

Merino Hernández, Santiago (2025). *Cooperativas de viviendas en España. Particular referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

Valencia: Tirant lo Blanch

Gotzon GONDRA ELGUEZABAL

Abogado. Secretario General de la Federación de Cooperativas de Viviendas -BIZIKOOP- y Profesor de la Universidad de Deusto.

En esta monografía, que tiene su origen en la tesis doctoral presentada en la Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea, el Doctor Merino Hernández lleva a cabo un análisis exhaustivo de las particularidades inherentes al derecho de sociedades cooperativas de viviendas en España, con especial atención a la Comunidad Autónoma del País Vasco, del que concluye incluso la conveniencia de la implementación de nuevos modelos, como el de la cesión de uso, que puedan resultar soluciones eficientes a la imperante problemática del acceso a la vivienda. Para ello, parte de una visión histórica y evolutiva, hasta llevarnos a la realidad actual.

La monografía se estructura en siete capítulos, además de contar con su oportuna introducción y un apartado de bibliografía.

El primer capítulo, denominado «El surgimiento del cooperativismo», sirve de ineludible y conveniente acercamiento al modelo societario cooperativo en general, desde los antecedentes que lo catapultaron como un modelo diferenciado y alejado del preponderante modelo capitalista que deriva del mercantilismo, hasta la necesaria referencia a los siete principios cooperativos que resultan no sólo meras recomendaciones, sino de imperativo jurídico y legal para la determinación y calificación de cualquier tipo jurídico como cooperativo. Principios que, con la persona como centro de interés primero y último, se sustentan en valores como la ayuda mutua, responsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad, enfocados en la consecución del derecho de esta a acceder a una vivienda digna y

* **Correspondencia a/Corresponding author:** Gotzon Gondra Elguezabal – gotzon@gdoslegal.com.

Cómo citar/How to cite: Gondra Elguezabal, Gotzon (2025). «Merino Hernández, Santiago (2025). *Cooperativas de viviendas en España. Particular referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco*», GIZAEOA - Revista Vasca de Economía Social, 22, 295-298. (<https://doi.org/10.1387/gizaekoa.27811>).

Recibido: 2/5/2025; aceptado: 8/5/2025.

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



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

adecuada, tal y como disponen tanto el art. 47 de la Constitución, como la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948.

En el segundo capítulo, denominado «Antecedentes y las primeras experiencias de cooperativas de viviendas», se adentra en el pensamiento utópico, por la colectivización de los instrumentos de propiedad y la tierra, y cooperativo, por las comunidades de vida, de la Edad Moderna, que resultan la antesala de las primeras experiencias prácticas del cooperativismo de vivienda impulsadas sobre las bases establecidas por los principios cooperativos dispuestos por los pioneros de Rochdale.

En el marco del tercero de los capítulos, denominado «Las cooperativas de viviendas en España», el autor acomete de manera amplia un análisis precisamente de las cooperativas de vivienda en España. Y lo hace partiendo de la identificación del derecho a la vivienda y su tránsito en el campo filosófico hacia el derecho a la ciudad, entendiéndose ambos como espacios sociales necesariamente interrelacionados para, seguidamente, desarrollar el expreso reconocimiento constitucional al hecho societario cooperativo y el mandato contenido en la citada Carta Magna a las Administraciones públicas para que procuren la promoción y fomento del mencionado modelo. Con posterioridad, aborda profusamente el estudio de las cooperativas de viviendas en el marco del derecho español, prestando especial atención a los aspectos fundamentales y diferenciadores del resto de clases de cooperativas, como pueden ser: la financiación en el modelo mayoritario, consistente en la adquisición de la titularidad de los elementos promovidos por parte de las personas socias adjudicatarias; las garantías respecto a las cantidades entregadas a cuenta de la adjudicación de los elementos promovidos con resoluciones jurisprudenciales en tal sentido; el régimen de responsabilidad por las deudas, diferenciándolo de la responsabilidad por las pérdidas; la embargabilidad o no de las aportaciones desembolsadas por las personas socias; y las consecuencias jurídico-económicas derivadas de la pérdida (baja y expulsión) de la condición de tal persona socia. Al mismo tiempo, analiza también las ventajas y dificultades del modelo mayoritariamente desarrollado hasta la actualidad, como resulta el que procura una vivienda o local en propiedad, advirtiendo la condición de promotora de la cooperativa para, finalmente, concluir con la introducción a otros modelos que devuelven el protagonismo a la persona socia en su condición de tal, por encima de su eventual ulterior transformación en propietaria, como son el de la administración de elementos comunes y el de la cesión de uso.

