

# Evolución y actualidad del modelo Andel<sup>1</sup>

## *Evolution and current state of the Andel model*

Santiago MERINO HERNÁNDEZ\*

Letrado del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi

**Resumen:** En los últimos años hemos sido testigos de la llegada a España de nuevos modelos de cooperativas de viviendas que con éxito se han desarrollado más allá de nuestras fronteras. Uno de estos modelos, proveniente de Dinamarca, es el denominado como «Andel» y que ha servido de continua referencia a muchos de los proyectos que se han propuesto en nuestro país. Es por ello por lo que se hacía necesaria una revisión y actualización de este, sobre todo a la luz de la Ley 1281/2020, de asociaciones de cooperativas de viviendas y otras asociaciones de vivienda, norma en vigor en Dinamarca. En este sentido, y partiendo de su evolución histórica, hemos profundizado en los aspectos generales de este tipo de cooperativas de viviendas, caracterizadas en su origen por el impulso público, diferenciándolas de las asociaciones Almene, al tiempo que nos hemos detenido en el modelo organizativo y gestión económica. Y todo ello, además, sin olvidar la necesaria contextualización del modelo en el marco de los países nórdicos, para lo cual nos hemos detenido en la comparativa con otros países de su entorno más cercano como Suecia o Finlandia. De esta forma, hemos pretendido presentar un estudio que venga a clarificar el modelo Andel y poder contribuir a que sirva de referencia, o no, a ese «nuevo cooperativismo de vivienda».

**Palabras clave:** Dinamarca, vivienda, acceso a la vivienda, cooperativismo, cooperativas de viviendas, Andel.

**Abstract:** In recent years, Spain has seen the introduction of new housing cooperative models that have been successfully developed abroad. One such model, originating in Denmark, is the 'Andel' model, which has become a continuous reference for many projects proposed in Spain. Therefore, it was necessary to review and update it, particularly in light of Act 1281/2020 on cooperative housing associations and other housing associations, which is currently in force in Denmark. In this context, we have examined the general aspects of this type of housing cooperative, which was originally characterized by public support, distinguishing it from the Almene associations. We have also analysed its organizational model and economic management. Furthermore, we have contextualized the model within the framework of the Nordic countries, comparing it with other nearby countries, such as Sweden and Finland. Through this study, we aim to clarify the Andel model and assess whether it could serve as a reference for this 'new housing cooperativism'.

**Keywords:** Denmark, housing, access to housing, cooperativism, housing cooperatives, Andel.

**Descriptores alfanuméricos Econlit:** D6, N34 O18, P13 R21, R31

<sup>1</sup> El presente artículo forma parte de la tesis doctoral defendida por su autor en la Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea el 21 de marzo de 2024 bajo el título «Cooperativa de Vivienda. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco» y codirigida por las profesoras de esta universidad Aitziber Etxezarreta y Rosa Otxoa-Errarte. El tribunal estuvo presidido por Adoración Mozas, catedrática de la Universidad de Jaén y presidenta de CIRIEC-España; además de por los también catedráticos Carlos Vargas (Universidad de Almería), Carmen Marcuello (Universidad de Zaragoza, presidenta del OIBESCOOP y vicepresidenta de CIRIEC-España), y Alberto Emparanza y Aitor Bengoetxea (ambos de la Universidad del País Vasco).

\* **Correspondencia a/Corresponding author:** Santiago Merino Hernández. Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi – santi@kooperatibenkontseilua.eus

**Cómo citar/How to cite:** Merino Hernández, Santiago (2024). «Evolución y actualidad del modelo Andel», *GIZAEOA - Revista Vasca de Economía Social*, 21, 183-209. (<https://doi.org/10.1387/gizaekoa.26479>).

Recibido: 15/5/2024; aceptado: 20/5/2024.

ISSN 1698-7446 - eISSN 2444-3107 / © UPV/EHU Press



Esta obra está bajo una licencia  
Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional

## 1. Aspectos generales del cooperativismo danés. Particular referencia al cooperativismo de vivienda

El cooperativismo, también en Dinamarca<sup>2</sup>, se configuró como una alternativa a la economía de mercado capitalista y en el marco de la emergencia generada por la sociedad industrial. Esa necesidad justificó la existencia de elementos comunitarios que equilibrasen las contradicciones del modelo capitalista y suavizasen de alguna forma sus efectos negativos.

Como decimos, Dinamarca no permaneció ajena a la reflexión general de asunción o no del modelo capitalista como el dominante desde mediados del siglo XIX hasta nuestros días, con unos patrones universalizados como son la propiedad privada y la producción de mercado. En este contexto, muchas sociedades –como hizo la danesa– han mantenido tradiciones no capitalistas de base comunitaria. Estas tradiciones han estado centradas en el consumo, la producción, la propiedad colectiva, así como también en la vivienda. En este sentido, la experiencia danesa de cooperativismo de vivienda ha sido, y es, una referencia en el mundo, sobre todo si la mirada la realizamos desde una sociedad occidental desarrollada como la nuestra.

Adentrándonos, de la mano de Ahedo<sup>3</sup>, en el contexto general de desarrollo del cooperativismo danés, diremos que este, de igual forma que en el resto de los países escandinavos, se centró en un primer momento en la transformación, distribución y comercialización de productos alimentarios, si bien luego abarcando todos los sectores durante el siglo XX, sobre todo a partir de su segunda mitad. Este cooperativismo inicial tuvo como base a los pequeños propietario y productores y, no podemos obviarlo, la tradición luterana. Nacido a mediados del siglo XIX y concretado primero en cooperativas de consumo puso su atención posteriormente en el sector agropecuario, y terminaría por convertirse en un sector estratégico ya en el siglo XXI. Como dato sobre su importancia, cabe decir que en el periodo 2000-2005, el 90% de la producción láctea y de carne tenía lugar en sociedades cooperativas. Pero más allá de estos sectores, Dinamarca es ejemplo también en

---

<sup>2</sup> Dinamarca, situada en el norte de Europa, tiene una superficie de 42.920 Kilómetros cuadrados y una población de 5.840.045 personas. Se encuentra en la posición 114 de la tabla de población compuesta por 196 países y tiene una densidad de 136 habitantes por kilómetro cuadrado. Es la economía 38 por volumen de PIB, siendo su deuda per cápita de 22.583€ por habitante. Ocupa el ranking 10 de nivel de vida en relación con los 196 países del ranking de PIB per cápita. *Fuente: Datos macro Expansión 2021.*

<sup>3</sup> Ahedo, M. (2019): «El cooperativismo danés en el sistema societal de alternativas al capitalismo. Trayectorias nacionales y dinámicas transnacionales», *Revista Vasca de Economía Social*, nº 16, Bilbao, págs. 69-102.

otros tipos de cooperativismo, como el desarrollado en el sector de la energía; o los servicios sociales, en donde un gran número de estos servicios que antes eran gestionados por el sector público han pasado al tercer sector<sup>4</sup>.

El cooperativismo danés se ha concentrado principalmente en cuatro sectores: el agropecuario, el consumo, el cooperativismo de base sindical<sup>5</sup> y el de vivienda urbana. Un cooperativismo que se desarrolla, juntamente con el resto de los países nórdicos, en el contexto de la denominada tradición del liberalismo social, y por el impulso asociativo y de los movimientos sociales, sin olvidar la inspiración sindical que encontramos en algunos sectores. Al respecto, diremos que Dinamarca es un país que destaca por un importante conjunto de organizaciones de carácter asociativo, vinculadas a una fuerte sociedad civil con una cultura muy asentada en la toma de decisiones participadas y democráticas.

Centrándonos en lo que nos ocupa, esto es el cooperativismo de vivienda, ya adelantamos que lo podemos definir como un cooperativismo de ex arrendatarios o de copropietarios. En efecto, este cooperativismo y a pesar de la existencia de algunas experiencias a principios de siglo XX, comenzó su expansión definitiva en la segunda mitad de este siglo. Y fue gracias, además de a la activación social, a una serie de normas aprobadas por el Estado que favorecerían su desarrollo, sobre todo a partir de la Ley de transformación de vivienda arrendataria en cooperativa, aprobada en 1976. Esta norma, a la que nos referiremos más adelante, estimuló la conversión de muchos bloques de viviendas privadas en cooperativas en zonas urbanas y significaría el impulso definitivo a este tipo societario. La Ley establecía para el propietario la obligación de ofrecer a los inquilinos la posibilidad de comprar las viviendas, si así lo decidían, un mínimo de una tercera parte de la comunidad o bloque de viviendas. De esta forma la comunidad podía convertirse en cooperativa y adjudicarse la propiedad de todo el conjunto inmobiliario de forma colectiva. Como consecuencia de todo ello se pasó de las 7.000 personas socias de viviendas cooperativas que había en 1974, a las 80.000 en 2005 que habitaban en más de 4.000 sociedades cooperativas en todo el país. Ese año, casi el 10% del mercado de la vivienda era cooperativo, contribuyendo este sector al equilibrio del mercado frente a tendencias especulativas y de auge de precios que se estaban produciendo no solo

<sup>4</sup> *Ibidem*, pág. 87.

