprestació que ha de satisfer la cooperativa, la base imposable és l'import del pagament inicial o l'import dels cànon periodics al qual s'addiciona el valor de l'edificació que reverteix al cedent en finalitzar el termini anteriorment esmentat. Finalment, l'operació de reversió es considera una entrega de béns que implica la subjecció de la cooperativa, ja que el transmissor ostenta la condició d'empresari o professional (art 5.1.d LIVA) en el supòsit analitzat. Això no obstant, com que

la cooperativa ha anat efectuant pagaments a l'Administració durant la duració del contracte, d'acord amb l'article 20.1.22 ° A LIVA, l'operació de reversió podria quedar exempta d'IVA i subjecte al pagament d'un tipus del 10% de l'ITP (art. 7.5 TRLITPAJD).

Amb relació als tributs locals, la plusvàlua municipal l'ha de satisfer la cooperativa si el dret de superfície es constitueix a títol gratuït i, alternativament, esdevé subjecte passiu l'Administració si es constitueix a títol onerós (amb contraprestació). Respecte a l'IBI, durant la construcció i la cessió de l'ús dels habitatges, el titular dels immobles (la cooperativa) queda obligada al seu pagament durant la duració del dret de superfície (arts. 61.1 i 63.1 TRLRHL) (Varona Alabern, Casanellas Chuecos, 2024, p.574).

VII.5.1.4. Tributació de l'activitat constructora de l'edificació

L'activitat de construcció i la realització d'obres té consideració de prestació de serveis subjecta i no exempt de l'IVA (art. 11. Dos.6.º LIVA). Per això, la cooperativa suporta les quotes tributàries repercutides pels professionals o empresaris que intervenen en l'obra (tipus general de l'IVA). Pel que fa a la tributació local, per a iniciar les obres, cal satisfer la taxa per la sol·licitud de la llicència urbanística a l'Ajuntament on s'executa l'obra. En aquest cas, el contribuent és la cooperativa (realitza el fet imposable) i l'empresa constructora es configura com a substitut conforme l'article 23.2.b TRLRHL. Pel que fa a l'ICIO, queda gravada la realització de l'obra que requereix llicència urbanística. En aquest cas el contribuent és la cooperativa i si la construcció la realitza una empresa, aquesta serà el subjecte passiu substitut (per sol·licitar la llicència). Això no obstant, l'article 103.2 TRLRHL regula diverses bonificacions (fins al 95% en algun cas) que resulten d'aplicació al tipus de cooperativa analitzada. Finalment, novament la cooperativa ha de satisfer l'IBI (si és titular de la construcció) i l'IAE si es donen els supòsits esmentats amb anterioritat.

VII.5.1.5. Tributació de l'adjudicació del dret d'ús

Tant en el supòsit dels drets reals de gaudi limitatius del domini en favor dels socis com en el supòsit de contracte d'arrendament, l'operació es troba subjecte per exempta de tributació en relació amb l'IVA (art. 20.Uno.23.º b LIVA). Aquest precepte addueix l'exempció dels edificis o parts d'aquestes amb destí exclusiu a l'habitatge, i els garatges i annexos accessoris a l'habitatge. Per això, la cessió d'ús es grava amb l'ITP en la modalitat de Transmissions Patrimonials Oneroses. En aquest cas, el subjecte passiu és el soci cooperativista que és titular del dret d'ús.

Pel que fa a la tributació local, la plusvàlua municipal (IVTNU) no grava cap de les operacions d'adjudicació de l'ús (no subjecció). I quant a l'IAE, la cessió d'ús es considera una activitat econòmica, però la cooperativa queda exempta tret que el seu import net de la xifra de negocis superi el milió d'euros l'any de referència (Varona Alabern, Casanellas Chuecos, 2024, p.588).

VII.5.1.6. Tributació dels ingressos obtinguts per la cooperativa derivats de la prestació de serveis

Per una banda, quant als serveis que possibiliten el manteniment dels habitatges (administració, neteja, vigilància...), la prestació de serveis als socis està subjecte a l'IVA, i per això la cooperativa ha de repercutir als socis l'import corresponent (segons el tipus de gravamen del servei).

Per altra banda, els serveis assistencials i de conciliació de les diverses esferes de la vida del soci, es consideren serveis no vinculats a l'habitatge. Per aquest motiu, tributen d'acord amb la naturalesa del servei i el tipus impositiu que el correspongui (arts 90 i 91 LIVA). Així mateix, d'acord amb l'article 20.tres LIVA pot quedar exempta la tributació de l'IVA amb relació a alguns serveis en tractar-se de cooperativa sense ànim de lucre o d'iniciativa social. És el cas dels serveis d'assistència a la tercera edat i altres serveis accessoris (art. 20.1.8º b LIVA).

VII.5.2. Règim fiscal del soci del cohousing

Els socis cooperativistes també han d'assumir obligacions tributàries que deriven d'aquest model d'habitatge (Varona Alabern, Casanellas Chuecos, 2024, p. 597).

VII.5.2.1. Tributació per l'adquisició del dret d'ús de l'habitatge

En ambdós supòsits de cessió d'ús de l'habitatge (drets reals de gaudi o contracte d'arrendament), l'operació està subjecta i exempta d'IVA. Així mateix, la cessió d'ús està subjecte a la modalitat de TPO del ITP al tipus exigit per cada comunitat autònoma. En el supòsit d'arrendament hi ha una exempció conforme l'article 45.1.B.26. Així mateix, per la titularitat del dret real d'usdefruit, el soci cooperativista pot esdevenir subjecte passiu.

VII.5.2.2. Tributació per retorns cooperatius i pagaments laborals avançats

Els retorns cooperatius procedeixen de l'excedent obtingut per la cooperativa que pot ser ingressat al soci en concepte de "participació en els resultats de la cooperativa". Es calcula en funció de la seva participació en activitats de la cooperativa. S'assimilen als dividends (art. 28.2 Ley 20/1990, de 19 de diciembre) i tenen consideració de rendiments de capital mobiliari (s'integren en la base imposable de l'IRPF). Així mateix, els pagaments laborals avançats tenen consideració fiscal de rendiments del treball i integren la base imposable de l'IRPF del soci.

