

La cuota mensual que el inquilino va a pagar puede ser hasta tres veces menor que en una residencia, según los expertos.

## Viviendas colaborativas para personas mayores

El aumento de la esperanza de vida, una jubilación cada vez más activa y la decisión de no pasar la vejez en una residencia o con familiares ha impulsado en los últimos años el número de viviendas colaborativas para mayores en España, donde casi cinco millones de personas de avanzada edad viven solas.

### MARIÁN LEZAUN

✉ [marianlezaun@gmail.com](mailto:marianlezaun@gmail.com)

📱 @mlezaun

**A**CTUALMENTE HAY 34 comunidades de *cohousing* (acrónimo de las palabras inglesas *collaborative housing*) en funcionamiento, según datos de Movicom. Sin embargo, los grupos interesados son muchos más: hasta 200 identificados por la plataforma Cohousing Spain. Se trata de una solución habitacional que pro-

ponen un modelo de vida en comunidad y que se ha convertido en una alternativa para muchas personas que quieren vivir esta etapa de la vida de manera diferente y tomar sus propias decisiones.

**Vivir acompañado.** Un estudio de la asociación UPD (Unión Democrática de Pensionistas y Jubilados de España) recoge que un 41% de los mayores consultados contemplaría el *cohousing* como una solución para la vejez, especialmente si el desarrollo fuese en su localidad. Motivos como el miedo a la soledad, la necesidad de recortar gastos o las ganas de compartir la vejez con iguales son el origen de los proyectos colaborativos que hay en marcha en nuestro país.

### ¿Cuáles son las principales ventajas de esta solución?

Las ventajas del *cohousing* son numerosas si nos atenemos a su esencia. En primer lugar, se trata de un proyecto autopromovido, autogestionado y codiseñado lo que implica que el usuario va a vivir realmente en un espacio que realmente responde a sus necesidades y





**CRISTINA CUESTA LERÍN,**  
fundadora y CEO en Cohousing Spain

✉ [info@cohousingspain.org](mailto:info@cohousingspain.org)

📧 @CohousingS

## Beneficios del 'cohousing'

El *cohousing* (contracción de las palabras inglesas *collaborative housing*) ha desembarcado en España recientemente y, aunque la primera experiencia de *cohousing* sénior se materializó en el año 2000 en Málaga, es todavía un fenómeno emergente. Es en el momento actual cuando está adquiriendo relevancia debido al crecimiento del número de iniciativas. En 2017 estaban identificadas 34 iniciativas sénior en diferentes estadios de desarrollo, y, a día de hoy, la plataforma Cohousing Spain (<https://cohousingspain.org/>) tiene identificadas más de 200 iniciativas que está procediendo a visibilizar progresivamente en su recién lanzada página web.

Es interesante la evolución del perfil de las iniciativas de *cohousing* en nuestro país, ya que crecen los modelos intergeneracionales, y los modelos sénior están introduciendo criterios de gestión de edades y también de la dependencia. Esto se produce por dos motivos: el interés en el modelo en perfiles sociales cada vez más heterogéneos, y las experiencias de los modelos sénior pioneros en nuestro país, que han visto como el envejecimiento simultáneo de sus miembros fundadores, que iniciaron la convivencia colectiva con un mismo rango de edades, ha provocado que algunos de los *cohousing* sénior se conviertan en residenciales geriátricos con bastantes similitudes a los modelos asistenciales tradicionales. Esto no resulta atractivo para la incorporación de nuevos miembros más jóvenes, y, por tanto, para garantizar la regeneración y sostenibilidad a largo plazo de estas comunidades.

Para comprender este incremento del interés en el modelo, y por tanto, del número de iniciativas, cabe detenerse en los beneficios del *cohousing*, ya que son múltiples, y a nivel multidimensional.

Desde el punto de vista personal está demostrado que vivir en una comunidad que provee de relaciones sociales y compañía contribuye a mejorar la calidad de vida, el sentimiento de seguridad, favorece la ayuda mutua, genera redes de apoyo, favorece la autonomía y el ejercicio del derecho a la forma de vida elegida, además de compartir conocimiento, aprendizajes, crecimiento personal, desarrollo de capacidades y fortalecimiento de valores.

En el espectro social y cultural supone la oportunidad de empoderar a colectivos de personas para la autogestión de su entorno comunitario, favoreciendo la innovación y transformación social, la recuperación del sentimiento de vecindad, la democratización de la convivencia, el desarrollo de nuevos sistemas de gobernanza y participación, la generación de nuevas relaciones y apertura al entorno, la ruptura de estereotipos, la inclusión e integración social y también una vía de soluciones para los nuevos desafíos demográficos.