<sup>5</sup> La falta de un cooperativismo de producción importante ha sido explicada por Lindkvist y Westenholtz que lo justifican por los efectos combinados de un fuerte Estado de bienestar y por un mercado laboral altamente regulado y relativamente favorable a los trabajadores gracias a la importante acción sindical. Vid. Lindkvist, L. & Westenholtz, A. (1991): "Employee-Owned Companies in the Nordic Countries", *Russel, R. y Rus, V. International Handbook of Participation in Organizations*, Oxford.

en Dinamarca sino en todos los países europeos. En datos más actualizados, vemos como las cifras no han dejado de subir, y así en 2015 las viviendas cooperativas suponían el 15% de las habidas en el país, porcentaje que sube hasta el 25-30% en zonas urbanas como Copenhague o Aarhus<sup>6</sup>.

En esas primeras experiencias de la segunda mitad del siglo XX, y sobre todo una vez aprobada la Ley de 1976, es cuando podemos ver un cooperativismo por una parte de propietarios, pero también de usuarios. Y decimos de propietarios, si bien colectivos, en la medida que lo son del valor mínimo de la vivienda que se concreta en la teneduría del capital social que cada persona adquiere en la cooperativa. Es esta participación de la persona socia en la cooperativa la que le otorgará el derecho de uso de la vivienda, y que se convierte en la base justificativa del hecho participativo y toma de decisiones en el modelo. Paralelamente con este, no podemos olvidar que en los países nórdicos existen cooperativas de viviendas impulsadas por los sindicatos, si bien de mucha menos importancia, cuya propiedad es controlada por éstos, siendo el uso de la vivienda un híbrido entre el alquiler y el hecho cooperativo.

Es cierto que el movimiento cooperativo ha ido perdiendo fuerza hasta nuestros días en Dinamarca debido al progresivo asentamiento del Estado de bienestar que atendía debidamente las necesidades de la ciudadanía. Sin embargo, a medida que el propio sistema público no se ha visto plenamente eficaz a la hora, por ejemplo, de garantizar el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos daneses, el ideal cooperativista ha ido recuperándose para inspirar nuevos movimientos. Un cooperativismo de vivienda que participa del desarrollo social de la economía moderna para la transformación del capitalismo desde una perspectiva humanista, social y solidaria<sup>7</sup>. Por todo ello, en la actualidad el cooperativismo de vivienda danés, el llamado «modelo Andel», se ha convertido en referente y ha sido objeto de difusión en gran parte de Europa.

## **2. Las cooperativas de viviendas Andel y las asociaciones de vivienda Almene. Diferencias entre ambos modelos**

En Dinamarca existen en la actualidad dos regímenes de tenencia de viviendas con raíces en el asociacionismo nacido a mitad del siglo XIX y principios del siglo XX: las cooperativas de viviendas Andel y las asociacio-

<sup>6</sup> Ahedo, M. (2019): *Op. cit.*, pág. 87.

<sup>7</sup> Borzaga, C., Bodini, R., Carinin, C., Depedri, S., Galera, G. & Salvatori, G. (2014): "Europe in Transition: The Role of Social Cooperatives and Social Enterprises", *Euricse Working Papers*, nº 69.

nes de viviendas Almene. Tal y como señala Vidal-Folch<sup>8</sup>, la traducción literal del término Anandel es «participación» o «acción» y en este caso viene a clarificar precisamente el modelo en base a esa participación que tiene cada persona socia en el patrimonio de la cooperativa. En realidad, se conocen como «Andelsboligforening», o «asociación cooperativa de vivienda», y será sobre estas sobre las que centremos nuestro interés, sin perjuicio del necesario estudio comparado que debemos hacer con las asociaciones Almene. Respecto a estas últimas, el término Almene se traduce también literalmente por «común» y en esta ocasión nos encontramos con asociaciones de vivienda de «utilidad común» o como se califican en nuestro entorno jurídico más próximo, de «utilidad pública». Los términos «participación» y «común» («Andel» y «Almene») captan lo esencial del diseño organizativo e institucional de cada modelo que explican en buena medida su devenir marcadamente distinto. Como decimos, y aunque nosotros nos centraremos en las cooperativas de viviendas Anandel, es necesario observar las diferencias entre ambos modelos.

Ya se ha adelantado que en el modelo Anandel cada cooperativa tiene la propiedad y gestiona un conjunto residencial, sea un bloque o complejo de bloques de pisos, o un conjunto de edificios o viviendas. Y es precisamente en el marco de ese conjunto residencial en donde cada persona socia tiene una participación en el patrimonio colectivo del mismo, garantizándose el usufructo de su vivienda y de los espacios comunes, al tiempo que dispone del derecho a participar y votar en las estructuras de gestión y decisión de la cooperativa. Esta participación de cada persona socia está regulada en dos niveles. Por una parte, por la legislación de general aplicación (en particular por la Ley de vivienda cooperativa -Andelsboligloven<sup>9</sup>-); y, por otra, por las disposiciones internas que cada cooperativa establece para sí. En este modelo, además de desembolsar la participación a la que cada persona socia debe pagar una cuota mensual para cubrir los gastos comunes de la cooperativa, que incluye los gastos de mantenimiento y de amortización de créditos. En las cooperativas Anandel existe libertad en el acceso, pudiéndose establecer listas de espera o permitir a cada miembro escoger a quién vender su participación, caso de que sea su deseo abandonar la misma, si bien en este último caso previa ratificación por el órgano de administración de la nueva persona socia según criterios consensuados.

---

<sup>8</sup> Vidal-Folch, L (2015): «Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca», texto escrito para la sección de «Análisis de experiencias nacionales e internacionales» del Proyecto I+D+i *Cooperhabitar: Claves para la generación de proyectos cooperativos que aseguran el derecho a una vivienda digna en Andalucía*, pág.3.

<sup>9</sup> La Ley de vivienda cooperativa, aprobada en 2020, se trata en un epígrafe posterior.

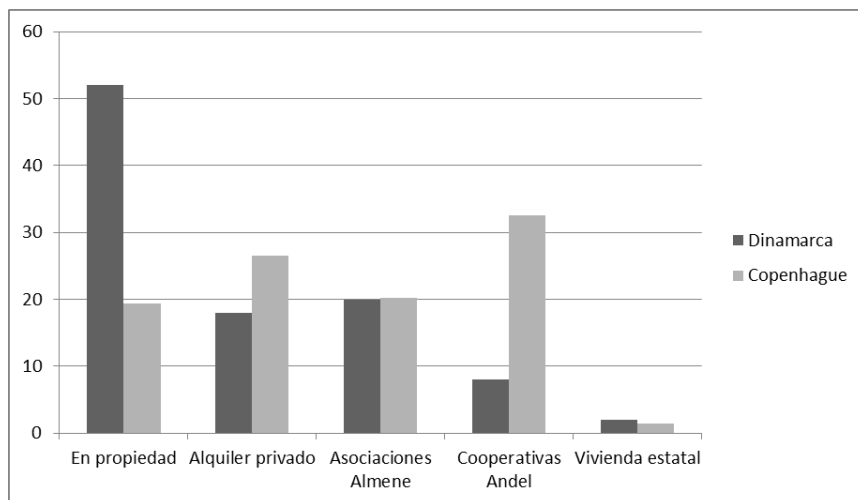
Paralelamente al modelo Andel, nos encontramos con las asociaciones Almene. Este modelo, y en datos también del 2015 constituía un 20% del parque de viviendas tanto de Copenhague como del país en su conjunto. El sector lo conforman 550 asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro con 7.000 conjuntos residenciales, participantes en su gran mayoría de la Federación Nacional de Asociaciones de Vivienda. En este caso, estas asociaciones dan cobertura a las personas que disfrutan de un alquiler indefinido y a su vez participan en los procesos de decisión sobre la gestión de su conjunto residencial y la propia asociación. Estamos ante asociaciones independientes, con personalidad jurídica propia, si bien sujetas a una estricta regulación y supervisión pública, e insertadas en un circuito de financiación bajo control y apoyo estatal. Así, por ejemplo, las autoridades municipales disponen de la opción a determinar quiénes serán los inquilinos en porcentajes de hasta el 25% y según sus propios criterios sociales. El acceso al resto de viviendas se realiza por listas de espera abiertas a cualquier ciudadano independientemente de su condición socioeconómica. Lo que sí resulta determinante y claramente diferenciador respecto al modelo Andel, es que no existe posibilidad de capitalización patrimonial por parte de los habitantes al abandonar la vivienda, sin perjuicio del derecho a la compensación por las mejoras o indemnización por los desperfectos ocasionados.

Como última referencia sobre el modelo Almene, hemos de decir que una vez analizado lo podemos identificar de alguna forma con nuestras viviendas de protección pública en régimen de alquiler, si bien con un singular modelo participativo, y alejadas por tanto del hecho cooperativo, así como de sus principios configuradores. Este es el motivo por el cual debemos orillarlas a la hora de su estudio, a pesar de reconocer su importancia en el sistema danés, para centrarnos únicamente en las cooperativas Andel, caracterizadas como hemos visto por esa participación patrimonial que no encontramos en las asociaciones, además de por su adecuación a la identidad y principios cooperativos de la Alianza Cooperativa Internacional.

Respecto a la comparativa entre los modelos Andel y Almene, y sobre los datos citados del 2015, estos quedan reflejados en el cuadro aportado por Vidal-Folch que refleja las viviendas por régimen de tenencia en Copenhague y Dinamarca en 2015 (%).

Como se puede comprobar en el cuadro, en la realidad de los diferentes tipos de viviendas en Dinamarca y específicamente en Copenhague, destaca la importancia del modelo Andel. Lo que es cierto es que en la actualidad las asociaciones Almene están presentes tanto en contextos rurales como urbanos, mientras que las cooperativas Andel se concentran mayoritariamente en las grandes ciudades. En este sentido, hay que traer de nuevo a colación que las cooperativas Andel traen causa en su gran mayo-

ría de la conversión de bloques de pisos en régimen de alquiler privado a cooperativas conformadas por los inquilinos y que se encontraban en las grandes ciudades.



