

Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo

International Association of Cooperative Law Journal

No. 67/2025

DOI: <https://doi.org/10.18543/baidc672025>

BOOK REVIEW / RECENSIÓN

Recensión del libro *Cooperativas de viviendas en España. Particular referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco*

Gotzon Gondra Elguezabal

doi: <https://doi.org/10.18543/baidc.3292>

Fecha de publicación en línea: octubre de 2025

Acceso Abierto

El *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo* es una revista de acceso abierto lo que significa que es de libre acceso en su integridad inmediatamente después de la publicación de cada número. Se permite su lectura, la búsqueda, descarga, distribución y reutilización legal en cualquier tipo de soporte sólo para fines no comerciales y según lo previsto por la ley; sin la previa autorización de la Editorial (Universidad de Deusto) o el autor, siempre que la obra original sea debidamente citada (número, año, páginas y DOI si procede) y cualquier cambio en el original esté claramente indicado.

Open Access

The *International Association of Cooperative Law Journal* is an Open Access journal which means that it is free for full and immediate access, reading, search, download, distribution, and lawful reuse in any medium only for non-commercial purposes, without prior permission from the Publisher or the author; provided the original work is properly cited and any changes to the original are clearly indicated.

Recensión del libro *Cooperativas de viviendas en España. Particular referencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco*

Santiago Merino Hernández

Tirant Lo Blanch, Valencia, 2025, 691 páginas.

ISBN: 978-84-1095-861-6 – ISBN (eBook): 978-84-1095-862-3

Gotzon Gondra Elgueazabal

Universidad de Deusto (España)

doi: <https://doi.org/10.18543/baidc.3292>

Fecha de publicación en línea: octubre de 2025

A lo largo de los últimos años hemos observado cómo el cooperativismo de vivienda ha aumentado notablemente su presencia a la hora de servir de instrumento a los ciudadanos para la consecución de una vivienda. Y lo ha hecho apostando por el modelo hasta ahora más habitual, tanto en España como en la Comunidad Autónoma del País Vasco, consistente en cooperativas de viviendas tendentes a la adjudicación de las viviendas promovidas a sus personas socias. Sin embargo, las investigaciones en profundidad sobre esta clase de cooperativas datan de hace ya un buen número de años, sobre todo aquellas que realizan una aproximación a las cooperativas de viviendas desde un punto de vista generalista. Y en verdad son muchos los hechos y debates acaecidos en estos últimos años en este sector y que sin duda justifican la tesis doctoral defendida en la Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea por el doctor Santiago Merino, y de la que trae causa la obra que presentamos.

Así, el proyecto emprendido por el doctor Merino, y que ahora se concreta en esta publicación, abarca con total acierto una aproximación de carácter interdisciplinar al cooperativismo de viviendas mayoritario en nuestro entorno por lo menos hasta la fecha. En efecto, partiendo de la disciplina jurídica se adentra en una suerte de paridad con la economía y la administración de empresas, y en menor medida con la antropología, sociología, y otras disciplinas afines. Pero, al mismo tiempo, aborda en profundidad los nuevos modelos llegados más allá de nuestras fronteras y en donde en ocasiones se han convertido en importantes referencias, y entre lo que se debe citar a las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso.

Por otro lado, y como se apunta en la obra, hay que dejar constancia de que la política pública de vivienda, tanto en el Estado español como en la Comunidad Autónoma del País Vasco, está en un proceso de cambio, fruto sobre todo de la crisis económica habida en los últimos años y que ha afectado entre otros sectores a la vivienda, sobre todo desde la crisis financiera de los años 2007 y 2008 que se desató de manera directa debido al colapso de la burbuja inmobiliaria en los Estados Unidos en el año 2006. Como consecuencia de esta situación, la sociedad y muy especialmente las Administraciones públicas han mirado al cooperativismo de vivienda como una alternativa que pudiera coadyuvar a la materialización del acceso a una vivienda en cuanto derecho fundamental. Es precisamente en este contexto cuando el autor analiza las posibilidades de la colaboración público-privada, y más en concreto de la público-cooperativa, en la vertebración de nuevas políticas públicas de vivienda. Un sector público al que, en esta situación, no le queda más que acudir a dicha colaboración para satisfacer muchos de los derechos que incluso se consagran constitucionalmente, y muy especialmente el de acceso a la vivienda por parte sobre todo de los sectores más desfavorecidos para los que la realidad que impone el mercado no es una solución.