En materia de vivienda incorpora modelos cooperativos asequibles y no especulativos, mejora la oferta de vivienda adaptada a las necesidades de las personas, además de ser una interesante fórmula para la recuperación de inmuebles y frenar la despoblación de las zonas rurales.

Por otra parte, en el ámbito de la economía y consumo supone un ahorro de costes, promueve el consumo responsable, gene-

ra nuevos ecosistemas económicos y crea empleo, se alinea con modelos de economía social y del bien común, busca fórmulas de financiación ética y de impacto social, preserva la economía individual y desarrolla fórmulas de soporte colectivo para contingencias.

La salud sin duda se ve mejorada al vivir en entornos saludables y amigables, ya que se combate la soledad, previene la depresión y fomenta el envejecimiento activo, siendo estos elementos claves para prevenir la dependencia y reducir los índices de enfermedad.

En consecuencia, en materia de cuidados se combinan los informales y apoyos por parte de la comunidad, con los formales en casos de necesidad de atención especializada, que, con incorporación de tecnología, supone una alternativa a la institucionalización formal en recursos tradicionales. Esto, sin duda supone una vía de descarga del Sistema de Atención a la Dependencia, además de un descanso para los cuidadores familiares.

Además, el *cohousing* fomenta la sostenibilidad mediante economías de proximidad, y optimiza los recursos compartiendo espacios y servicios. Integra soluciones de vivienda, salud, cuidados, socialización o economía, como una solución a la actual segmentación de las políticas de vivienda, sociales y sanitarias.

También es sensible hacia la ecología promoviendo edificaciones de bajo impacto medioambiental que incorporan huertos, jardines, energías renovables y medidas de eficiencia energética.

A la vista de esta amplitud de beneficios, podemos afirmar que el modelo *cohousing* se alinea en líneas generales con 13 de los 17 ODS, cuestión que supone un punto fuerte a contemplar a la hora de diseñar estrategias dentro de los planes para la Agenda 2030.

Es por tanto, un modelo apasionante y lleno de bondades que presenta muchas posibilidades, pero, hoy por hoy, no está exento de dificultades, ya que engloba dimensiones culturales, socio-sanitarias, organizativas, de gestión, jurídicas, administrativas y financieras.

El desarrollo en España de este tipo de proyectos en la actualidad se ve principalmente obstaculizado por el desconocimiento del modelo, la complejidad técnica, la escasez de información, la carencia de instrumentos de apoyo y de líneas de ayudas, las dificultades para encontrar suelos o edificios adecuados, las necesidades de financiación, y, sobre todo, la ausencia de un marco jurídico-administrativo específico, favorable y alineado a nivel transversal.

Es primordial articular vías de profundización, como mínimo, a nivel regional, ya que las particularidades de las diferentes normativas locales también suponen una dificultad añadida. Se necesita agilizar la gestión burocrática, además de vías de asesoramiento y apoyo tanto para los proyectos como para las Administraciones locales. Es por ello que las iniciativas, las organizaciones de mayores, y también los sectores de la economía social y el cooperativismo, están demandando políticas públicas renovadas, implicación de las Instituciones, adaptaciones normativas y líneas de ayudas en materia financiera y fiscal, que faciliten la implantación y desarrollo de una variedad de fórmulas de *cohousing*, para satisfacer una diversidad de necesidades que presenta la actual heterogeneidad de la sociedad, todo ello sin caer en la segregación.

Está por ver el desarrollo y la implantación del fenómeno en nuestro país. La buena noticia es que ya comienzan a articularse estrategias para favorecerlo.

**«La salud se ve mejorada al vivir en entornos saludables y amigables, ya que se combate la soledad, previene la depresión y fomenta el envejecimiento activo»**

## Para saber más



► La **Universidad Oberta de Cataluña** cuenta con un proyecto de investigación sobre este fenómeno en España. En su página web se pueden conocer todas las novedades sobre la vivienda colaborativa en personas mayores, así como diferentes experiencias.

<https://cutt.ly/Kr4gqdl>



► La **Asociación Jubilares** está detrás de varias experiencias de *cohousing*. Desde su web se pueden conocer las diferentes iniciativas y cuál es su modelo de gestión.

[www.jubilares.es](http://www.jubilares.es)



► **CohousingSpain** es una plataforma *online* que promueve la vida en comunidad y facilita recursos para conseguirlo. En su web se pueden consultar los proyectos en los que han participado.

<https://cohousingSpain.org/>



➤ gustos. Además, muchos de estos proyectos se desarrollan en suelos públicos o cedidos por ayuntamientos por lo que suele resultar un opción más asequible que una residencia. Es decir, la cuota mensual que el inquilino va a pagar puede ser hasta tres veces menor que en una residencia, según los expertos. Las personas cuentan también con espacios privados (sus propios apartamentos), pero comparten muchos servicios que abaratan el coste de la vida (cocina, lavandería, enfermería, seguridad y todo aquello que la comunidad considere oportuno).

