Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

"El cohousing y el coliving: ¿un modelo para las personas en riesgo de exclusión residencial?"

Webinar "Nuevos modelos colaborativos y buenas prácticas en materia de sinhogarismo"

17 de diciembre de 2021

Dr. Héctor Simón Moreno
Profesor Agregado de Derecho Civil
Cátedra UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

Declaración de Lisboa sobre la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo de 2021

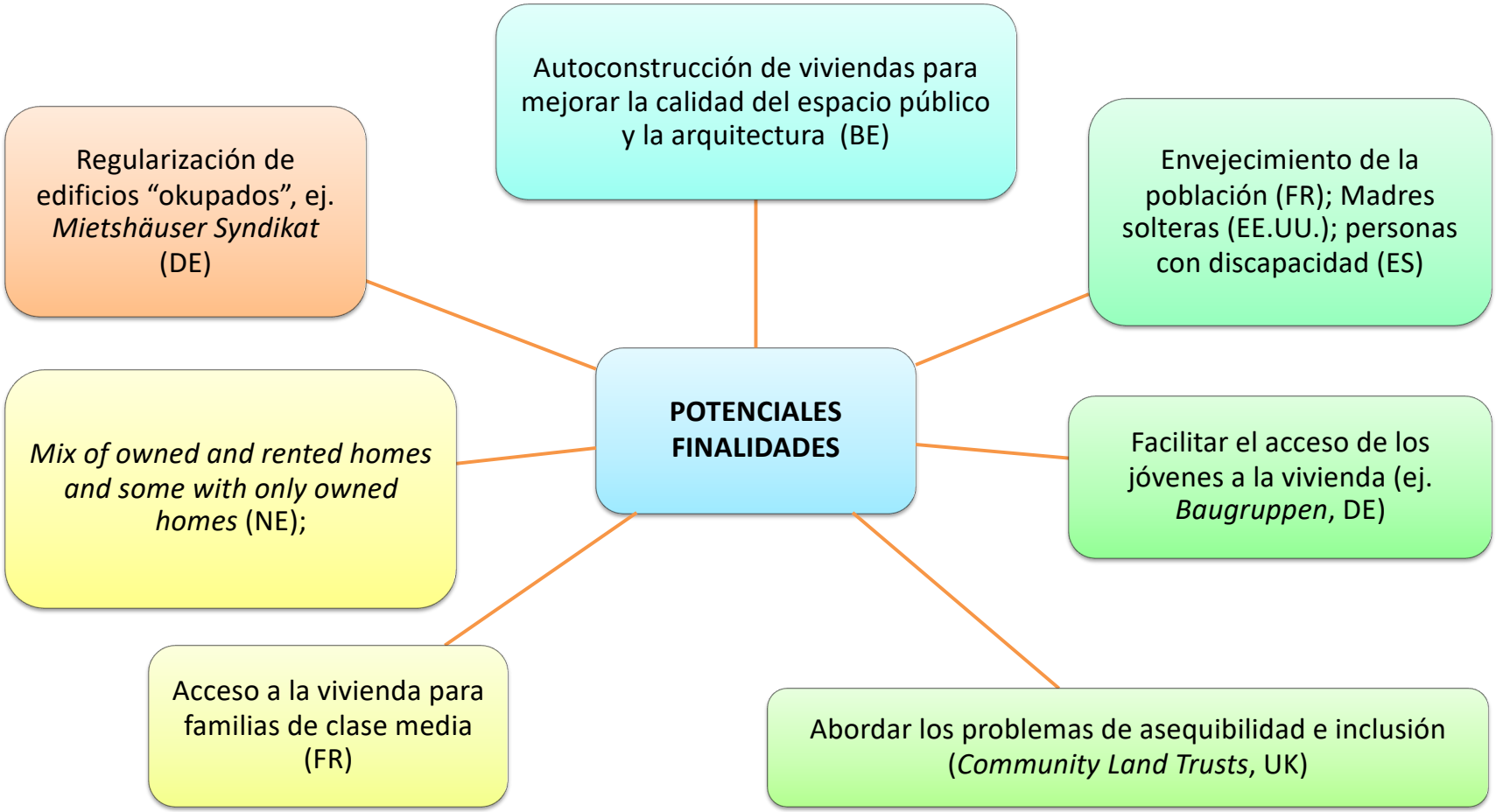
Conference
Combatting Homelessness
- A priority of our Social Europe.
Launching the European Platform
Lisbon, 21st of June