VII.5.2.3. Tributació per la transmissió de les aportacions socials o del dret sobre l'habitatge

Aquest és el supòsit de transmissió del dret d'ús per *acte intervius* o *mortis causa*. També és el cas en què el soci decideix donar-se de baixa i se li reemborsen les aportacions socials realitzades (Varona Alabern, Casanellas Chuecos, 2024, p.602).

- i. **En el supòsit de baixa** s'observa com la modificació del patrimoni del soci es grava conforme l'article 37.1.e de la *Ley 35/2006, de 28 de novembre* (d'ara endavant LIRPF). Es calcula mitjançant la diferència entre el valor de liquidació social i el valor d'adquisició de les aportacions socials (cost d'adquisició de l'aportació, quota d'ingrés satisfet o pèrdues de la cooperativa atribuïdes al soci).
- ii. **En el supòsit de transmissió *intervius***, el soci obté un guany o pèrdua patrimonial calculada segons els criteris dels arts 35.2, 36 i 37.1.b LIRPF i es quantifica de manera idèntica al càlcul de reemborsament de les aportacions.
- iii. **En aquest sentit, en el cas de transmissió *mortis causa* de les aportacions**, procedeix l'aplicació de l'exempció relativa la plusvàlua del mort (art. 33.3.b LIRPF). Tant les aportacions com el dret a la liquidació del crèdit s'integren al cabal relict i tributen per impost de successió conforme l'article. 3.a de la *Ley 29/1987 de 18 de diciembre* (d'ara endavant LISD).
- iv. **Finalment, en el supòsit de transmissió *intervius* del dret d'usdefruit**, el subjecte passiu (transmitent) obté un guany o pèrdua patrimonial subjecta a l'IRPF (arts 35 i 36 LIRPF).
- v. **I en el supòsit de la transmissió *mortis causa* del mateix dret**, el subjecte passiu és l'adquirent (l'hereu) que ha de tributar per l'operació mitjançant el pagament de l'ISD (arts. 26 LISD i 49 a 51 del seu reglament de desenvolupament).

VII.6. Casos d'ús: el *cohousing* sènior i intergeneracional

VII.6.1. Projectes de *cohousing* sènior i intergeneracional

En primer lloc, el projecte *Can 70* forma part de la cooperativa Sostre Cívic, referent en l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya, i s'alinea amb les polítiques municipals de foment d'aquest model a la ciutat de Barcelona. El projecte d'habitatge en cessió d'ús *Can 70* està ubicat a Sarrià, Barcelona. Els requisits per accedir relatius al perfil de l'usuari són els següents:

- a) Tenir entre 55 i 69 anys.
- b) Entrar a viure com a persona individual, ja que els habitatges són unipersonals.

El seu projecte arquitectònic s'estableix sobre un sòl urbanitzable cedit a la cooperativa mitjançant un dret de superfície de l'Administració. Això permet a l'entitat assegurar la

permanència durant 99 anys i reduir els costos de desenvolupament, perquè no han d'adquirir el terreny.

En aquest sentit, els objectius principals del projecte residencial són els següents: viure la vellesa de manera autogestionada i solidària, fomentar vincles socials, fomentar el suport mutu, l'autogestió de forma cooperativa dels serveis necessaris (com els serveis assistencials), gaudir d'espais comuns i d'un model d'habitatge ecològic.

El sòl s'ubica en la Via Augusta, 375 i ofereix un total de 39 places. Disposa de 10 habitatges convencionals i, 29 habitatges configurats en diverses Unitats d'Agregació (espais privatis que comparteixen cuina-menjador entre les persones que viuen en una mateixa planta).

Sostre Cívic compta amb un sistema de 5 nivells de cures que permet accedir a cuidats assistencials de manera progressiva amb el pas dels anys. Parteix del nivell zero ("autocures"), continua amb el primer nivell (cura unida al lleure), el segon nivell (escolta atenta), el tercer nivell (suport mutu i assistència lleu), fins a arribar al quart nivell (suport professional extern en situacions de dependència).

El capital social reemborsable que cal aportar són 38.000 euros, la quota d'ingrés (no reintegrable) es fixa en 1.500 euros i la quota d'ús (mensual) en 850 euros al mes. Aquest últim import serà objecte d'actualització a l'IPC anualment i, es destina a l'amortització de la hipoteca, el manteniment i l'administració, la taxa, l'IBI, la Quota de solidaritat i el Fons de Manteniment.

En segon lloc, s'observa com el Projecte *Walden XXI* (promogut per Sostre Cívic) també es configura com un *cohousing* sènior ubicat a Sant Feliu de Guíxols, Girona. Empara el model de cessió d'ús, exigeix que els seus socis tinguin entre 55 i 68 anys i, disposa de 31 habitatges. Els objectius del projecte són molt similars als de *Can 70*, però en aquest cas els usuaris disposen d'un espai comunitari més gran (620 m² exteriors). Així mateix, les condicions econòmiques també són diferents, ja que s'exigeix una aportació de capital de 60.000 euros. Les quotes d'ús també són superiors (1.200 euros per una persona i 1.500 per dues). Els espais tenen una mida de 37 m² (un dormitori) i 49 m² (dues habitacions). El principal avantatge respecte al cas anterior és que no exigeix viure en habitatges unipersonals. Es preveu l'inici de la convivència l'hivern de l'any 2026-2027.

En tercer lloc, *La Borda* és una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús ubicada al carrer de la Constitució, 85, Barcelona. Està en funcionament i es tracta d'un *cohousing* intergeneracional construït sobre un solar de titularitat pública (dret de superfície de 75 anys de durada). L'objectiu característic d'aquesta és erradicar la pobresa energètica dels seus usuaris mitjançant l'optimització de la demanda energètica. Així mateix, no disposa d'aparcament subterrani, col·lectivitza els serveis i opta per espais residencials privatis reduïts (16 m²). En aquest cas, a diferència dels projectes de Sostre Cívic, la quota d'ús té un topall. També disposa d'espais

comuns com el pati i alguns serveis col·lectivitzats com el servei de bugaderia que es poden reservar en línia. Així mateix, realitzen el servei de neteja comunitària de manera autoorganitzada.