Fuente: Vidal-Folch, L. (2015)<sup>10</sup>

Viviendas por régimen de tenencia en Copenhague y Dinamarca

### 3. Elementos característicos de las cooperativas Andel

#### 3.1. Introducción: el impulso normativo

Si bien las primeras cooperativas de viviendas tuvieron como promotores a gremios y sindicatos, estas se fueron integrando en el otro de los modelos, precisamente en las asociaciones Almene. No fue hasta finales de los años sesenta/setenta cuando estas cooperativas vuelven a reaparecer como régimen de tenencia diferenciado para convertirse en un referente en el mundo. Así, en el año 1976, como ya hemos hecho referencia, se aprobó la Ley de transformación de vivienda arrendataria en cooperativa que obligaba a los propietarios de bloques de vivienda en alquiler a vender sus inmuebles a los inquilinos si estos los adquirían en forma cooperativa. Esta Ley, y ante la realidad del sector, dio paso a que a finales de los años setenta se regularan los aspectos básicos y determinantes de este tipo socie-

<sup>10</sup> Vidal-Folch, L. (2015): *Op. cit.*, pág.4.

tario (Andelsboligloven). En esta normativa se reguló, por ejemplo, una de las cuestiones más importantes en el modelo Andel como es el precio máximo de las aportaciones patrimoniales a las que se obligan las personas que participan en el proyecto<sup>11</sup>. Por otro lado, en el 2015 el legislador danés posibilitó que personas socias de estas cooperativas pudieran utilizar sus aportaciones patrimoniales individuales como garantía de préstamos personales, una posibilidad que hasta ese momento no existía, lo que a nuestro entender denota aún más esa individualización, limitada eso sí, respecto al patrimonio colectivo de la cooperativa<sup>12</sup>. Finalmente, en 2020 se aprobaría la Ley 1281/2020, de 28 de agosto, de asociaciones cooperativas de vivienda y asociaciones de vivienda<sup>13</sup>, que regularía en su capítulo dos el marco jurídico, hoy en vigor, de la cooperativa de viviendas, norma a las que nos referiremos posteriormente en este capítulo. Pero lo que realmente caracteriza a estas cooperativas, frente a las asociaciones Almene<sup>14</sup>, es precisamente la auto organización, lo que proporciona a las personas socias un margen de actuación mayor al tiempo que las exime de cualquier obligación más allá de la responsabilidad mutua que tienen los cooperativistas en el patrimonio colectivo del inmueble.

### 3.2. Evolución histórica

El origen del cooperativismo de vivienda en Dinamarca estuvo en las difíciles condiciones de vivienda en las grandes ciudades, lo que propició que colectivos de trabajadores fueran creando sus propias instituciones cooperativas y asociativas en el ámbito de la vivienda. Así, según referencian Burmeister y Wain<sup>15</sup>, la primera cooperativa de construcción de vi-

---

<sup>11</sup> Como decimos, esta es una de las cuestiones más características del modelo Andel. Pues bien, el «andelskrone», o precio máximo al que puede venderse una participación, refleja el valor de la participación efectiva de carácter patrimonial que cada persona socia tiene en la cooperativa. Sobre el valor patrimonial de la cooperativa en un principio se estableció que pudiera ser uno de estos tres: el coste inicial de la compra de la propiedad por parte de la cooperativa; una tasación de la propiedad llevada a cabo por las autoridades tributarias cada dos años basada en su valor de mercado como vivienda en régimen de alquiler privado; o una tasación basada en el mismo criterio, pero llevada a cabo por un tasador privado. En cualquier caso, sobre la fórmula de determinación del valor patrimonial de la cooperativa como, en consecuencia, el de las participaciones de cada una de las personas socias, volveremos más adelante, sobre todo a la luz de la normativa aprobada en 2020.

<sup>12</sup> A este respecto, vid., por todos, Träff, F. & Juul-Nyholm, R. (2011): *Andelsbolige*, Copenhagen.

<sup>13</sup> <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1281>

<sup>14</sup> En las asociaciones Almene encontramos una abundante normativa propia de los modelos de protección pública.

<sup>15</sup> Citado por Vidal-Folch, L. (2015): *Op. cit.*, pág. 17.



viendas obreras surge en 1865 a iniciativa de los trabajadores de una de las empresas industriales más grandes del país. Sin embargo, no podemos decir que su desarrollo fuera floreciente en esos primeros años debido a que la apuesta de la clase política danesa fue la de la creación de un gran parque público de viviendas y no tanto una apuesta inequívoca por el cooperativismo. Este programa de intervención estatal se fue implementando desde finales del siglo XIX, aunque no es hasta el periodo entreguerras que se expande y empieza a tener un impacto significativo. En cualquier caso, la vivienda pública, básicamente de competencia municipal, estaba dirigido a los sectores con rentas más bajas.

Tras la segunda guerra mundial, el país se encontraba ante un agudo déficit habitacional y un mercado de vivienda devastado. Por ello, se requería un impulso decisivo a la construcción de viviendas y las asociaciones Almene, que habían ido adquiriendo gradualmente experiencia técnica y administrativa, estaban bien posicionadas para llevar a cabo un rol decisivo en este aspecto. Y así se convirtieron estas asociaciones en la herramienta pública de provisión de vivienda para las clases populares frente a un cooperativismo no tan desarrollado como luego lo estaría.

A medida que las condiciones de mercado iban retornando a la «normalidad» y se aliviaba el déficit habitacional, renacería la tensión en favor de que fuera el mercado el que regulase precios y créditos para la nueva construcción, introduciéndose medidas liberalizadoras por ejemplo con los acuerdos residenciales de 1958 y 1966. Estos acuerdos conllevarían la finalización de los préstamos estatales en favor del modelo actual de préstamos con las instituciones privadas de créditos hipotecarios. Así mismo, se fue estableciendo un régimen impositivo favorable a la vivienda en propiedad con bajos impuestos sobre esta y la posibilidad de deducir el pago de intereses<sup>16</sup>. Lo que no cabe duda es que con la asimilación de las asociaciones Almene en los masivos programas públicos de vivienda se fue desvaneciendo de alguna forma la activación social que habían caracterizado a estas organizaciones, lo que daría paso a un nuevo impulso del hecho cooperativo.

En efecto, en este contexto post mayo del 68 el modelo de las cooperativas Andel vuelve a surgir y es del interés de los jóvenes de las nuevas clases medias insatisfechos con las rigideces de la vivienda «de masas» Almene. Pero, como ya hemos señalado, lo realmente determinante es el incremento de precios y las grandes plusvalías obtenidas, fruto de la división de antiguos bloques de alquiler y la venta individual de sus apartamen-

---

<sup>16</sup> Sobre este periodo histórico, vid. Jensen, L. (2013): «Danmark – Lokal Boendedemokrati och Nationell Korporatism» *Varför så olika?*, Malmö, págs. 49–118.

tos. En este sentido, en 1972 se impidió la división horizontal de las propiedades para su venta y posteriormente, en 1976, se regularía el «deber de ofrecer» la propiedad de los conjuntos residenciales a las cooperativas que se pudieran constituir<sup>17</sup>. La rentabilidad para los propietarios de bloques de alquiler privado estaba muy limitada por la imposibilidad de dividir las propiedades, por el control de los alquileres y por los crecientes costes de mantenimiento que suponía el envejecimiento de los inmuebles. Como consecuencia de todo ello los propietarios comenzaron a transmitir los conjuntos inmobiliarios a cooperativas de viviendas, produciéndose un incremento exponencial de estas a medida que disminuían las viviendas en propiedad, esencialmente las que estaban en régimen de alquiler privado. Comprobado el éxito del modelo, a partir del año 1981, los poderes públicos no permanecieron ajenos al mismo y se dio comienzo a todo un elenco de ayudas en forma de subvenciones para la constitución de cooperativas Andel. En consecuencia, como señala Andersen, el reformulado modelo de las cooperativas Andel se concibió como vía para que los inquilinos pudiesen adquirir vivienda colectivamente y de forma relativamente económica. En su concepción ideal, pretendía un equilibrio entre el burocratismo ligado al Estado del bienestar y la naturaleza anárquica del mercado. Una tercera vía caracterizada por la solidaridad, la responsabilidad, la comunidad y la libertad, sustentada sobre la propiedad colectiva<sup>18</sup>.

Pero llegamos a la burbuja inmobiliaria que se gestó desde mitad de los 90, y se desplegó plenamente a principios del presente siglo, caracterizada por los bajos tipos de interés e incrementos sostenidos de los precios del mercado de la vivienda. Estos elementos no solo facilitaban el acceso hipotecado a la vivienda en propiedad, sino que también situaban a la propiedad residencial como una importante fuente de generación de riqueza. Esta situación, cambió de alguna forma la mirada de los ciudadanos daneses, quienes empezaban a ver la vivienda como generadora de valor. A nadie se le escapa que en este contexto los elementos regulatorios que limitan la revalorización del patrimonio colectivo de las cooperativas Andel y su apropiación individual hicieron que estas perdieran atractivo y tuvieran que adaptarse de alguna manera. Así, la inmensa mayoría de asambleas de personas socias fueron votando a favor de incrementar el precio de las participaciones de su cooperativa. Hasta entonces, algunas cooperativas solían mantener los precios incluso por debajo del máximo permitido para facili-

<sup>17</sup> Sobre esta realidad que trajo consigo el impulso de las cooperativas Andel, vid. Vestergaard, H. (2006): “Single-Family Detached Housing: A Branch of Paradise or Part of a Problem”, *Home Ownership. Getting in, getting from, getting out. Part II.*, Delf, págs. 75-88.