Lisbon Declaration on the European Platform on Combatting Homelessness

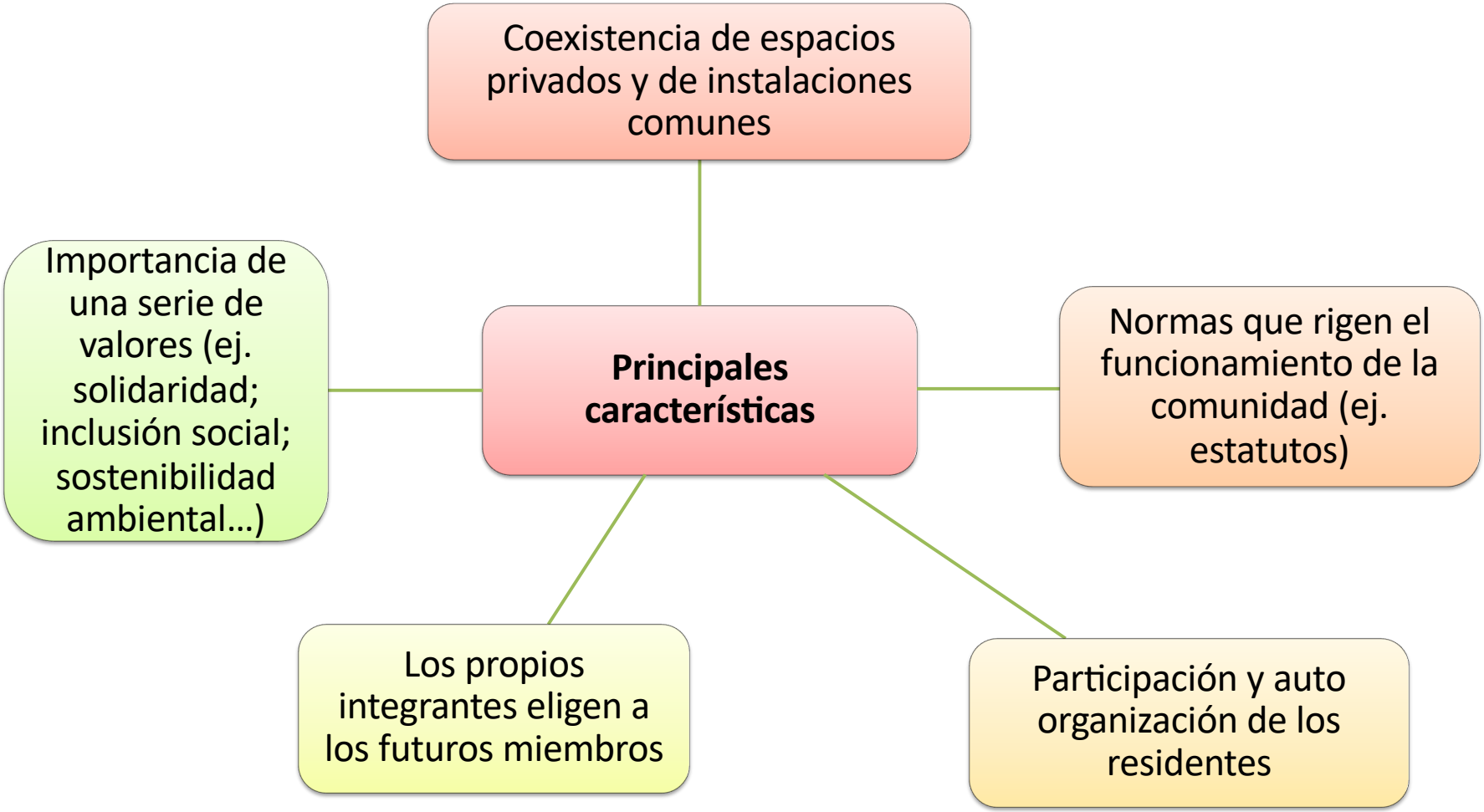
WE acknowledge
"The importance of housing affordability for vulnerable groups and of social protection policies to guaranteeing a decent life. the role of the social economy and social services providers to address and prevent homelessness", p. 4.