Abordando el contenido de la obra, vemos con claridad tres partes diferenciadas, si bien manteniendo en todo caso un hilo conductor en el tránsito que se realiza, después de la obligada contextualización del debate propuesto, desde el ámbito español a una realidad local como es la existente en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Una primera, que está compuesta por los dos primeros capítulos, y en la que se abordan tanto el surgimiento del cooperativismo como los antecedentes y las primeras experiencias de cooperativas de viviendas, ambos necesarios para enmarcar primero el sector objeto de estudio, y luego la concreción de determinadas realidades inspiradoras en el ámbito internacional a través de la historia.

Lo que podemos entender como segunda parte, está compuesta también por dos capítulos, el tercero y el cuarto, diferenciando en lo que a su estudio doctrinal se refiere, las cooperativas de viviendas con carácter general de los nuevos modelos que ya son una realidad en nuestro derecho, como son las cooperativas en régimen de cesión de uso. Respecto al capítulo tercero hay que poner de relieve su amplio y riguroso tratamiento, partiendo de las necesarias menciones a aspectos generales relativos a la vivienda, entre los que se encuentran el derecho a la misma, su mercado y la incidencia en el mismo de los poderes públicos. Así mismo, el autor sitúa a las sociedades cooperativas en el marco constitucional y la obligación que de esta norma se desprende hacia los poderes públicos para el fomento de aquellas.

Entrando en lo que ha supuesto el estudio de las cooperativas de vivienda en España, se refleja su evolución histórica y su modelo jurídico. Respecto a este último, además de proponer una clasificación desde parámetros de la actividad cooperativizada, se exponen sin complejos todas las cuestiones no solo descriptivas sino aquellas que más polémicas han suscitado en los últimos años en relación con los aspectos financieros y contables, y muy especialmente sobre las garantías respecto a las cantidades entregadas a cuenta de la adjudicación de la propiedad de la vivienda, con un detallado estudio de los pronunciamientos del Tribunal Supremo. El autor no ha querido dejar al margen otras cuestiones objeto de debate en la doctrina, y también con pronunciamientos de nuestros juzgados y tribunales, como son el alcance de la responsabilidad por deudas y su diferenciación de la responsabilidad por pérdidas, la embargabilidad o no de las aportaciones de las personas socias, o las consecuencias derivadas de la baja de estas en la cooperativa.

Continuando con el hilo argumental que el doctor Merino propone, se acomete el difícil reto de definir las ventajas y dificultades del modelo mayoritario en España, como es aquel que tiene como objeto adjudicar la propiedad de las viviendas a las personas socias. Entre las últimas, por ejemplo, cita el desconocimiento, en ocasiones, de las personas socias sobre su propia realidad jurídica, y sobre todo la relación de las cooperativas de viviendas con las sociedades gestoras, refiriendo un buen número de sentencias que abordan esta cuestión en el marco de la asignación o no de la función promotora de estas últimas de cara a la asunción de responsabilidades por daños.

En el capítulo cuarto de lo que consideramos esta segunda parte, el autor entra de lleno en los nuevos modelos de cooperativismo de vivienda que han llegado a España. Y para ello, buscando una clarificación conceptual, diferencia el cohousing o vivienda colaborativa de la cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso. Y la cuestión no es baladí a la vista de lo leído y escuchado en las primeras aproximaciones realizadas a estos conceptos y en las que ha reinado la total confusión, incluso muchas veces también en el ámbito público. A esta cuestión da respuesta de forma definitiva, buscando que sus reflexiones sirvan de base para un correcto entendimiento de estas realidades por parte tanto de los colectivos promotores como de las Administraciones públicas.

A la hora de tratar las características del régimen de cesión de uso, una vez definidos sus aspectos y elementos característicos, y la realidad del sector en España, la obra nos ofrece un importante apartado sobre las cuestiones jurídicas derivadas de este régimen, incidiendo en la naturaleza jurídica del contrato, cuestión esta determinante para la segu-

ridad jurídica del modelo si se quiere que éste se convierta en referencia sobre todo para la vivienda protegida.

Por otro lado, se realiza una especial mención a la problemática derivada de los aspectos económico-financieros en este tipo de cooperativas de vivienda, auténtico talón de Aquiles del modelo. Para ello, la obra realiza una importante contribución exponiendo lo que debe ser un plan financiero en estas cooperativas, así como los diferentes instrumentos con que las personas socias cuentan para hacer realidad su proyecto.

La llegada de estos modelos ha conllevado una reacción del legislador autonómico incorporándolos al ámbito legislativo autonómico, al tiempo de aprovechar la ocasión para ofrecer soluciones a otras necesidades del cooperativismo de vivienda en su ámbito territorial, y por ello el autor analiza específicamente las novedades ofrecidas en las Comunidades Autónomas de Canarias, Madrid, Illes Balears y Comunitat Valenciana.