<sup>18</sup> Andersen, H. T. (2006): «Andelsboligen: fremtidens boligtype?», *Den gode bolig – hvordan skal vi bo i fremtiden?*, Lyngby, págs. 27-29.

tar el acceso a las nuevas personas socias. Sin embargo, la tendencia no ha sido esta para evitar sobre todo que las personas socias quedasen encadenadas en su propia participación ya que la transmisión de esta y, por ende, de la condición de persona socia, por debajo de su «valor real» no le permitiría acceder al cada vez más caro mercado de vivienda en propiedad<sup>19</sup>. A este respecto, parece evidente concluir que se torna necesario determinar el beneficio que le supone a la sociedad mantener la transmisión de la condición de socio por debajo de una realidad de mercado, ventajas que como han señalado Seabrooke y Schwartz eran difusas y muy abstractas, lo que ha conllevado la transformación de la naturaleza del sector como consecuencia de las dinámicas del mercado<sup>20</sup>.

Por último, y como consecuencia de todo lo apuntado, debemos señalar, como también hace Vidal-Folch<sup>21</sup> que las cooperativas Andel no han obtenido el reconocimiento que podemos llamar de «bien común» (utilidad pública), como sí lo han tenido las asociaciones Almene. Y así ha sido porque, si bien durante un largo período de tiempo las cooperativas fueron una opción muy asequible, hoy están abiertas como todas las cooperativas en general a cualquier economía, no existe control público en relación con su acceso, y no disponen de las ayudas al alquiler a las que sí pueden acceder los inquilinos. Todo ello, ha derivado en un auténtico obstáculo para que los sectores de ingresos más bajos de la sociedad danesa puedan acceder al modelo.

### 3.3. *La Ley 1281/2020, de 28 de agosto, de asociaciones cooperativas de viviendas y otras asociaciones de vivienda*<sup>22</sup>

La norma epigrafiada se aplica a las asociaciones de vivienda, entendiéndose por tales: las cooperativas de vivienda, las sociedades anónimas de vivienda, las sociedades de responsabilidad limitada de vivienda, las copropiedades de vivienda, las sociedades de vivienda, las sociedades en comandita de vivienda y otras sociedades, y asociaciones y comunidades en las

<sup>19</sup> Esta cuestión (la valoración y concreción de ese derecho patrimonial de la persona socia) es determinante también en derecho español y en la realidad del cooperativismo de vivienda a nivel internacional.

<sup>20</sup> Vid. Seabrooke, L. & Schwartz, H. W. (2009). *The Politics of Housing Booms and Busts*, London.

<sup>21</sup> Vidal-Folch, L. (2015). *Op. cit.*, pág. 20.

<sup>22</sup> Enlace a la norma en nota 13. Además, cotéjese: Decreto Legislativo 1231, de 11 de octubre de 2018; Ley 818, de 9 de junio de 2020; Ley 819 de 9 de junio de 2020; y Ley 908, de 18 de junio de 2020.

que la participación se encuentre vinculada al derecho de uso de un apartamento residencial. Por el contrario, no se aplicará a los inmuebles pertenecientes a organismos públicos de vivienda que hayan sido aprobados al amparo de la Ley de vivienda pública y cooperativa de vivienda privada protegida, o leyes anteriores sobre construcción de viviendas. En definitiva, y es lo que nos interesa, más allá de la normativa de vivienda de carácter público, la norma regula la cooperativa de viviendas no protegida.

Abordando el texto articulado, en el capítulo segundo se señala que una cooperativa de viviendas solo puede adquirir válidamente una propiedad de alquiler cuando al menos el 60 por ciento de los inquilinos de la propiedad de apartamentos residenciales sean miembros de la asociación en el momento de la adquisición, regulándose al mismo tiempo la limitación para la adquisición de una propiedad que lo haya sido de una de las entidades que regula la Ley en los últimos cinco años. Por otro lado, cuando se pretenda constituir una cooperativa para la adquisición de una propiedad en alquiler, se debe ofrecer formar parte de esta a las personas arrendatarias de las viviendas. No así la persona que trasfiera la propiedad que no puede convertirse en socia de la cooperativa. En el marco de estas limitaciones también encontramos la prohibición de ejercer influencia sobre la cooperativa por la persona que financie el depósito de un cooperativista o que tenga una hipoteca sobre una participación en la propia cooperativa. De esta forma, se está fomentando la conversión de las viviendas en alquiler en cooperativas de viviendas a través de esta Ley, dando continuidad a lo ya iniciado en 1976.

Con relación al contrato de adquisición de la propiedad por la cooperativa de viviendas, antes debe conformarse un presupuesto basado por una parte en el financiamiento necesario para la adquisición, y por otra en el derivado de una hipoteca convertible a 30 años a tasa fija. Los presupuestos deben cubrir todas las partidas de las finanzas de la cooperativa de vivienda y cubrir un período de al menos 15 años desde su fundación. Además, para la parte del período de financiación que no esté cubierta por el presupuesto, es preciso una previsión para hacer frente a los gastos que se conozcan en el momento de la constitución de la cooperativa, sin olvidar la partida que contenga los gastos anuales de mantenimiento que le correspondería a cada persona socia de forma proporcional a la actividad cooperativizada (metros cuadrados de superficie construida que se adjudica cada persona socia). Juntamente con este presupuesto, la cooperativa deberá contar con un plan de mantenimiento del inmueble de al menos 15 años, y cuyo contenido podrá ser detallado, tanto para su elaboración como para su actualización, por el Ministerio de Vivienda.

Respecto a los derechos de las personas socias, si la propiedad de una cooperativa de viviendas es adquirida por un nuevo propietario, las perso-

nas socias tiene el derecho continuado de uso como inquilinas del nuevo adquirente. Respecto al pago de la renta con carácter general, si bien con algunas excepciones que recoge la norma, se aplicaría la normativa relativa al arrendamiento, pudiéndose aplicar un suplemento en los términos también recogidos en la norma y vinculado tanto a las normas del arrendamiento como a lo recaudado en el impuesto sobre la vivienda en los cuatro años antes de la adquisición.

Ya nos hemos referido a la importancia de la determinación de la cantidad que debe ponerse a disposición de la persona socia saliente y de cómo esta cuestión es definitoria no solo del modelo Andel, sino que también lo es respecto a todo el cooperativismo de vivienda en general. Pues bien, a este respecto como premisa más importante diremos que en las cooperativas en las que el derecho a la vivienda esté ligado a la propia participación, el precio no debe exceder del valor de la participación en los bienes de la cooperativa; las mejoras realizadas por la persona socia, valoradas al precio de adquisición, menos la depreciación por edad o uso; y el estado de conservación del inmueble. Para concretar la cantidad que le pudiera corresponder a la persona socia habrá que estar previamente a la determinación del patrimonio de la cooperativa, el cual se ajustará, con las deducciones establecidas (hipoteca, subvenciones públicas de cualquier orden...) a uno de los siguientes valores: El precio de adquisición, el valor de mercado en efectivo como una propiedad de alquiler sobre la base de una tasación que no debe tener más de 18 meses y que haya sido realizada por un tasador con conocimientos de la evolución del mercado y los precios de las propiedades de alquiler; o el valor de la propiedad más recientemente empleada con los ajustes que correspondan conforme al artículo 3 a) de la Ley sobre Valoración de Bienes Inmuebles.

Continuando con la transferencia de la participación de una persona socia saliente, esta deberá entregar la información necesaria, incluyendo los documentos al efecto, sobre la cooperativa y la vivienda en cuestión a la persona entrante que vaya a adjudicarse la participación, todo ello de forma previa a la celebración de contrato. En todo caso, la admisión de la nueva persona socia debe ser aprobada por la junta directiva de la cooperativa que, en su caso, podrá exigir que se reduzca el precio acordado y que se reembolse cualquier exceso si este supera lo permitido. Incidiendo en la cuestión relativa al precio de la aportación, la cooperativa debe divulgar el valor de esta a fecha del cierre de su balance, calculado de conformidad con los criterios ya expuestos, así como las disposiciones de los estatutos para su determinación.

En este momento debemos recordar que según establece la propia Ley, independientemente de lo que se pueda regular en sentido contrario en los estatutos, la participación de una persona socia en una cooperativa puede ser

embargada; así como la persona socia otorgar prenda sobre la misma, derecho que tampoco podrá limitarse en los estatutos. Respecto a las ventas de las participaciones a través de procedimientos ejecutivos como consecuencias de embargos, incluso de la propia cooperativa, la Ley los regula de forma pormenorizada, debiéndosele notificar el precio y la posibilidad de nominar a una persona como adquirente. Por último, hay que señalar que la cooperativa sí que puede limitar en los estatutos el derecho de la persona socia a hipotecar su participación estableciendo un límite consistente en que esta no pueda adquirir préstamos con garantía de la participación que excedan el 80 por ciento del valor de la hipoteca en el momento del préstamo.