© Héctor Simón Moreno

Vivienda colaborativa: finalidades y modelos distintos



Características del *cohousing* en el marco de la vivienda colaborativa

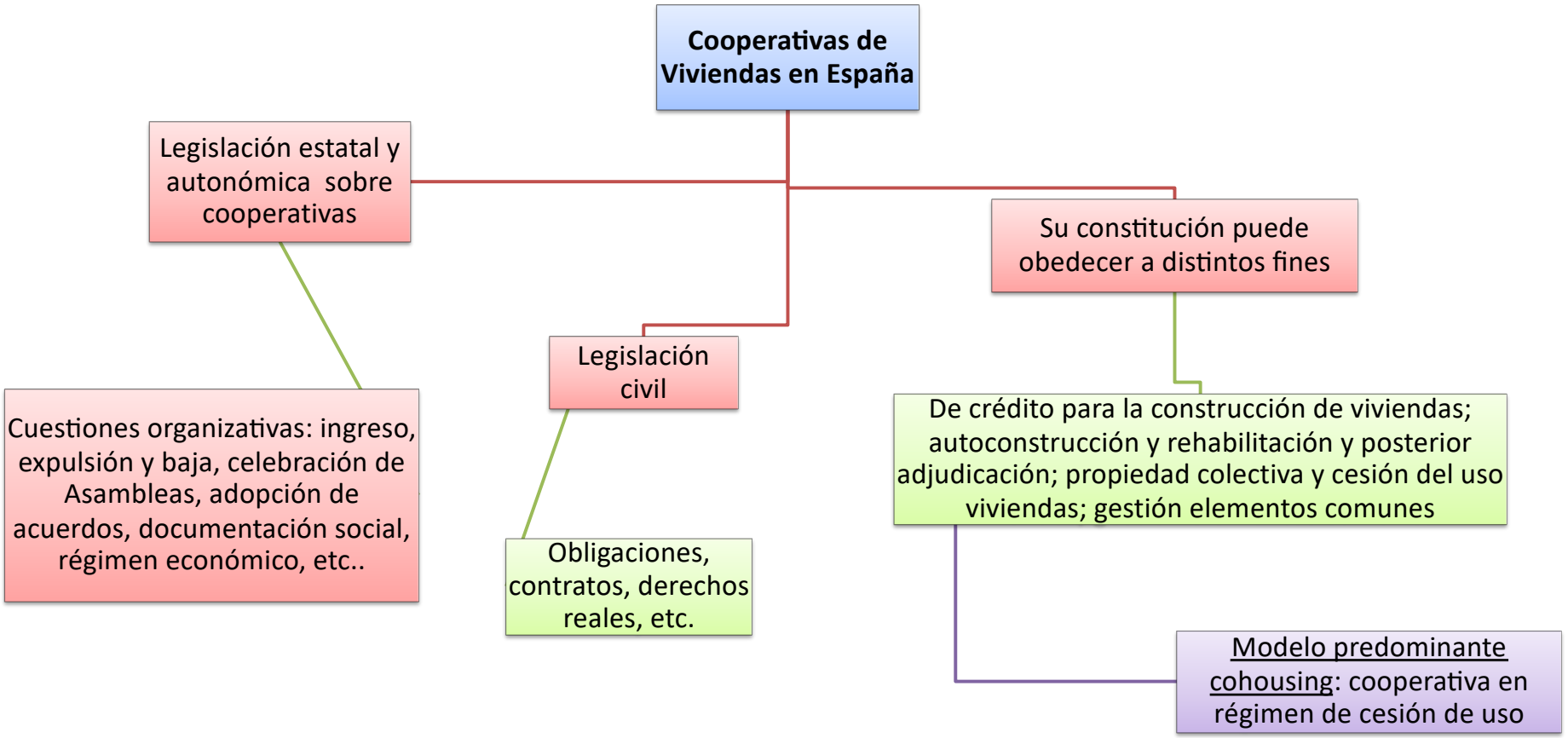


Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

La implementación en España del *cohousing*



© Héctor Simón Moreno

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

Características del modelo

Propiedad colectiva de la cooperativa, que puede o no adquirir el suelo (derecho de superficie)

Las personas socias tienen un derecho de uso de las viviendas o apartamentos

Especifican su naturaleza no especulativa y la ausencia de un ánimo de lucro

Cuando la persona socia causa baja por defunción, se liquidan las aportaciones a favor de los herederos, a no ser que se puedan subrogar; en caso de transmisión del derecho del socio, la cooperativa suele tener un derecho de tanteo

Buscan ser un mecanismo asequible de acceso a la vivienda y sostenible medioambientalmente (ej. generación energía) y social

© Héctor Simón Moreno

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

Fases de constitución de una cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso

-> Búsqueda de un grupo interesado (ej. amigos, familiares, por afinidad; o otras cooperativas) + lugar

Definición del proyecto (valores; aspectos financieros, arquitectónicos; modelo legal…)

Obtención del suelo (compra; derecho de superficie; o alquiler...)

Construcción (proyecto; licencia de obra; y financiación (entrada inicial)

Entrada en la vivienda (cesión del uso; criterios de la propia cooperativas o por la Administración)-> cuotas mensuales

Vida en la cooperativa (baja del socio; transmisión del derecho etc.)