### En España hay actualmente 34 comunidades de *cohousing* en funcionamiento

¿Cuáles son los inconvenientes? Uno de los principales inconvenientes es que, al tratarse de una cooperativa, la toma de decisiones puede alargarse más de la cuenta mientras los socios llegan a un acuerdo.

Los usuarios también señalan la pérdida de privacidad que supone vivir en un espacio compartido y la necesidad de desprenderse de muchos objetos personales ya que, al tratarse de apartamentos más pequeños, los inquilinos apenas podrán llevar lo justo a su nuevo espacio. No obstante, participar en un proyecto como estos, requiere también contar con ahorros o patrimonio del que desprenderse porque se trata de construir o reformar edificios, comprar suelo y contratar ciertos servicios (arquitectos, consultores, gestores, etc.), y para ello se necesita invertir grandes cantidades iniciales (la media ronda los 30.000 euros).



Algunos usuarios señalan la pérdida de privacidad que supone vivir en un espacio compartido.

## El origen del *cohousing*

**V**IVIR en comunidad no es algo nuevo. Ya en la década de los sesenta en países del norte de Europa (Holanda, Dinamarca) muchas familias jóvenes empezaron a crear comunidades de viviendas con la idea de compartir servicios como el cuidado de los niños, las tareas domésticas o la cocina, entre otros, al mismo tiempo que abarataban costes gracias a la economía colaborativa. La idea se extendió pronto a Estados Unidos donde tomó un verdadero auge y donde se empezaron a desarrollar proyectos más ambiciosos. De aquellos pioneros, que ahora defienden esta filosofía de vida por todos los beneficios sociales, económicos e incluso psicológicos que conlleva surgen ahora las comunidades para mayores que son las que realmente han calado en España. La primera experiencia se desarrolló en Málaga en el año 2000, pero ha sido en los últimos seis años cuando el fenómeno se ha disparado. No se trata de una simple cooperativa de viviendas, promovida para abaratar el precio de los apartamentos, sino de una comunidad en la que la cooperación y la colaboración son los grandes pilares.



**MANUEL ANTONIO SEDA,**  
notario de Sevilla

✉ [maseda@correonorarial.org](mailto:maseda@correonorarial.org)

## La elección del modo organizativo

En la última década se habla en nuestro país, cada vez con más frecuencia, del fenómeno del *cohousing*. Con esta denominación nos referimos al modelo residencial formado por viviendas de uso privativo y zonas comunitarias que se diseñan como extensión de la vivienda, autopromovidas y autogestionadas por sus propios residentes.

Nacieron casi simultáneamente en Dinamarca y Holanda a principios de los años 70. Se han extendido con éxito por los Países Nórdicos, Estados Unidos de Norteamérica y Alemania.

El proceso comienza con la creación de la comunidad de personas interesadas en este modo de vida, sigue con la definición del proyecto, continúa con la búsqueda del suelo y de la financiación, prosigue con la construcción del edificio o conjunto arquitectónico y sus servicios dotacionales y culmina con la puesta en marcha del residencial.

Se compone de viviendas individuales, sustentadas por economías individuales. Para acentuar su individualidad, las viviendas suelen estar dotadas de cocina y baño propio, dormitorio y sala de estar.

Se complementan con importantes equipamientos comunitarios, concebidos como extensión de la propia vivienda: zonas ajardinadas, comedor comunitario, gimnasio, sala de lavandería y plancha, salas de juegos y reuniones. A lo anterior deben sumarse los servicios comunitarios: limpieza tanto de zonas comunitarias como de viviendas individuales, servicio de recepción, seguridad, coordinador de actividades físicas y, en especial, servicios médicos (enfermería y fisioterapia fundamentalmente) con amplia disponibilidad.

Se autogestionan por los residentes. El grupo es la base de este modelo residencial, implicado desde el inicio en la definición del proyecto, sin perjuicio de contar con un adecuado equipo técnico y de apoyo.

Ausencia de estructura jerárquica, pues las decisiones se adoptan por los residentes, mediante proceso participativo.

Los apartamentos con servicios (tipo *resorts*), en los que predominan los aspectos sociales o participativos y de autogestión. Tampoco son comunas, pues existe un equilibrio entre lo privado y lo comunitario. Ni son residencias de mayores, pues éstas se orientan a una atención de tipo asistencial, (reduciendo en no pocas ocasiones la autodeterminación, la autoestima y las relaciones sociales del residente). Además, en las residencias de mayores, el aspecto organizativo aparece jerarquizado y habitualmente controlado por personas que no forman parte de la comunidad destinataria de sus servicios.