Y por fin, lo que consideramos la tercera y última parte de la obra hace referencia a la realidad del sector en la Comunidad Autónoma del País Vasco, pero sobre todo proponiendo aplicaciones prácticas del cooperativismo de vivienda en régimen de cesión de uso en la política pública de vivienda. Todo lo cual se concentra en los capítulos quinto, sexto y séptimo.

En esta parte, se realiza un estudio general de las cooperativas de viviendas en esta Comunidad Autónoma, repasando su devenir histórico y, sobre todo, las novedades respecto a esta clase de cooperativas que se han recogido en la Ley 11/2019, de 20 de diciembre de Cooperativas de Euskadi,; en particular lo que hace referencia al objeto, régimen de las personas socias, órgano de administración y otras obligaciones derivadas de la norma. Pero como antesala de lo que luego se propone, se atiende a la novedosa regulación del régimen de la cesión de uso en esta Ley, como concreción para el ámbito cooperativo de lo dispuesto en la Disposición Adicional tercera de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. El conocimiento del régimen de cesión de uso en la Comunidad Autónoma del País Vasco nos lleva, después, a abordar las especificidades fiscales relativas a este régimen o la normativa aplicable a las sociedades cooperativas de viviendas que promueven vivienda de protección oficial en esta Comunidad.

A continuación, el autor expone la política pública que se ha desarrollado en la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda, recorriendo los planes de vivienda, y atendiendo al fomento desde el ámbito público del régimen de cesión de uso y la vivienda colaborativa. En este caso, son objeto de su atención el Decreto

210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda; la Orden de 7 de diciembre de 2021, sobre actuaciones de fomento del alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales; y el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Termina este repaso institucional con la proposición no de ley del Parlamento Vasco de 20 de noviembre de 2022, relativa al impulso del modelo cohousing o vivienda colaborativa y, por último, con el Pacto Social por la vivienda 2022-2036 que proyecta en el tiempo la forma en la que se entiende debe concretarse la política pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda. Pacto que ha sido suscrito en el 2022 por el Gobierno Vasco y más de ochenta entidades, públicas y privadas, de la sociedad vasca.

En el tramo final de la obra, se atiende a la primera experiencia aplicada de cooperativa de vivienda protegida en régimen de cesión de uso en esta Comunidad como es la desarrollada en Txomin Enea (Donostia) por la cooperativa Bizikide, S.Coop. Pues bien, partiendo de dicha experiencia, el doctor Merino propone una serie de recomendaciones para conseguir que el modelo de la cesión de uso se convierta en el eje tractor de la política pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda. Unas recomendaciones que hacen referencia a los requisitos que deben regir los procesos de adjudicación del suelo para las promociones concertadas, en concreto en derecho de superficie, incluidos los criterios de valoración en la fase del concurso; así como las posibilidades que se abren a través de la adjudicación directa. Y ello sin olvidar al tipo de cooperativa, a la sociedad gestora, así como al modelo económico financiero que propone para estas promociones que desarrollen vivienda protegida.

Como colofón a la obra que presentamos, el autor expone lo que a su juicio debiera ser el modelo vasco en relación con las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso, y su utilidad sobre todo en la vivienda protegida, entornos rurales y protección del patrimonio cultural, y en la economía de los cuidados.

Por último, no queremos terminar esta reseña sin referirnos a la idea que se refleja en la contraportada del libro, y que compartimos, en el sentido de que las cooperativas de viviendas posibilitan que la sociedad pueda participar con las máximas garantías en el hecho promocional a la hora de la consecución de una vivienda digna y adecuada,

colaborando de esta forma con los poderes públicos en la concreción del mandato recogido en el artículo 47 de la Constitución española. Gracias a la monografía publicada se puede disponer de toda la información necesaria para entender este fenómeno, pudiéndose abordar la realidad actual del sector, incluyendo la complejidad de los debates reales tanto del modelo mayoritario como de las nuevas experiencias basadas en el régimen de cesión de uso. En este contexto, estamos ante una obra de referencia que está llamada a convertirse para todas las personas interesadas, así como para los profesionales y agentes intervinientes en estas actividades promocionales, en una imprescindible herramienta para analizar pausada y ordenadamente el marco jurídico de las cooperativas de viviendas, sirviendo de guía, desde este momento, a esta clase de cooperativas. Además, contribuirá sin duda a orientar el rumbo de futuros estudios, dictámenes, tribunales, sector público, particularmente de mesas de contratación, departamentos de riesgos de las entidades financiadoras y, en definitiva, de todas aquellas personas que quieran acercarse a este modelo participativo de promoción de viviendas.

Por Gotzon Gondra Elguezabal
*Abogado, profesor de la Universidad de Deusto (España),
y Secretario General de la Federación de Cooperativas
de Viviendas —BIZIKOOP—: gotzon@gdoslegal.com*