En quart lloc, *La Muralleta* és un *cohousing* sènior ubicat a Santa Oliva, Tarragona. Es tracta d'una cooperativa d'habitatge en règim de propietat (model menys habitual). Està rodejat d'horts i zones enjardinades disposant de 16 habitatges de 60 m². El projecte s'adreça a persones majors de 55 anys, amb un perfil orientat a l'envelliment actiu i a la convivència comunitària. Compten amb un sistema d'autogestió per comissions (per a fer el manteniment i difusió) i organitzen activitats periòdicament.

VII.6.2. El cohousing sènior i l'argument de l'economicitat

Per tal de respondre a la segona de les hipòtesis del treball, s'analitza a continuació si el model *cohousing* possibilita l'accés a l'habitatge oferint un cost inferior al que ho fa el model tradicional comparable (el contracte de lloguer).

En aquest cas, s'ha pres com a referència el projecte de Sostre Cívic anomenat *Can 70* i el lloguer més econòmic que s'ha observat a la mateixa zona (Sarrià, Barcelona) amb característiques similars (45 m² i estat excel·lent). L'immoble per a llogar emparat com a referència s'ha trobat al portal immobiliari "Idealista.es" (vegeu a l'annex la informació del mateix).

Com es pot observar en la taula inclosa en els annexos, la principal diferència s'observa en l'import de la quota periòdica (quota d'ús en el cas del *cohousing* i mensualitat del contracte de lloguer en el cas de l'alternativa). En el cas del lloguer tradicional la mensualitat és un 36% superior. Això no obstant, en el cas del model tradicional només s'ha d'abonar un mes de dipòsit (reintegrable), mentre que en el *cohousing* el soci cooperativista ha d'aportar un capital social de 38.000 euros (reemborsable en cas de baixa). El títol jurídic pel qual s'accedeix al dret d'ús en el *cohousing* és un dret real de gaudi, mentre que en el supòsit del contracte de lloguer el títol és el citat contracte d'arrendament. En el cas de la quota periòdica satisfeta per l'usuari del *cohousing* s'inclouen alguns costos que no inclou la mensualitat de l'arrendament.

Així mateix, el model cooperatiu ofereix avantatges en el risc d'exposició al mercat que no s'observen en el contracte d'arrendament tradicional. Mentre que la quota d'ús només pot ser reajustada en funció de l'IPC, la mensualitat del contracte de lloguer pot ser objecte d'ajustos motivats per l'especulació o el creixent preu de mercat.

Finalment, per a la convivència en un termini de 10 anys (supòsit fixat com a exemple), l'import total del cost d'accés a l'habitatge (no inclou subministrament) és de 141.500 euros en el cas de *cohousing* i 162.000 euros en el cas del pis de lloguer si es té en consideració l'aportació de capital. Com que l'aportació de capital és reemborsable en cas de baixa, es podria contemplar

el supòsit en què el soci decideix marxar al cap de 10 anys, cas en què la diferència del cost total ascendeix a 58.500 euros (un 36% de diferència).

VII.6.3. El cohousing enfront del model residencial tradicional: anàlisi d'avantatges i desavantatges

Per una banda, aquest model residencial constitueix una alternativa viable d'accés a l'habitatge, especialment entre persones d'edat avançada. Els principals avantatges que ofereix són el seu menor cost d'accés i el fort component comunitari. Així també, cal considerar que la majoria dels projectes han estat dissenyats per a persones grans.

En primer lloc, com ha quedat acreditat es tracta d'un model d'accés a l'habitatge més assequible que els models de tinença tradicionals com són el lloguer o l'adquisició. L'objectiu és construir a preu de cost i aprofitar sinergies tals com la col·lectivització dels serveis, el manteniment i els subministraments. Així mateix, es configura com a una alternativa social que té com a eix vertebrador el suport mutu i les necessitats vitals que poden tenir els seus socis (cuidat assistencial i l'impuls de la seva vida social, laboral o cultural). També fomenta valors com l'eficiència energètica i la sostenibilitat, l'envelliment actiu, la participació democràtica i l'economia social.

En segon lloc, la mensualitat (quota d'ús) ofereix menor exposició als creixents preus de mercat que les mensualitats del contracte de lloguer. Així mateix, compta amb beneficis fiscals com les bonificacions en l'activitat constructora o les exempcions en l'adquisició del dret d'ús. També ofereix flexibilitat en el supòsit de transmissió del dret d'ús als hereus en cas de mort del titular. A més, permet la transmissió *d'intervius* amb subjecció a controls estatutaris destinats a garantir la continuïtat del model residencial.

Per altra banda, el model de cooperativa d'habitatge de cessió d'ús no permet als socis adquirir la propietat dels immobles. Addicionalment, requereix el desemborsament d'una quantitat de capital social considerable. La participació dels col·lectius més joves es veu reduïda a causa dels requisits d'edat que imposen les cooperatives i l'aportació inicial de capital. Així mateix, la viabilitat del model està condicionada per la cessió de sòl de l'Administració, que permet abaratir el cost de construcció. I tampoc pot obviar-se la possibilitat que els socis responguin davant d'impagaments a tercers relacionats amb la construcció.

Conforme el criteri del Sr. Òscar Gorgues, altres desavantatges són la menor escalabilitat i la necessitat constant d'organització col·lectiva. Aquest expert considera que:

“el cohousing pot constituir una alternativa viable al model residencial tradicional per a determinats col·lectius i en etapes concretes del cicle vital, però té un abast limitat i no pot plantejar-se com una solució residencial generalitzada ni a llarg termini”.

La seva tesi sosté que el model en qüestió s'integra com una opció complementària, però que en cap cas substitueix la necessitat d'un parc ampli d'habitatge assequible, especialment de lloguer.