Es precisamente en el capítulo cuarto, denominado «La llegada de los nuevos modelos: las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso», donde se emprende la labor de caracterización y diferenciación de estos nuevos modelos, acometiendo un vasto examen del modelo consistente

en la cesión de uso, diferenciándolo del cohousing o vivienda colaborativa; desde las particularidades y especialidades que la individualizan, incluidas las peculiaridades inherentes al modelo desde un punto de vista económico, financiero y fiscal, hasta su reconocimiento en la realidad práctica y jurídica estatal. Modelo cuyo impulso se estima fuertemente condicionado por la inestimable colaboración público-privada (cooperativa).

Durante el quinto capítulo, denominado «Las cooperativas de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco», el autor se embarca en un minucioso estudio del cooperativismo de vivienda en Euskadi. A tales efectos, y tras un acercamiento a la singularidad del hecho colectivo en la Comunidad Autónoma, caracterizado tanto por el cooperativismo vasco como por las sociedades populares, se procede a una aproximación a la evolución histórica del cooperativismo de vivienda hasta la realidad actual para, a continuación, desarrollar el régimen jurídico tanto societario de las cooperativas de vivienda en general, contenido en la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi, como el particular relativo a la cesión de uso y a las sociedades cooperativas de protección pública. Todo ello prestando especial atención a las especificidades del régimen fiscal aplicable a las cooperativas de vivienda que promocionan tanto en régimen de propiedad, como de cesión de uso.

A continuación, en el sexto capítulo, denominado «La política pública de la Comunidad Autónoma del País vasco en materia de vivienda. El fomento del régimen de cesión de uso y la vivienda colaborativa», se trata de manera pormenorizada la política pública del Gobierno Vasco en materia de Vivienda, dirigida fundamentalmente a procurar soluciones a los colectivos con mayores problemas de acceso a la vivienda. En este sentido, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda de Euskadi, aprobada en virtud de la competencia exclusiva en materia de vivienda que tiene arrojada la Comunidad Autónoma del País Vasco según lo dispuesto por el art. 10.31 de la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco, se ha convertido en el marco básico para la articulación de dichas políticas públicas, cuya plasmación práctica se ha continuado recogiendo en los distintos Planes de Vivienda formulados con posterioridad a la entrada en vigor de aquélla, dando así continuidad también a aquéllos que fueron aprobados con anterioridad. Planes de Vivienda que derivaron en el Plan Director de Vivienda 2021-2023, vigente a fecha de redacción de la monografía, y en el Pacto Social por la vivienda 2022-2036, en los que adquiere especial relevancia el fomento por parte de la Administración autonómica del alquiler, abandonando en la práctica la adquisición de la titularidad de la vivienda como principal modelo. Alquiler que se plasma en modelos tanto de régimen de cesión de uso como de vivienda colaborativa cuyo fomento queda sobradamente acreditado en el

marco de la monografía, mediante el análisis de la normativa vigente en la materia a tales efectos.

Para finalizar, el autor promueve dentro del último (séptimo) capítulo, denominado «Posibilidades del cooperativismo de vivienda en régimen de cesión de uso en la política pública de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco», el modelo del cooperativismo de vivienda en régimen de cesión de uso como herramienta válida y eficaz de colaboración público-privada (cooperativa) tendente a facilitar el acceso a la vivienda de aquellos colectivos con mayores problemas. Y ello sin perjuicio de haber podido constatar que la participación de los jóvenes y de los colectivos con mayor nivel de exclusión residencial en los nuevos modelos de acceso a la vivienda tampoco ha resultado hasta la fecha relevante. Este hecho ha llevado a procurar el desarrollo de modelos de cesión de uso que centran sus esfuerzos en grupos intergeneracionales, como sucede en el ejemplo práctico y experiencia piloto de Txomin Enea (Donostia-San Sebastián), promovida bajo régimen cooperativo por BIZIKIDE, S.COOP., y que ha adolecido de una problemática muy concreta consistente en la dificultad para el acceso a las fuentes de financiación habituales, como resulta el crédito promotor. Expuesto todo lo cual, concluye formulando una propuesta de modelo a implementar, sobre la base de la regulación aplicable desde el punto de vista tanto público (administrativo) como privado (cooperativo), advirtiendo claramente las ventajas prácticas que del mismo se derivarían, en especial para la vivienda protegida.