La última mención que queremos hacer de las recogidas en la Ley es la referida a los órganos sociales necesarios en la cooperativa. Por una parte, la asamblea general, y por otra, la junta directiva. La asamblea general es el órgano máximo de administración de la cooperativa y sus decisiones obligan a todas las personas socias, siempre que se hayan adoptado de conformidad con las normas legales, reglamentarias o estatutarias. Sus acuerdos deben incardinarse en el marco del principio de igualdad y sin que ninguna de las personas socias pueda obtener beneficios en perjuicio de otra o de la propia cooperativa. Es este órgano el que decide sobre las normas de convivencia, usos de los espacios compartidos, mantenimiento y mejoras, o sobre el precio máximo de las participaciones, al tiempo que es el que elige a la junta directiva de la cooperativa. Las decisiones se toman por votación y mayoría simple y, por lo general suelen estar asistidas por un administrador contratado como apoyo técnico.

Por otra parte, la Ley señala que la junta directiva es la encargada de la gestión diaria de la cooperativa, al tiempo que es la responsable de la ejecución de los acuerdos tomados por la asamblea general, elaboración y ejecución del presupuesto, teneduría de libros y la presentación de cuentas; seguimiento financiero, garantizando la solvencia y liquidez de la cooperativa; y el correcto ejercicio del derecho de información por parte de las personas socias. En definitiva, se ocupa de la gestión y dinamiza las actividades en la cooperativa. Por último, y respecto a este último órgano, debemos señalar que la junta directiva debe presentar a la asamblea general un informe detallado sobre las cuestiones clave en el devenir de la cooperativa, pudiéndose establecer por el Ministerio de Vivienda los mínimos a informar.

Respecto a uno de los aspectos decisivos en una cooperativa de viviendas como es la venta de bienes inmuebles o la disolución de esta, la asamblea general solo podrá adoptar dichos acuerdos válidamente con una mayoría de al menos cuatro quintos de todos los votos posibles. Si en la junta general no están representados al menos las cuatro quintas partes de todos los votos posibles, pero sí se obtiene una mayoría de cuatro quintas partes de los votos representados para la propuesta, se puede convocar una nueva

junta general, y en esta la propuesta puede adoptarse finalmente con una mayoría de al menos las cuatro quintas partes de los votos representados, cualquiera que sea el número de estos últimos. No hace la norma más que reforzar las mayorías, tanto a efectos de asistentes como de votación, en algo que resulta determinante para el devenir de la cooperativa. Con relación a estas operaciones, en concreto la de venta de la cooperativa, si esta es titular de un derecho de cesión concedido por el Ayuntamiento deberá ser ofrecida a la entidad que instituyó el citado derecho. Es obvio que si el Ayuntamiento adquiere la cooperativa podrá ser a su vez revendida o alquilada. En todo caso, deberá respetarse el derecho de la persona socia a continuar como usuaria de acuerdo tanto con la normativa de general aplicación como la de carácter interno de la cooperativa.

Sobre la posibilidad de que el Ayuntamiento adquiera la participación de una persona socia, y por ende de su derecho al uso de la vivienda, se deberá hacer en los mismos términos y al mismo precio que legalmente podría hacerse a una persona socia si se la transmitiera a ella, recordando que dicho precio se puede determinar sobre la base de una evaluación de un agente inmobiliario/tasador oficial. En estos casos, el Ayuntamiento actúa como socio de la cooperativa con los mismos derechos y deberes que el resto de los cooperativistas, en los términos legales y estatutarios, si bien en estos supuestos tiene derecho a alquilar la vivienda cooperativa a un arrendatario salvo que la propia cooperativa presente oposición fundada.

#### 3.4. *Sobre el modelo organizativo y la gestión económica*

Las cooperativas de viviendas Andel fundamentan su organización en los principios cooperativos y, en clara concreción del cuarto de estos principios, actúan de forma autónoma e independiente a la hora de tomar decisiones y establecer un modelo organizativo propio.

Suelen convocar jornadas de trabajo (arbejdsdage) con carácter anual o bianual, en las que las personas socias colaboran en tareas de mantenimiento y mejora de los espacios comunes. Estas jornadas se suelen complementar con actividades lúdico-festivas consideradas por las personas socias como muy importantes para generar un espíritu de comunidad en la cooperativa. Sin embargo, los cambios demográficos y legislativos que han afectado al sector también han incidido en las dinámicas de participación comunitaria a nivel de cooperativa. Por ello, con relación a estas jornadas de trabajo, algunas cooperativas han optado por incentivar la participación sancionando a los socios ausentes, mientras que otras han abandonado la práctica por completo y contratado a trabajadores externos para llevar a cabo dichas tareas. Respecto a estas cuestiones, y en general en todo lo re-

lacionado con el modelo organizativo, estas cooperativas han desarrollado pormenorizados reglamentos de régimen interno que regulan la vida en común de sus miembros.

Entre las personas socias de las cooperativas Andel suele haber un sentimiento de pertenencia mayor que entre los inquilinos de las Asociaciones Almene, seguramente por la relación que en aquellas encontramos con la propiedad que se concreta a través de la participación social. Como consecuencia de todo ello, las personas socias en el modelo Andel destinan por lo general más recursos para el mantenimiento y mejora de los espacios interiores que en el modelo Almene. El objetivo de este desembolso no es otro más que «hacer suya la vivienda». En cualquier caso, dichas inversiones están condicionadas al visto bueno de la administración de la cooperativa que debe valorar que las reformas no dificulten la posterior venta de la participación, algo que sin duda afectaría a la cooperativa en su conjunto.

En referencia a la posibilidad de intercambiar viviendas en la cooperativa, se facilita la movilidad dentro de un mismo conjunto residencial. Este es otro mecanismo a través del cual se adaptan las necesidades de los habitantes al entorno construido. Así, por ejemplo, uno puede optar por una vivienda de dimensiones más amplias para criar a una familia y posteriormente mudarse a una vivienda más pequeña cuando los hijos se hayan emancipado.

El derecho al uso de una vivienda que proporciona la adquisición de la condición de persona socia en una cooperativa Andel, o a través del contrato de alquiler en una Asociación Almene, está sometido a una serie de restricciones en cuanto al subarrendamiento y los derechos hereditarios, si bien en ambos casos se permite subalquilar habitaciones. No obstante, se permite subalquilar la vivienda en su conjunto con un periodo limitado con la debida justificación (enfermedad, viajes educativos o de negocio, cambios temporales de residencia, etc.).

Analizando otra de las cuestiones que generan la fidelización respecto al modelo, como son los derechos hereditarios, en las cooperativas Andel la participación se puede ceder a las personas que cohabiten la vivienda, a familiares cercanos o a un beneficiario del que haya sido notificada la administración de la cooperativa. En este sentido, las viviendas Almene se rigen como un patrimonio que hereda la sociedad en su conjunto, mientras que las participaciones de las cooperativas Andel constituyen algo estrictamente privado sujeto al derecho derivado de la herencia, en el marco, claro está, de la normativa de general aplicación a las cooperativas de viviendas y a la normativa interna de cada una de ellas.

En relación con el mantenimiento y mejora de una vivienda Andel, las normas que regulan esta cuestión deben estar reflejadas en los estatutos de la cooperativa. El mantenimiento del interior de la vivienda corresponde a los miembros habitantes del Andel, exceptuando, claro está, los elementos co-



munes como sistemas de cables comunes, y las puertas y ventanas exteriores. Además, la asamblea general fija las reglas para el mantenimiento de los elementos comunes, jardines, etc. Si un miembro del Andel trata su vivienda de manera perjudicial, la junta directiva puede imponerle el deber de mejorar la misma dentro de un plazo establecido y hasta que adquiera las condiciones anteriores de buen mantenimiento. Respecto a esto, y de cara a garantizar el buen estado patrimonial, la junta tiene potestad para comprobar el estado de cualquier vivienda que forma parte de la cooperativa.

Abordando las cuestiones económicas del modelo, en Dinamarca muchas de las cooperativas de viviendas han contado con una garantía municipal para acceder al crédito hipotecario con las instituciones privadas, algunas de las cuales eran incluso originalmente cooperativas de crédito. Además, hemos de recordar cómo entre los años 1981 y 2004, momento de la popularización del modelo Andel<sup>23</sup>, sí que existió un programa de subsidios directos que cubrían hasta el 10% del coste inicial de los proyectos sin que en cualquier caso pudiera superarse el límite de 600 coronas. Un estudio realizado en 2006 estimó que alrededor del 22% de las cooperativas se habían beneficiado de esta financiación pública, mientras que el 70% se constituyeron sin subsidios a partir de la conversión desde el alquiler privado, y un 6% era de nueva construcción sin subsidios, sobre todo desde el año 2000<sup>24</sup>.

En las cooperativas Andel no todas las viviendas tienen la misma superficie. Por lo tanto, la aportación inicial será diferente para cada persona socia y se calculará en relación con dicha superficie (principio de la proporcionalidad a la actividad cooperativizada). El parámetro de la superficie también se utiliza para calcular la parte proporcional del alquiler o pago mensual al que se obliga cada persona socia. Y estos parámetros deberán ser utilizados cuando se produce una transmisión de la aportación más allá del hecho constitutivo de la cooperativa. Los precios de la transmisión deberán estar condicionados tanto por la superficie de cada vivienda, como por los máximos contemplados en la normativa de aplicación. En definitiva, se deberá atender a los siguientes elementos: Precio de la vivienda en

<sup>23</sup> Tenemos que recordar cómo en este periodo histórico se constituyen en Dinamarca un gran número de las actuales cooperativas de viviendas.