Finalment, des del punt de vista del Sr. Carlos Alcoba, director de Sostre Cívic (vegeu l'entrevista als annexos), el *cohousing* només esdevé una alternativa al model tradicional si trenca amb la lògica de la propietat privada especulativa. És a dir, mitjançant el règim jurídic de cessió d'ús s'assoleix un sistema de propietat col·lectiva i ús estable capaç de democratitzar l'accés a l'habitatge.

VIII. CONCLUSIONS

Respecte a la primera de les hipòtesis plantejades, es conclou que no existeix una solució única ni immediata al problema d'accés a l'habitatge, ja que la resposta òptima es configura necessàriament com una combinació coherent i coordinada de polítiques públiques. El marc regulador i contractual de l'habitatge canviant al llarg de les darreres dècades, condueix a l'existència de diversos conflictes entre les parts implicades en la consecució de l'objectiu social.

Aquesta solució ha d'incloure, com a eixos centrals, la construcció i consolidació d'un parc públic de lloguer protegit suficient, així com l'increment d'habitatges protegits destinats al règim de tinença en propietat. D'aquesta manera s'assoleix l'objectiu d'oferir alternatives reals a les diferents necessitats residencials de la població d'acord amb el seu nivell adquisitiu.

Tot plegat ha d'anar necessàriament acompanyat d'una regulació jurídica fixada en un horitzó temporal ampli i capaç d'incrementar el sòl edificable i rehabilitar habitatges amb criteris socials, tot dotant de seguretat jurídica el mercat de l'habitatge per a possibilitar la inversió pública i privada. Així mateix, es requereix una dotació pressupostària suficient i estable.

D'aquesta manera, la intervenció pública basada exclusivament en el control de preus o en subvencions puntuals no constitueix una solució òptima, ja que pot generar efectes adversos sobre l'oferta i reduir la seguretat jurídica del mercat si no es coordinen amb la política d'oferta.

Majorment, la combinació de polítiques proposada per la present queda patent en el *Plan Estatal de Vivienda 2026-2030* que introdueix el model residencial *cohousing* com a una de les solucions futures al problema de l'habitatge.

En aquesta línia argumental, quant a la segona de les hipòtesis formulades s'addueix el següent:

Des del punt de vista jurídic, el règim sobre què s'estableix la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, possibilita l'accés a l'habitatge al ciutadà espanyol mitjançant fórmules jurídiques tals com el dret d'usdefruit, el dret d'ús o el dret d'habitació. Així mateix, la cooperativa assoleix menors costos mitjançant l'ús del dret de superfície amb la col·laboració de l'administració, la qual cosa es repercuteix en el menor cost per als usuaris, però genera dependència dels ens públics.

Des del punt de vista social, queda patent que el *cohousing* es posiciona com una de les millors alternatives per a les persones que, arribada a certa edat, requereixen cures, suport social i acompanyament que no ofereix un lloguer tradicional. Així mateix, també és un model viable de manera més limitada per a les persones més joves que cerquen desenvolupar diverses esferes de la seva vida. Però per aquest col·lectiu, la configuració actual dels projectes en qüestió arreu d'Espanya i Catalunya dificulta el seu accés a causa del requisit d'edat o l'aportació social inicial.

Això no obstant, des del punt de vista econòmic, el *cohousing* es configura com una solució més assequible tant per als joves com pels majors. Ja que la seva configuració possibilita el

gaudi d'un espai residencial per un cost fins a un 36% inferior a l'alternativa immobiliària tradicional.

En conseqüència, per a determinats col·lectius, és una alternativa viable al model tradicional d'habitatge com pot ser l'adquisició o el contracte d'arrendament, configurant-se l'aportació social inicial com el principal desavantatge, especialment per al col·lectiu més jove.

D'aquesta manera, el règim jurídic de cessió d'ús esdevé una alternativa al model residencial tradicional capaç de democratitzar l'accés residencial en determinats supòsits. Així mateix, aquesta solució residencial també presenta beneficis per al medi ambient i fomenta l'economia social mitjançant la col·lectivització dels serveis, el manteniment o els subministraments.

En síntesi, el model de *cohousing* no es configura com una alternativa universal al model d'habitatge tradicional, sinó com una solució complementària, viable i especialment adequada per a determinats perfils socials i econòmics. La seva viabilitat no es veu condicionada per obstacles jurídics ni estructurals, sinó principalment pels requisits d'accés inicial, especialment l'aportació social mínima exigida. En conseqüència, el *cohousing* es consolida com una alternativa real i sostenible en aquells supòsits en què existeix suport institucional, accés al sòl i capacitat econòmica inicial dels usuaris, contribuint a diversificar les formes d'accés a l'habitatge sense substituir el model tradicional.

IX. REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

Doctrina:

ANDERSON, Miriam. La doble dimensión del derecho a la vivienda en el ámbito privado: objeto especialmente protegido y límite del derecho de propiedad [en línea]. Universitat de Barcelona: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2021, 2021, (p.83). <[Dipòsit Digital de la Universitat de Barcelona](#)> [7 de novembre de 2025].

Banco de España. Informe Anual 2023. Capítulo 4: El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad [en línea]. Madrid: Banco de España, 2023, 2023. <[Publicación Banco de España](#)> [8 d'octubre 2025].

Banco de España. Informe Anual 2024. Dinámicas recientes en el mercado de la vivienda (p.164-171) [en línea]. Madrid: Banco de España, 2024, 2024, (p.62-171).<[Publicación Banco de España](#)> [13 de novembre de 2025].

BBVA Research. Motivos tras la escasa oferta de vivienda en España [en línea]. Madrid: BBVA Research, 22-08-2024, (p.3-22). <<https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/espana-motivos-tras-la-escasa-oferta-de-vivienda/>>. [Consulta: 8 d'octubre 2025].

BERNARDOS, Gonzalo. Informe Immobiliari Actualitat i Perspectives Forcadell-UB 2024 [en línea]. Barcelona: Forcadell i Universitat de Barcelona, 2024, 2024, (p.47). <[Publicació Forcadell](#)> [11 d'octubre 2025].