© Héctor Simón Moreno

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

EN ESPAÑA: PREDOMINANTE EL “COHOSUSING” SENIOR

Fuente: Proyecto MOVICOMA: http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

Algunas problemáticas ya identificados del modelo

Falta regulación del modelo

¿Es un modelo **replicable**?

Algunos problemas

No persiguen necesariamente un interés público

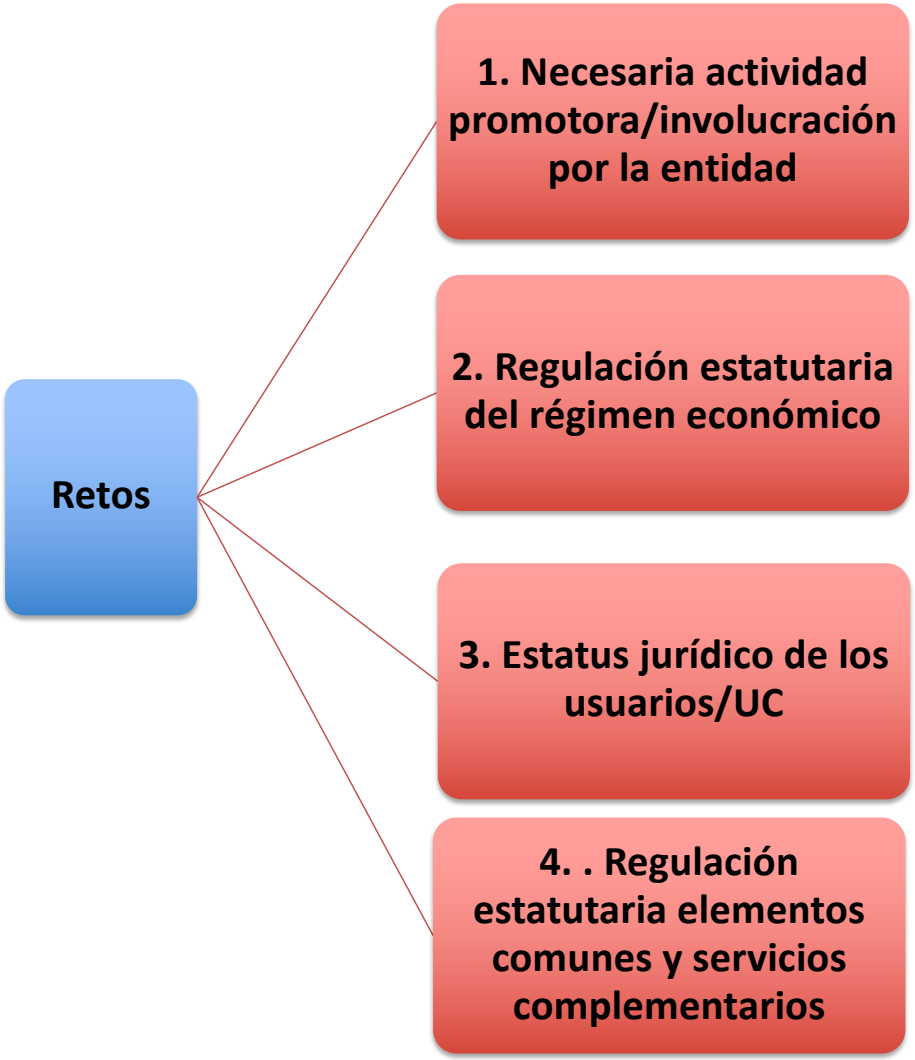
Barreras de entrada y posibles riesgos

Necesaria involucración Administración

Espacios **privativos** vs **comunes** vs renuncia al espacio individual y **derecho a la intimidad**

© Héctor Simón Moreno

Adaptación a situaciones a personas en riesgo exclusión social (I)