<sup>24</sup> Estudio citado en Vidal-Folch, L. (2019): «Andelsboling (Habitatge cooperatiu)», *Experiències Internacionals, Construïm Habitatge Cooperatiu*, Barcelona, pág. 55. Sobre la aproximación realizada al modelo Andel desde Catalunya, las posibilidades que este abrió en esa comunidad, la comparación de las normativas danesa y catalana, así como la exposición sobre el primer Andel en Catalunya, es imprescindible citar el informe Turmo elaborado en septiembre de 2003, y publicado en 2004 por la Fundación Jaume Bofill. No cabe duda de que la referencia que pueda hacerse en Catalunya a este modelo trae causa de este informe, el cual como decimos supuso el comienzo de toda una serie de experiencias. Por tanto, y sobre todo ello, vid. Turmo, R. (2004): *Andel: El model escaí l'acés a l'habitatge*, Barcelona.

el momento de entrada de la persona socia, calculado en función de los metros cuadrados de la vivienda; estado de la vivienda; mejoras realizadas; e inventario en la medida que habrá que tenerse en cuenta si se vende con muebles o con algún equipamiento especial. Pero lo que es cierto, y como venimos diciendo, es que se pretende en realidad que el precio de la transmisión no sea un obstáculo para el acceso a la vivienda, teniendo siempre en cuenta que el valor ha de interpretarse en su conjunto, y estando el propio precio de transmisión limitado. En los términos vistos, el valor de la aportación de la persona socia queda fijado por la asamblea anual, debiéndose recordar que el valor de esta hace referencia a las aportaciones totales realizadas a la cooperativa, tanto para la amortización de las deudas hipotecarias como los gastos de mantenimiento y renovación de los inmuebles. El balance de pasivos y activos de la cooperativa, el estado físico del inmueble y su localización influyen en la tasación del valor patrimonial de la cooperativa y, por lo tanto, del valor de su aportación. En cualquier caso, la junta directiva tiene la obligación de dar su aprobación en la transmisión de la participación y que conlleva el derecho de uso de la vivienda en la cooperativa, si bien en el caso de que lo desapruere deberá motivar su decisión porque lo que debe primar es el principio de libre adhesión a la cooperativa en condiciones de igualdad.

Por último, hemos de señalar que la descentralización habida en el movimiento cooperativo de viviendas danés ha llevado a una atomización del sector que de alguna forma ha dificultado una visión conjunta del mismo. A pesar de que pueda existir una vaga conciencia de los valores sociales y solidarios de la ideología cooperativa (*andelstanken*) entre las personas socias, no podemos olvidar que en último término el patrimonio de la cooperativa es de propiedad colectiva pero privada y que ha sido esta lógica causal de la propiedad la que ha sido determinante a la hora de la toma de decisiones respecto al modelo y la evolución de este hasta los parámetros actuales<sup>25</sup>.

#### **4. Una breve referencia a otros modelos en entornos cercanos: Suecia y Finlandia**

Expuesto el modelo Andel, hemos de preguntarnos sobre la realidad en otros países de su entorno más cercado, y cuya referencia es una constante en materia de vivienda en el ámbito internacional. Nos estamos refiriendo a

---

<sup>25</sup> Sobre todo ello, vid. Bruun, M.H. (2011): “Egalitarianism and Community in Danish Housing Cooperatives”, *Social Analysis*, nº 55, Copenhague, págs. 62-83.

Suecia y Finlandia<sup>26</sup>. Y así lo hacemos al ser habitual la vinculación del modelo Andel no solamente a Dinamarca sino en gran medida a los países nórdicos en general. Es por ello por lo que hemos creído necesario clarificar conceptos, y aclarar que la referencia al modelo que estudiamos es básicamente danesa, frente a importantes experiencias en otros países como Suecia que se vincula en mayor medida al cohousing senior, o Finlandia convertida en un referente internacional, pero en el ámbito de la vivienda social.

Respecto al primero de los países, Suecia<sup>27</sup>, para analizar el cooperativismo de vivienda en este país hemos de remitirnos a 1923 cuando se fundaron organizaciones de inquilinos de cara a obtener una interlocución ante los organismos públicos sobre la problemática que se les presentaba en relación con su estatus jurídico. En efecto, los objetivos de este movimiento pronto se concretaron, además de la defensa de los intereses propios, en la búsqueda de acceso a la vivienda de grandes grupos de sectores sociales: nacía la idea de la propiedad colectiva de los inquilinos bajo la fórmula cooperativa. Con el paso del tiempo serán estas asociaciones las que participen en la promoción y adjudicación de las viviendas a las cooperativas que participan del modelo, sin perjuicio de la libertad de gestión de estas últimas.

Finalizada la Segunda Guerra Mundial, estas organizaciones se convirtieron en un actor clave en el desarrollo del hecho habitacional en Suecia; y más en concreto a partir de 1945 cuando los poderes públicos toman la importante decisión de entender que debiera subsidiarse a las personas que lo necesitaran independientemente de la tenencia de la vivienda, ya fuera vivienda de alquiler, vivienda cooperativa o propiedad privada. Posteriormente, y una vez garantizados los citados subsidios hasta prácticamente fi-

---

<sup>26</sup> No pretendemos realizar un pormenorizado estudio de ambas realidades, si bien creemos necesario una referencia, aunque sea tangencial, sobre todo desde un punto de vista comparado con el modelo Andel. En todo caso, las cooperativas de viviendas danesas han sido objeto de comparación con otras realidades más allá de los países nórdicos. Baste por ejemplo citar, por todos, Ahedo, M., Hoekstra, J. & Etxezarreta, A. (2021): "Socially oriented cooperative housing as alternative to housing speculation. Public policies and societal dynamics in Denmark, the Netherlands and Spain", *Review of Social Economy*, 2021. Publicado en línea, Londres.

<sup>27</sup> En relación a los datos estadísticos actualizados por la ACI, de la mano de Estadísticas Suecia, Vivienda Europa 2017, podemos resaltar los siguientes: Población: 10.099.265 (2020); Parque total de viviendas: 4.978.239 viviendas (2019); Número de viviendas por cada 1000 habitantes: 479; Viviendas terminadas en 2015: 47.209; Stock total de viviendas sociales (de alquiler): Ningún stock de alquiler se define como vivienda social. Pero el stock total de alquiler es de 1,4 millones de aptos, 827.000 de ellos son propiedad de las empresas municipales de vivienda. (Estadísticas Suecia 2016); Stock total de viviendas cooperativas: 1.184.576 que representan el 24% del stock total de viviendas (SCB, estadísticas Suecia 2019).

nales de los años noventa del siglo pasado, se abrió el modelo cooperativo prácticamente a cualquier persona que se interesase por el mismo.

El objetivo de la política de vivienda en Suecia es garantizar la estabilidad del mercado, en donde las demandas de los consumidores se satisfagan de la forma más adecuada a sus necesidades. Y en este mercado es donde actualmente se ha hecho valer la fórmula cooperativa, que incluso en las promociones más caras siguen siendo las operaciones más rentables para los consumidores ya que es reconocido que las viviendas promocionadas bajo este modelo en Suecia se caracterizan por su buena calidad lo que las hace más rentables a largo plazo. Frente a esto, encuestas recientes señalan que el 94% de los suecos vive en un municipio donde hay escasez de vivienda y en donde particularmente los jóvenes, personas mayores e inmigrantes son los más afectados<sup>28</sup>.

Las cooperativas de viviendas en Suecia se ubican en su mayoría en áreas urbanas y disponen de entre 20 y 100 unidades, siendo la cooperativa más grande la que tiene 1.033 unidades estructurada en el marco de la organización sectorial más importante (HSB Riksförbund<sup>29</sup>). En este modelo, tanto el suelo como la edificación son propiedad de las cooperativas, que a su vez están conformadas por las personas inquilinas que hayan sido aceptadas como socias. Es doble la vertiente por tanto de las personas que habitan en la cooperativa: por una parte, son socias y por otra son inquilinas. Pero lo que realmente caracteriza a este modelo es que los miembros adquieren (y venden) acciones a precio de mercado, acciones que les otorgan derechos ilimitados de ocupación siempre y cuando cumplan con la

---

<sup>28</sup> Dato publicado en: <https://www.housinginternational.coop/co-ops/sweden>

<sup>29</sup> HSB Riksförbund (Sociedad de Ahorros y Edificios de Inquilinos) está estructurada en tres niveles. Por una parte, la Federación Nacional, estructura paraguas de toda la organización con la representación a nivel nacional y con un catálogo de servicios a las entidades regionales. Estas, las estructuras regionales, desarrollan los servicios a las cooperativas de base que es a donde se incorporan los miembros e inquilinos definitivamente. Sin embargo, en esta estructura hay una incorporación previa, como ya hemos adelantado, a HSB a la espera de su asignación a la cooperativa que esta promueva. Mientras tanto en seno de la HSB los miembros van realizando el ahorro que más tarde será utilizado para su incorporación a la cooperativa. Además de ofrecer servicios y garantía financiera la misión de HSB es crear valor para las asociaciones de HSB y sus miembros sobre la base de una visión holística, desarrollar la marca común de HSB, fortalecer el papel de HSB en la sociedad y garantizar su eficiencia y crecimiento sostenible. En la actualidad estamos hablando, en datos de la propia ACI, de 580.000 miembros y más de 110.000 ahorradores de vivienda. Hay cerca de 3.900 cooperativas de vivienda que son miembros de las Asociaciones Regionales de HSB y 29 asociaciones regionales HSB. La página web de HSB habla de 677.000 miembros y de más de 4.000 cooperativas/asociaciones porque engloba con total seguridad a tipos jurídicos que la ACI no cuantifica. Sobre todo ello, vid.: <https://www.hsb.se>

normativa interna de la cooperativa y obviamente cualquier otra de general aplicación. En cualquier caso, existe un derecho de retracto tasado en el tiempo por parte de la cooperativa durante tres años, en los cuales podrá adquirir las acciones al precio de coste actualizado. En estas promociones en los casos en los que no se adjudican las unidades, las organizaciones paraguas de carácter sectorial poseen el derecho de subarrendar o vender las unidades habitacionales.