BERNARDOS, Gonzalo. Informe Immobiliari Actualitat i Perspectives Forcadell-UB 2025 [en línea]. Barcelona: Forcadell i Universitat de Barcelona, 2025, 2025, (p.8). <[Publicació Forcadell](#)> [7 de novembre de 2025].

CASTILLO BLANCO, Federico. Lecciones para el estudio del Derecho Local 3ª Edición. Madrid: Tecnos, 2023, 2023, (p.97-102). Tapa blanda. (Colección; Biblioteca Universitaria de Editorial Tecnos). [9 de novembre de 2025]. ISBN: 9788430987061.

FAJARDO GARCÍA, Gemma. Cooperativas: régimen jurídico y fiscal. 1ª Edición. Valencia: Tirant lo Blanch, 2011, 2011, (p.127). (Col·lecció; Monografias). [21 de desembre de 2025] ISBN: 8499859615.

FERNÁNDEZ CARBAJAL, Alfonso. La política de vivienda en España durante el franquismo. [en línea]. Madrid: Ministerio de Fomento, 2003, 2003, (p.639-651). <[Revista CyTET del Ministerio de Vivienda](#)> [12 d'octubre 2025].

GARCÍA MACHO, Ricardo. Legislación sobre la vivienda: normativa estatal y autonómica. Muñoz Castillo, José. 4ª Edición. Madrid: Tecnos, 2011, 2011 (p.61). Tapa dura. (Colección; Biblioteca de Textos Legales). [7 de noviembre de 2025]. ISBN: 9788430950195.

GÁLVEZ CRIADO, Antonio. Aspectos civiles y procesales de la ley de la vivienda [en línea]. Alonso Pérez, María Teresa. Robledo Mateos, Margarita. 1ª Edición. València: Tirant lo Blanch, 2024, 2024, (p.191-198). (Colección; Monografías Maior). <[Biblioteca Virtual Tirant](#)> [7 de noviembre de 2025]. ISBN: 9788410718166.

GAVILÁN, Ángel. El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad. [en línea]. Madrid: Banco de España, 2024, 2024, (p. 34). <[Publicación Banco de España](#)> [7 d'octubre 2025].

HERNÁNDEZ PEDREÑO, Manuel. La vivienda en España: respuesta institucional y colectivos vulnerables [en línea]. Clavero Mira, Esther. Miñarro Casau, Piedad. 1ª Edición. València: Tirant lo Blanch, 2024, 2024, (p.74-87). (Colección; Derechos sociales y economía social). <[Biblioteca Virtual Tirant](#)> [10 de noviembre de 2025]. ISBN: 9788410563995.

MERINO HERNÁNDEZ, Santiago. Cooperativas de viviendas en España. Particular referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco. 1ª Edición. Valencia: Tirant lo Blanch, 2011, 2011, (p.174). (Colección; Monografías). [22 de diciembre de 2025] ISBN: 9788410958623.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial Vivienda Social 2024 [en línea]. Madrid: Ministerio de Vivienda, 2024, 2024, (p.7). <[Boletín Especial Vivienda Social](#)> [4 de noviembre de 2025].

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 (p.7-17) [en línea]. Madrid: MIVAU, 2025, 2025. <[Recursos Mivau](#)> [5 de diciembre de 2025].

MORÁN ÁLVAREZ, Juan Carlos. Derecho a la vivienda en España: perspectiva actual y problemática constitucional [en línea]. Ardanuy Silva, Francisco Manuel. 1ª Edición. València: Tirant lo Blanch, 2022, 2022, (p.121-190). (Colección; Derechos sociales y economía social). <[Biblioteca Virtual Tirant](#)> [7 de noviembre de 2025]. ISBN: 9788411307406.

PAREJA, Montserrat. La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro [en línea]. Santiago de Compostela: Universidad de Santiago de Compostela, 2012, 2012, (p.1-20). <[Dipòsit Digital de la Universitat de Barcelona](#)> [14 d'octubre 2025].

PEIRÓ, Irene. La falta de eficacia del derecho a la vivienda en España: raíces históricas y contexto jurídico [en línea]. Ruta Comunicación, UAB, 2016, 2016, (p.147-152). <[Revistas UAB](#)> [10 de diciembre de 2025].

PISARELLO, Gerardo. El derecho a la vivienda: constitucionalización débil y resistencias garantistas [en línea]. Editora Unoesc. Espaço Jurídico, 2013, 2013, (p.135-158). <[DOAJ](#)> [10 de diciembre de 2025].

RAMÓN FERNÁNDEZ, Francisca. La vivienda colaborativa o cohousing: su oportunidad como nueva forma de habitar [en línea]. 1ª Edición. València: Tirant lo Blanch, 2024, 2024, (p.21-56). (Colección; Monografías). <[Biblioteca Virtual Tirant](#)> [4 de noviembre 2025]. ISBN: 9788410564473.

RODRIGUEZ DE SANTIAGO, José María. ¿Son verdaderos planes los planes estatales de vivienda? (p.197-219) [en línea]. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid, 2024, 2024. <[Repositorio Institucional UAM](#)> [5 de diciembre de 2025].

Sostre Cívica. Marc Legal 2020 [en línea]. Barcelona: Sostre Cívica, 2020, 2020, (p.19-85). <[Material Divulga'tiu](#)> [20 de diciembre de 2025].

TEJEDOR BIELSA, Julio. Tratado de Derecho de la Vivienda: ¿Nuevas formas de tenencia y alojamiento? «Cohousing, coliving». Juárez, Ángel. 1ª Edición. Madrid: BOE, 2025, 2025, (p. 728-732). (Colección; Estudios Jurídicos). <[Biblioteca Jurídica Digital](#)> [21 de diciembre de 2025]. ISBN: 9788410789296.

VAÑÓ VAÑÓ, María José. Vivienda colaborativa y personas mayores [en línea]. 1ª Edición. València: Tirant lo Blanch: revista de pensamiento jurídico, 2022, 2022, (p.196-210). (Colección; Teoría y Derecho). <[Teoría y Derecho](#)> [4 de noviembre 2025]. ISBN: 9788410564473.