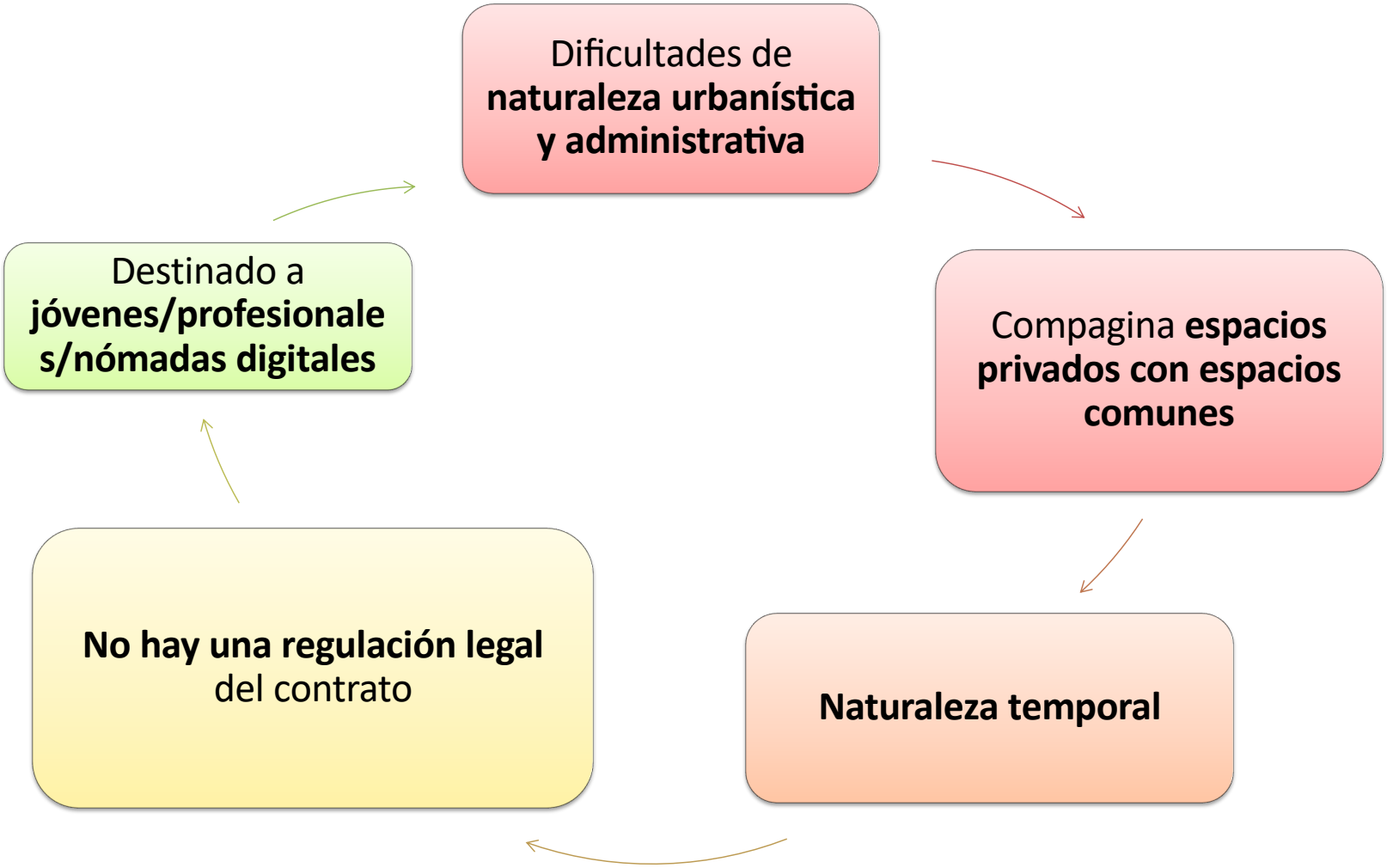
© Héctor Simón Moreno

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

El coliving: características esenciales



© Héctor Simón Moreno

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda

El coliving adaptado a las situaciones de exclusión residencial

Finalidad de **compaginar espacios privativos** (habitaciones, apartamentos, etc.) y **comunitarios** (consigna, botiquín, lavandería, sala de TV, etc.) y **servicios comunes -> Infravivienda y Decreto Ley catalán 50/2020, 9-12 ¿un modelo a seguir?**

Vía contractual:

1) **Personas con ciertos recursos** -> contrato mixto de arrendamiento (preponderancia del uso) + prestación de servicios complementarios ; contrato de arrendamiento

-> vinculación con los elementos comunes (Reglamento de Régimen Interior; causas de extinción); temporalidad (6 meses); causas de subrogación limitada

2) **Personas sin recursos que necesitan un alojamiento temporal** -> Comodato sujeto al cumplimiento de obligaciones accesorias

Iniciativa, gestión y control enteramente del propietario.

Posible en **viviendas o incluso en edificios con elementos comunes.**

© Héctor Simón Moreno

Gracias

Dr. Héctor Simón Moreno
Profesor Agregado de Derecho Civil
Cátedra UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili
Hector.simon@urv.cat

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

Cátedra UNESCO del Derecho a la vivienda, Universidad Rovira i Virgili

UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI
Cátedra de Vivienda