Las personas socias pagan una cuota mensual que cubre, además de los gastos generales, los vinculados a los intereses y amortización de los préstamos de la cooperativa, así como los gastos de operación y mantenimiento futuro programado; cuota que de conformidad con el principio general de la proporcionalidad a la actividad cooperativizada está relacionada con el tamaño de las unidades que ocupa el miembro. No sorprende tampoco que estos inquilinos sean responsables de las reparaciones y el mantenimiento de las unidades propias y, por el contrario, la cooperativa del mantenimiento de las áreas e instalaciones comunes. Los inquilinos, por otro lado, pueden subarrendar su unidad, pero condicionada a la aprobación del órgano de gestión de la cooperativa.

Respecto a la financiación, los miembros/inquilinos financian entre el 75 y el 80 % del costo de desarrollo y el resto del financiamiento lo recaudan las organizaciones cooperativas a través de préstamos de los bancos y otras instituciones financieras privadas. Sin embargo, los miembros de la cooperativa pueden obtener un préstamo de los bancos equivalente al 85% del pago inicial requerido. Además, HSB ha establecido un mecanismo de ahorro mediante el cual las personas pueden ahorrar para comprar sus futuras acciones de vivienda cooperativa, garantizándose además la prioridad en los proyectos que se puedan desarrollar en el marco de HSB. Esta entidad garantiza la viabilidad de la cooperativa durante los primeros 7 años en la medida que se compromete a adquirir las unidades no adjudicadas y posibilitar así el desarrollo del modelo, sistema que igualmente es asumido por la otra estructura paraguas del país como es Riksbyggen<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Riksbyggen (Organización de Construcción Cooperativa de los Sindicatos Suecos), que en esta ocasión tiene dos niveles organizativos: una estructura de segundo grado y las cooperativas de locales. Las cooperativas de propietarios-inquilinos locales están organizadas en asociaciones regionales que actúan como órganos delegados. Así mismo, controlan las cuestiones relativas a los derechos de propiedad y otros intereses de la cooperativa individual, además de la educación e información en la cooperativa de base. En la actualidad nos encontramos con 1.610 cooperativas de vivienda, que son desarrolladas por Riksbyggen; además de 33 órganos delegados y 24 asociaciones locales, que son organizaciones voluntarias formadas por sindicatos locales y organizaciones populares. Sobre esta organización, vid.: <https://www.riksbyggen.se>

No obstante, y a pesar de lo apuntado sobre la propiedad cooperativa (bostadssrätt), que es asumida por las cooperativas primarias filiales creadas por las supra estructuras como consecuencia de cada programa o promoción y en donde se nos presenta ese derecho de ocupación que no fina en el tiempo, existen también cooperativas en las que se adjudica la propiedad, cuyos cooperativistas se benefician de una reducción fiscal del 30% de los gastos de los intereses de los préstamos; y cooperativas de régimen de alquiler sostenido por las entidades y sociedades municipales, aunque la administración de los inmuebles se acometa a través de la fórmula cooperativa.

No podemos terminar sin hacer una obligada referencia a los cohousing seniors en Suecia. Pues bien, siguiendo en esta ocasión a Tortosa y Sundtröm<sup>31</sup>, vemos como a finales de los años ochenta se introducen bajo la denominación de «Cohousing for the second half of life» (apartamentos compartidos para la segunda mitad de la vida). Estos cohousing seniors funcionan en algunas ocasiones como cooperativas<sup>32</sup> y en los mismos pueden existir servicios comunes o no, con la posibilidad al mismo tiempo de compatibilizarlos con los servicios públicos. Lo que sí es cierto que es que el crecimiento de estas experiencias, que de alguna forma se han convertido en referencia, fue facilitado por los procedimientos legales de impulso de las cooperativas, aunque posteriormente se acomodarían mayormente a otros modelos. Así, los últimos datos para 2019<sup>33</sup> los cohousing ascienden hasta 50 unidades, de las que 30 son parecidas a lo que conocemos como «senior cohousing», localizados en las grandes ciudades (Stockholm, Göteborg, Lund-Malmö), si bien tan solo 15 unidades de las que están funcionando son cooperativas.

Respecto a Finlandia<sup>34</sup>, las primeras cooperativas de viviendas se construyeron alrededor de 1900, muchas de ellas en el barrio de Katajanokka en Helsinki, en el estilo romántico nacional Jugend. Estos proyectos se constituyeron por personas de los mismos entornos laborales o artesanos

<sup>31</sup> Tortosa, M.A. & Sundtröm, G. (2022): «El cohousing senior en España. Cambios desde la economía social en los alojamientos y en la economía de los cuidados para personas mayores», *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, nº 104, Valencia, págs. 303-331.

<sup>32</sup> Precisamente el primer ejemplo sueco de cohousing senior (todavía hoy en funcionamiento), y que citan Tortosa y Sundtröm en *op. cit.* pág. 312 fue «Thulehem» en Lund, construido en 1963, y que cuenta con 260 apartamentos en una zona tranquila a las afueras de la ciudad, no está dirigido por una cooperativa sino por una fundación, y fue construida originalmente por una compañía de seguros para sus empleados mayores.

<sup>33</sup> Tortosa, M.A. & Sundtröm, G. (2022): *Op. cit.* pág.313

<sup>34</sup> En datos de la ACI, Población de Finlandia: 5.540.720 (2020); Número total de viviendas: 2.734.219 (2019); Número de viviendas por cada 1000 habitantes: 535; Stock total de viviendas sociales (de alquiler): 308.953 (11%).

del mismo oficio. Sin embargo, en Finlandia desde 1920 el hecho de la cooperación inmobiliaria se ha relacionado con los bienes raíces y con una suerte de cotitularidad de la propiedad bastante alejada del concepto que hemos ido viendo hasta el momento en el marco de los parámetros de la identidad y principios cooperativos. Después de la segunda guerra mundial se formaron organizaciones sin ánimo de lucro para la promoción de la vivienda social y se introdujo un sistema de préstamos para este fin que proporcionaba el propio Gobierno para la adquisición de acciones en sociedades de viviendas. Como consecuencia de estos préstamos la venta ulterior de estas acciones estuvo restringida durante 50 años, al tiempo que el precio de estas se limitaba igualmente<sup>35</sup>.

En la actualidad, en estas sociedades las acciones suelen negociarse en el mercado abierto, en la mayoría de los casos a través de agentes inmobiliarios, siendo además libre su transmisión frente a lo que ocurrió en un principio en donde se establecía una serie de limitaciones entre las que se encontraba el derecho de preferencia por parte de los tenedores de acciones de la sociedad para comprar acciones al precio establecido en el mercado. En el condominio del que hablamos, los propietarios de las acciones pueden ser persona física, jurídica o una entidad sin ánimo de lucro, y en un mismo edificio pueden coexistir viviendas financiadas y ocupadas de forma diferente, si bien volvemos a reiterar que toda esta realidad está regulada en una normativa específica, siendo su administración muy próxima a la de las sociedades anónimas, no encontrando identificación alguna, a nuestro juicio, ni con las cooperativas de hecho, como sí pretende la ACI, ni evidentemente con las de derecho. Como decimos, en Finlandia tener acciones en una compañía de vivienda es una forma común de bienes raíces y propiedad de una vivienda; y son pocas las cooperativas basadas en el estricto cumplimiento de los principios cooperativos. Con todo, la referencia que significa Finlandia a nivel internacional en lo que a la vivienda social se refiere no tiene equivalencia si centramos la mirada en la vivienda cooperativa.

## 5. Algunas conclusiones sobre el modelo Andel

La experiencia danesa permite extraer una serie de valiosas conclusiones, sobre todo tendentes a evidenciar la capacidad del cooperativismo de

---

<sup>35</sup> Curiosamente este modelo finlandés de empresa fue la base de las cooperativas modernas de Estados Unidos a través de las cooperativas que constituyó la Asociación Finlandesa de Construcción de Viviendas en Finntown (Brooklyn, Nueva York), creada en 1918 por inmigrantes finlandeses.

vivienda a la hora de colaborar en ese objetivo común como es el acceso a una vivienda asequible para todos.

Primera. A pesar de la existencia de algunas experiencias a principios de siglo XX, la expansión definitiva del cooperativismo de vivienda danés la podemos situar a partir de los años sesenta del mismo siglo y gracias sobre todo a una serie de normas aprobadas por el Estado que establecieron las condiciones para que el modelo pudiera desarrollarse. Y más en concreto, cuando al prohibirse en 1972 la división horizontal de las propiedades de los arrendadores para su venta se dio paso en 1976, a través de la Ley de transformación de vivienda arrendataria en cooperativa, al «deber de ofrecer» la propiedad de los conjuntos residenciales a las cooperativas que se pudieran constituirse. Como consecuencia de todo ello los propietarios comenzaron a transmitir sus conjuntos inmobiliarios. Esta nueva realidad trajo como consecuencia que a finales de los años setenta se tuvieran que regular los aspectos básicos de este tipo societario. De esta forma, el reformulado modelo de las cooperativas Andel se concibió como vía para que los inquilinos pudiesen adquirir vivienda colectivamente y de forma relativamente económica. Una vía, impulsada por los poderes públicos, caracterizada por la solidaridad, la responsabilidad, la comunidad, la libertad, y sustentada sobre la propiedad privada pero colectiva.