VARONA ALABERN, Juan Enrique. La fiscalidad del arrendamiento de vivienda y de otras figuras afines. Casanellas, Montserrat. 1ª Edición. Madrid: Editorial Aranzadi, 2024, 2024, (p. 559-605). (Colección; Gran Tratado). [21 de diciembre de 2025]. ISBN: 9788410789296.

VIVAS TESÓN, Inmaculada. El senior cohousing como solución habitacional y existencial: de Dinamarca a España [en línea]. Madrid: Revista de la Universidad Carlos III, 2024, 2024, (p.1500). (Colección; Cuadernos de derecho transaccional). <[Revista U3CM](#)> [9 d'octubre 2025]. ISSN: 201989-4570.

Pàgines web:

Universitat Oberta de Catalunya. Qui practica el senior cohousing? Dona, culta i de més de 65 anys [en línea]. Barcelona: UOC, 2017, 2017. <[UOC](#)> [18 de diciembre de 2025].

Agencia Tributaria. Contenidos Comunes: Balance (Cooperativas) 2021 [en línea]. Madrid: Agencia Tributaria, 2021, 2021. <[AEAT](#)> [21 de diciembre de 2025].

X. ANNEX 1: Legislació

Espanya. Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio. (BOE [en línia], núm. 289, 16-10-1885, pàg. 1-69). <[https://www.boe.es/eli/es/rd/1885/08/22/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1885/08/22/(1)/con)>. [Consulta: 5 de novembre de 2025].

Espanya. Ley de 19 de abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda, encargado de su aplicación. (BOE [en línia], núm. 110, 20-04-1939, pàg. 2190-2198). <<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1939/110/A02190-02198.pdf>>. [Consulta: 12 d'octubre de 2025].

Espanya. Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos. (BOE [en línia], núm. 1, 1-01-1947, pàg. 82-110). <<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1947/001/A00082-00110.pdf>>. [Consulta: 12 d'octubre de 2025].

Espanya. Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de "viviendas de renta limitada". (BOE [en línia], núm. 197, 16-07-1954, pàg. 4834-4841). <<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1954/197/A04834-04841.pdf>>. [Consulta: 12 d'octubre de 2025].

Espanya. Ley 84/1961, de 23 de diciembre, sobre Plan Nacional de la Vivienda para el periodo 1961-1976. (BOE [en línia], núm. 310, 28-12-1961, pàg. 18215-18216). <<https://www.boe.es/boe/dias/1961/12/28/pdfs/A18215-18216.pdf>>. [Consulta: 12 d'octubre de 2025].

Espanya. Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línia], núm. 141, 12-06-1964, pàg. 7654-7661). <<https://www.boe.es/boe/dias/1964/06/12/pdfs/A07654-07661.pdf>>. [Consulta: 12 d'octubre de 2025].

Espanya. Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial. (BOE [en línia], núm. 267, 8-11-1978, pàg. 25544-25545). <<https://www.boe.es/eli/es/rdl/1978/10/31/31>>. [Consulta: 14 d'octubre de 2025].

Espanya. Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. (BOE [en línia], núm. 303, 19-12-1987, pàg. 1-26). <<https://www.boe.es/eli/es/l/1987/12/18/29/con>>. [Consulta: 19 de desembre de 2025].

Espanya. Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas. (BOE [en línea], núm. 304, 20-12-1990, pàg. 1-26). <<https://www.boe.es/eli/es/l/1990/12/19/20/con>>. [Consulta: 19 de desembre de 2025].

Espanya. Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. (BOE [en línea], núm. 312, 29-12-1992, pàg. 1-161). <<https://www.boe.es/eli/es/l/1992/12/28/37/con>>. [Consulta: 19 de desembre de 2025].

Espanya. Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. (BOE [en línea], núm. 251, 20-10-1993, pàg. 1-35). <<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/1993/09/24/1/con>>. [Consulta: 19 de desembre de 2025].

Espanya. Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica. (BOE [en línea], núm. 139, 8-06-1996, pàg. 1-17). <<https://www.boe.es/eli/es/rdl/1996/06/07/7/con>>. [Consulta: 5 de novembre de 2025].

Espanya. Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. (BOE [en línea], núm. 170, 17-07-1999, pàg. 1-54). <<https://www.boe.es/eli/es/l/1999/07/16/27/con>>. [Consulta: 4 de novembre de 2025].

Espanya. Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. (BOE [en línea], núm. 59, 9-03-2004, pàg. 1-108). <<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/2/con>>. [Consulta: 19 de desembre de 2025].

Espanya. Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. (BOE [en línea], núm. 285, 29-11-2006, pàg. 1-179). <<https://www.boe.es/eli/es/l/2006/11/28/35/con>>. [Consulta: 19 de desembre de 2025].

Espanya. Ley 41/2007, de 7 de diciembre, 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 las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. (BOE [en línea], núm. 294, 8-12-2007, pàg. 1-39). <<https://www.boe.es/eli/es/l/2007/12/07/41/con>>. [Consulta: 5 de novembre de 2025].

Espanya. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (BOE [en línea], núm. 134, 5-06-2013, pàg. 42244-42256). <<https://www.boe.es/eli/es/l/2013/06/04/4>>. [Consulta: 10 de novembre de 2025].

Espanya. Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. (BOE [en línea], núm. 101, 28-04-2015, pàg. 36599-36684). <<https://www.boe.es/eli/es/l/2015/04/27/5>>. [Consulta: 5 de novembre de 2025].

Espanya. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (BOE [en línea], núm. 261, 31-10-2015, pàg. 1-56). <<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>>. [Consulta: 10 de novembre de 2025].

Espanya. Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo. (BOE [en línea], núm. 18, 21-01-2017, pàg. 1-9). <<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2017/01/20/1/con>>. [Consulta: 10 de novembre de 2025].

Espanya. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. (BOE [en línea], núm. 55, 5-03-2019, pàg. 1-18). <<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/01/7/con>>. [Consulta: 10 de novembre de 2025].

Espanya. Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda. (BOE [en línea], núm. 187, 8-07-2020, pàg. 1-51). <<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/07/07/26/con>>. [Consulta: 10 de novembre de 2025].

Catalunya. Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. (BOE [en línea], núm. 258, 29-09-2020, pàg. 81960-81974). <<https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2020/09/18/11>>. [Consulta: 10 de novembre de 2025].

Espanya. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. (BOE [en línea], núm. 124, 25-05-2023, pàg. 1-54). <<https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12/con>>. [Consulta: 10 de novembre de 2025].

XI. ANNEX 2: Jurisprudència

Sentència del Tribunal Suprem (Sala Civil, Secció 1^a), de 12 de desembre de 2011 (recurs 1407/2008).

Sentència del Tribunal Constitucional núm. 37/2022, de 10 de març de 2022 (recurs 6289/2020).

Sentència del Tribunal Constitucional núm. 79/2024, de 21 de maig de 2024 (recurs 5491/2023).

Sentència del Tribunal Constitucional núm. 120/2024, de 8 d'octubre de 2024 (recurs 3955/2022).

XII. ANNEX 3: Entrevista al gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Entrevista al Sr. Òscar Gorgues.

El Sr. Òscar és el gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona i va ser director de *Forcadell Assessorament i Gestió Immobiliària* durant més de vint anys. És col·laborador habitual en mitjans de comunicació com RTVE, 3Cat o La Vanguardia. Així doncs, es tracta d'un reconegut expert en el sector immobiliari i en l'àmbit de les polítiques públiques d'habitatge.

1) Mesures públiques per facilitar l'accés a l'habitatge (vulnerables i “classe mitjana”).

Per millorar l'accés a l'habitatge tant de les famílies més vulnerables com del ciutadà mitjà, les polítiques més efectives són aquelles que combinen oferta, demanda i regulació:

- Increment de l'oferta d'habitatge assequible: creació d'un parc públic o social de lloguer de caràcter estructural, utilitzant sòl públic, dret de superfície i col·laboracions publicoprivades.
- Ajuts a la demanda focalitzats: complements de lloguer o ajuts condicionats a la renda i a situacions de vulnerabilitat, evitant ajuts generalistes que acabin capitalitzant-se en preus més elevats.
- Seguretat jurídica i incentius al lloguer: garanties públiques davant l'impagament i incentius fiscals condicionats al lloguer assequible i de llarga durada. Recuperació ràpida de la possessió en cas d'impagament o okupació.
- Mobilització de l'habitatge buit i rehabilitació: programes de rehabilitació amb contraprestacions socials (destinar l'habitatge a lloguer assequible durant un període determinat). Ajuts públics a la rehabilitació amb què reverteixen a l'Administració en el moment de la transmissió (per venda, donació o successió) de l'habitatge.
- Política de sòl i planejament urbà: agilització de llicències, reducció de rigideses urbanístiques i reserves de sòl per a habitatge protegit.
- Prevenció de l'exclusió residencial: mediació, ajuts d'emergència i programes de “*housing first*” per a col·lectius especialment vulnerables.

2) Quines mesures són més eficaces en compra (propietat) i en lloguer?

Accés mitjançant la propietat:

- Habitatge protegit en propietat amb preus màxims i fortes limitacions de transmissió per evitar l'especulació.

- Avals o finançament públic prudents i selectius, orientats a llars amb ingressos estables però manca d'estalvi inicial.
- Incentius i bonificacions fiscals selectives: ajuts a la compra orientats a col·lectius específics (joves, llars amb rendes baixes o mitjanes) poden facilitar l'accés inicial, però han de ser limitats, condicionats i coordinats amb polítiques d'oferta per evitar que es capitalitzin en un augment dels preus.

Accés mitjançant el lloguer:

- Parc regulat (públic o privat) i assequible de lloguer com a eina central per estabilitzar el mercat i protegir els col·lectius de menys nivell de renda.
- Incentius i garanties als propietaris, sempre condicionats a preus assequibles i durades mínimes dels contractes.
- Marc legal equilibrat entre propietaris i arrendataris: una legislació que reforci la seguretat jurídica, garanteixi drets bàsics dels llogaters i faci atractiva la inversió en lloguer per part dels estalviadors, evitant controls generalitzats de preus i apostant per incentius estables i previsibles.

3) Quines han mostrat més eficàcia des de 1939?

L'experiència espanyola mostra que:

- Els grans plans de construcció d'habitatge protegit van ser eficaços per reduir dèficits quantitatius d'habitatge en períodes de fort creixement demogràfic, especialment a mitjan segle XX.
- La política de sòl ha estat determinant, tot i que els seus efectes depenen molt de la regulació urbanística, el context econòmic i el crèdit disponible.
- Les reformes del mercat del lloguer (lleis Boyer i posteriors) han modificat fortament els incentius, amb efectes mixtos entre dinamització del mercat i menor estabilitat del llogater en algunes etapes.
- En l'etapa més recent, les polítiques orientades a crear un parc estable de lloguer assequible apunten a una eficàcia més elevada a llarg termini que les subvencions puntuals.
- Dotació pressupostària suficient i estable: les polítiques d'habitatge només són efectives si van acompanyades d'un pressupost públic adequat que permeti la creació, el manteniment i la gestió professional dels parcs d'habitatge assequible; sense aquesta base financera, les mesures normatives o programàtiques tenen un impacte molt limitat.

4. Existeix una solució òptima en política d'habitatge?

No existeix una solució única i òptima que satisfaci simultàniament el sector públic i tots els ciutadans. L'habitatge presenta múltiples trade-offs:

1. Accés assequible versus incentius a la inversió privada.
2. Estabilitat residencial versus flexibilitat del mercat laboral.
3. Densificació urbana versus acceptació social.

El que s'apropa més a un òptim pràctic és una combinació de polítiques: un parc protegit de lloguer suficient, ajuts focalitzats segons renda, una regulació equilibrada, una política de sòl eficient i programes de rehabilitació amb criteris socials. Tot això ha d'anar acompanyat d'un marc normatiu estable i previsible, que proporcioni seguretat jurídica i permeti que les inversions, tant públiques com privades, puguin ser planificades de manera raonable a mitjà i llarg termini.