Segunda. Nos encontramos ante un cooperativismo de propietarios colectivos, en donde las personas socias aportan una participación que refleja un valor efectivo real respecto al patrimonio de la cooperativa si bien sujeta a unos determinados parámetros y límites al objeto de evitar la especulación. El desembolso de la respectiva aportación le garantiza a la persona socia el uso de una vivienda y de los espacios comunes, al tiempo que dispone del derecho a participar y votar en las estructuras de gestión y decisión. Además, las personas socias se comprometen a un desembolso para la administración, mantenimiento y mejora de la cooperativa, que no formará parte del valor de la participación. En este modelo, a nuestro juicio lo realmente importante es la determinación de esa valoración de la participación de las personas socias, partiendo tanto de la realidad patrimonial de la propia cooperativa y de los desembolsos efectivamente realizados por esta. De todo ello se ha ocupado la Ley de asociaciones cooperativas de viviendas y otras asociaciones de 2020 que, además de seguir la tendencia ya iniciada en 1976 relativa a la adquisición de conjuntos inmobiliarios por cooperativas, regula las fórmulas para la determinación de los valores patrimoniales, tanto de la cooperativa, como de la participación de las personas socias. La determinación de estos valores es la base de los procedimientos de transmisión de la aportación de las personas socias en la cooperativa.

Tercera. El diseño institucional del modelo por el Estado determinada una serie de derechos y obligaciones de las personas socias en estas coope-



rativas. Y precisamente de ello dependerá por ejemplo la posibilidad de capitalización patrimonial individual por parte de los miembros del Andel, o de definir proyectos de gestión del patrimonio colectivo. De esto depende por tanto que nos encontremos ante una relación con la vivienda basada en el disfrute de sus valores de uso o que incluya también su valor de cambio como mercancía. Ante esta dicotomía, seguramente el desarrollo definitivo del sistema capitalista, también en Dinamarca, ha provocado que se tienda al valor real de cambio de los inmuebles. En este marco de cómo influye el diseño institucional podemos citar en el caso danés, por ejemplo, cómo los subsidios indirectos al sector de la vivienda en propiedad propiciaron un éxodo entre los habitantes de ingresos medios y medios-altos de las Asociaciones Almene hacia otros modelos, entre ellos al Andel, a partir de finales de los 70. Todo ello provocó que se reforzaran los atributos del patrimonio inmobiliario como fuente de generación de riqueza. Así, y en este marco, los socios de las cooperativas Andel incrementaron el precio de las participaciones para poder apropiarse de este incremento del valor patrimonial de sus inmuebles.

Cuarta. Sin pretender entrar en discusión sobre si el modelo Andel ha abandonado la teórica pretensión inicial de gestionar lo colectivo, sí hay que poner de relieve que han sido un ejemplo de la incidencia de las políticas públicas en este sector de la vivienda. La intervención del Estado ha buscado a través de la regulación y financiación de estas cooperativas que todas las rentas pudieran acceder a una vivienda. Y para ello, se utilizó la financiación pública como un mecanismo necesariamente redistributivo, pero también debe conllevar una serie de cautelas, como su definición como de utilidad pública, para evitar que se observen prácticas especulativas.

Quinta. Paralelamente al modelo danés, en Suecia se ha desarrollado un cooperativismo de vivienda en el que las personas socias presentan una doble vertiente, en tanto son socias e inquilinas, pero sobre todo lo que realmente caracteriza a este modelo es que los miembros adquieren (y venden) acciones a precio de mercado, acciones que les otorgan derechos ilimitados de ocupación siempre y cuando cumplan con la normativa interna de la cooperativa y obviamente otra de general aplicación. Y todo ello en un modelo caracterizado por la importancia de las organizaciones representativas, entidades que garantizan la viabilidad, incluso financiera, de la cooperativa. Además, y en relación con el modelo desarrollado en Suecia bajo la denominación de «senior cohousing» hemos observado que, aunque tuvo la justificación de su éxito en las políticas de impulso cooperativas, posteriormente se acomodaría a otros modelos. De hecho, en cifras actualizadas menos de la mitad de esos cohousing son cooperativos. Por último, respecto a Finlandia, la verdad es que poco o nada nos

puede servir su referencia con relación al cooperativismo de vivienda. En verdad, desde el principio el hecho de la cooperación inmobiliaria se ha relacionado con los bienes raíces y con una suerte de cotitularidad de la propiedad bastante alejada de los principios e identidad cooperativa. En definitiva, y como modelo de referencia, más allá de experiencias no tan inspiradoras para nosotros como hubiéramos podido pensar debido por ejemplo a la perspectiva especulativa de las participaciones en las cooperativas suecas (muy cerca en consecuencias del modelo norteamericano), los seniors cohousing de este país (no identificables en cuanto a su naturaleza con el hecho cooperativo), o la vivienda social finlandesa (referente en el mundo pero sin relación con el cooperativismo), no cabe más que volver a poner en valor el modelo Andel.

Sexta. Con todo, el carácter universalista del modelo Andel se ha convertido en la aportación del cooperativismo de vivienda al Estado de bienestar danés. En efecto, el elemento central reside en que el acceso a las viviendas no esté circunscrito a ningún grupo social particular (principio de libre adhesión). En este sentido, las listas de espera abiertas a cualquier ciudadano son el mecanismo de acceso universal por excelencia. Sin embargo, en la actualidad este libre acceso está de alguna forma mediatizado por el precio de la aportación inicial y cuota periódica, lo que, y frente a las Asociaciones Almene, ha producido una percepción general de vuelta a una especie de «aristocracia obrera» como la única que puede acceder a esta fórmula de acceso a la vivienda. A pesar de todo, en una sociedad capitalista avanzada y opulenta como la danesa, el porcentaje comparativamente bajo de tenencia de la vivienda en propiedad y la resiliencia de un stock de viviendas regido por sus valores de uso es factible, según nuestra opinión, tan solo desde parámetros intervencionistas del Estado como los que sea dan, por lo menos en parte, en el modelo Andel.

## Bibliografía

- Ahedo, M. (2019): «El cooperativismo danés en el sistema societal de alternativas al capitalismo. Trayectorias nacionales y dinámicas transnacionales», *Revista Vasca de Economía Social*, nº 16, Bilbao, págs. 69-102.
- Ahedo, M., Hoekstra, J. & Exezarreta, A. (2021): «Socially oriented cooperative housing as alternative to housing speculation. Public policies and societal dynamics in Denmark, the Netherlands and Spain», *Review of Social Economy*, 2021. Publicado en línea, Londres.
- Andersen, H. T. (2006): «Andelsboligen: fremtidens boligtype?», *Den gode bolig – hvordan skal vi bo i fremtiden?*, Lyngby, págs. 27-29.

- Borzaga, C., Bodini, R., Carinin, C., Depedri, S., Galera, G. & Salvatori, G. (2014): «Europe in Transition: The Role of Social Cooperatives and Social Enterprises», *Euricse Working Papers*, nº 69.
- Bruun, M.H. (2011): “Egalitarianism and Community in Danish Housing Cooperatives”, *Social Analysis*, nº 55, Copenhagen, págs. 62-83.
- Jensen, L. (2013): «Danmark – Lokal Boendedemokrati och Nationell Korporatism» *Varför så olika?*, Malmö, págs. 49–118
- Lindkvist, L. & Westenholtz, A. (1991): “Employee-Owned Companies in the Nordic Countries”, *Russel, R. y Rus, V. International Handbook of Participation in Organizations*, Oxford.
- Seabrooke, L. & Schwartz, H. W. (2009): *The Politics of Housing Booms and Busts*, London.
- Tortosa, M.A. & Sundtróm, G. (2022): «El cohousing senior en España. Cambios desde la economía social en los alojamientos y en la economía de los cuidados para personas mayores», *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, nº 104, Valencia, págs. 303-331.
- Träff, F. & Juul-Nyholm, R. (2011): *Andelsbolige*, Copenhagen.
- Turmo, R. (2004): *Andel: El model escai l'acés a l'habitatge*, Barcelona.
- Vestergaard, H. (2006): “Single-Family Detached Housing: A Branch of Paradise or Part of a Problem”, *Home Ownership. Getting in, getting from, getting out. Part II.*, Delf, págs. 75–88.
- Vidal-Folch, L. (2015): «Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca», texto escrito para la sección de «Análisis de experiencias nacionales e internacionales» del Proyecto I+D+i *Cooperhabitar: Claves para la generación de proyectos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía*.
- Vidal-Folch, L. (2019): «Andelsboling (Habitatge cooperatiu)», *Experiencies Internacionals, Construïm Habitatge Cooperatiu*, Barcelona, págs. 51-61.

## Páginas web

- Cooperativismo de vivienda en Suecia: <https://www.housinginternational.coop/co-ops/sweden>
- Ley 1281/2020, de 28 de agosto, de asociaciones cooperativas de vivienda y asociaciones de vivienda (Dinamarca): <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1281>
- Organización de Construcción Cooperativa de los Sindicatos Suecos: <https://www.riksbyggen.se>
- Sociedad de Ahorros y Edificios de Inquilinos (Suecia): <https://www.hsb.se>