5) El *cohousing* és una alternativa viable?

El *cohousing* pot constituir una alternativa viable al model residencial tradicional per a determinats col·lectius i en etapes concretes del cicle vital, però té un abast limitat i no pot plantejar-se com una solució residencial generalitzada ni a llarg termini:

Avantatges: reducció de costos mitjançant espais compartits, reforç de la cohesió social, adequat per a joves, gent gran o projectes cooperatius.

Limitacions: menor escalabilitat, necessitat d'organització col·lectiva i, sovint, d'un suport públic important en sòl i finançament.

En conclusió, el *cohousing* és una peça complementària interessant dins del sistema d'habitatge, però no substitueix la necessitat d'un parc ampli d'habitatge assequible, especialment de lloguer.

XIII. ANNEX 4: Entrevista al director de Sostre Cívic

El Sr. Carlos Alcoba és el director de Sostre Cívic, una de les cooperatives d'habitatge especialitzades en *cohousing* amb més presència i projecció arreu de Catalunya. El règim de cessió d'ús és la principal proposta d'aquesta cooperativa amb més de 2.000 socis i 28 projectes en promoció o convivència.

El *cohousing* constitueix una alternativa viable al model residencial tradicional?

El *cohousing* només constitueix una alternativa real al model residencial tradicional si trenca amb la lògica de la propietat privada especulativa. Quan no modifica el règim de propietat — és a dir, quan permet la compra, la venda i l'acumulació de valor patrimonial— deixa de ser una proposta transformadora i esdevé simplement una versió més amable, estètica o comunitària del mateix sistema que genera exclusió i desigualtat.

L'autèntica innovació no és, doncs, comunitària sinó política: consisteix a desplaçar l'habitatge del camp de l'actiu financer al de la infraestructura de vida. Només quan l'accés a l'habitatge queda desvinculat de la lògica del mercat i es fonamenta en la propietat col·lectiva i l'ús estable, el *cohousing* pot esdevenir una eina real de democratització residencial.

XIV. ANNEX 5: Taula comparativa del cost d'accés a l'habitatge en règim de cessió d'ús i en règim de contracte de lloguer

	<i>Can 70 (Cohousing)</i>	Pis Llogat
Ubicació.	Sarrià, Barcelona.	Sarrià, Barcelona.
Quota Periòdica (Mensual).	850 €	1.350 €
Cost mensual €/m².	19,767 €	32,142 €
Entrada/Dipòsit (Reemborsable).	38.000 €	1.350 €
Quota d'ingrés (no-retornable).	1.500 €	0
Subministraments.	No inclòs.	No inclòs.
Mida.	43 m²	42 m²
Accés al dret d'ús.	Cessió d'ús.	Contracte d'arrendament.
Tributació.	IBI i taxes incloses en la quota.	IBI i taxes no incloses en la quota.
Perfil usuari.	Sènior (55-69 anys).	No especificat.
Forma d'accés al sòl.	Dret de superfície de l'Administració (99 anys).	Dret de propietat.
Tipus de cooperativa.	Cooperativa d'habitatge (89 LC).	No procedeix.
Espais comuns.	Semisoterrani.	Jardí comunitari.
Serveis d'assistència.	No inclòs. Previsió d'autogestionar-los.	No inclòs.
Exposició al mercat.	Molt baixa, la quota mensual només pot ser reajustada per l'actualització de l'IPC.	Alta exposició al mercat i actualització a l'IPC si es preveu al contracte.
Permanència.	Màxim 99 anys.	Lloguer convencional.

Total en 10 anys:	103.500 € (Supòsit de baixa: no es comptabilitza el capital al ser reemborsat). 141.500 € (capital social inclòs).	162.000 €
-------------------	---	-----------

Fig. 4: Taula comparativa del cost del cohousing i el lloguer tradicional. Font: elaboració pròpia.

* No es considera l'actualització anual de l'IPC en la quota d'ús ni en la mensualitat del lloguer.

* El cost total en el supòsit de baixa no inclou el capital social, ja que és reemborsable al titular o els seus hereus.

XV. ANNEX 6: Pis en lloguer de la taula comparativa

idealista Propietaris Cerques casa Hipoteques Publicar el teu anunci Favorits Xat NI

Habitatges en Sarrià 2 de 10 habitatges < Anterior Següent >

Pis de lloguer a Carrer del Sagrat Cor
Sarrià, Barcelona Veure mapa

1.350 €/mes
45 m² | 1 dorm. | 3a planta exterior amb ascensor

Pregunta a l'anunciant

L'anunciant només admet contactes amb perfil. Crea el teu perfil per poder contactar

[Crear perfil de llogater](#)

Veure telefon

Referència de l'anunci: bb-sc23

Professional: BLOCBN IMMOBILIARIA

BLOCBN Barcelona

Fig. 5: anunci del pis de lloguer emparat en la taula comparativa. Font: Idealista.

XVI. ANNEX 7. Marc legal segons l'àmbit

Marc legal segons l'àmbit:	
Cooperativa d'habitatge.	<i>Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas.</i> <i>Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives.</i> <i>Estatut d'Autonomia de Catalunya.</i>
Dret d'habitatge.	<i>Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.</i> <i>Espanya. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.</i> <i>Constitución Española.</i> <i>Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales de 1966 (PIDESC).</i> <i>Carta Social Europea revisada de 1996.</i> <i>Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales (CEDH).</i> <i>Protocolos adicionales números 3 y 5, de 6 de mayo de 1963.</i> <i>Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (CDFUE).</i> <i>Estatut d'Autonomia de Catalunya.</i> <i>Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.</i>
Règim fiscal	<i>Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRLITPAJD).</i> <i>Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA).</i>

	<i>Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (TRLRHL).</i> <i>Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas (LRFC).</i> <i>Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. (LIRPF).</i> <i>Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (LISD).</i>
--	---

Fig. 6: classificació dels cossos normatius aplicables segons l'àmbit d'estudi. Font: elaboració pròpia.

* No inclou els Plans d'Habitatge.