Tampoco lo son los pisos tutelados por la Administración Pública, aunque en este caso estén centralizados los servicios; ni

lo es la figura del acompañamiento (joven que vive en casa del mayor sin pago de alquiler, a cambio de compañía, asistencia y ayuda en las tareas diarias).

El modelo surgió principalmente para atender a personas mayores (*senior cohousing*). Si el envejecimiento se caracteriza por una paulatina inadaptación al entorno en que se vive, el *cohousing* permite mantener activos a los mayores, evita la plaga de la soledad y los hace sentir útiles y solidarios. De este modo, el *cohousing* convierte el núcleo residencial en un entorno capacitante para los mayores.

Pero no solo los mayores son destinatarios de este modelo. También pueden serlo personas más jóvenes en situación de discapacidad, ya que recibirían los mismos beneficios señalados, amén de integrarlos y hacerlos visibles.

En los últimos años se aboga también por el denominado *cohousing* intergeneracional. El modelo tiene el difícil reto de interrelacionar en un mismo grupo a personas con distintas necesidades y preferencias. Pero presenta la gran ventaja de la convivencia intergeneracional (como ha ocurrido en el modelo tradicional de sociedad donde convivían abuelos, hijos y nietos) y la de proveer a las dificultades futuras, que serán más llevaderas si los problemas y dificultades de la ancianidad y la dependencia no se presentan en todos los residentes a la vez.

Aunque el *cohousing* puede organizarse de formas diversas (v.gr. como asociación o club), la forma organizativa más apropiada y frecuente es la cooperativa, en la que se integran los futuros usuarios. El suelo puede adquirirse en propiedad u obtenerse la cesión de uso por parte de la Administración pública (por ejemplo, mediante derecho de superficie). La organización del conjunto de las viviendas y espacios comunes se materializa a través de la constitución de una propiedad horizontal. Y finalmente, la individualización de los derechos de cada copartícipe puede realizarse mediante adquisición en propiedad de la vivienda individual, con derecho a participar en los elementos y servicios comunitarios, lo que habrá de regularse con detalle en los Estatutos. El uso individual puede igualmente materializarse mediante un derecho de uso, de carácter vitalicio, manteniendo la cooperativa la propiedad. Este segundo modelo es cada vez más apreciado, pues rebaja de manera considerable la cantidad dineraria que ha de aportar cada partícipe, al tiempo que evita la especulación inmobiliaria y los problemas de transmisión hereditaria a favor de personas que no participaron en la elaboración y puesta en marcha del proyecto inicial, ni tienen por qué compartir la filosofía de vida que representa el *cohousing*.

La intervención notarial debe ser determinante en la elección del modo organizativo: desde la configuración de la cooperativa (cuyos estatutos deben ajustarse a cada caso concreto), hasta la atribución de la vivienda al usuario final (sea en propiedad o en uso), pasando por la adquisición del suelo, la declaración de obra nueva, la constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal y la conformación de los estatutos de la comunidad. El asesoramiento del notario resulta esencial, pues indagando las necesidades y objetivos de los partícipes, pondrá en sus manos los instrumentos jurídicos adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen alcanzar.

**«El asesoramiento del notario resulta esencial pues pondrá en sus manos los instrumentos jurídicos adecuados»**

## Un caso real

La típica conversación entre amigos sobre las ventajas de pasar la tercera edad juntos, bajo el mismo techo, lejos del ambiente rígido de una residencia y compartiendo intereses y aficiones es ya una realidad para muchos jubilados. Este es el caso del sevillano Eusebio Pineda, presidente de la cooperativa Abante Jubilar, que se encuentra en pleno desarrollo en Mairena (Sevilla). Tanto él como su esposa empezaron a investigar sobre esta posibilidad hace ya algún tiempo. “Buscamos información, conocimos varias iniciativas y descubrimos el trabajo de Charles Durret que es uno de los pioneros del *cohousing*”, explica Pineda. Durret es un arquitecto estadounidense especializado en facilitar la creación de comunidades. Su libro *Manual de cohousing para seniors* se ha convertido en los últimos años en un referente ya que explica sus múltiples beneficios durante el envejecimiento, ya que mejora, gracias a compartir recursos, la salud física, mental, emocional y espiritual, propicia la amistad, el contacto social y la seguridad de los ‘vecinos’. Pineda se reconoce seguidor de esta filosofía, pero matiza que aquello que al principio resulta muy idílico luego se complica: “cuando empiezas a materializar un proyecto aparecen las dificultades porque en nuestro caso somos ochenta cooperativistas, ahora estoy metido de lleno en la gestión y aún quedan un par de años para que el proyecto sea una realidad”, explica Pineda. Por eso recomienda a los que quieran sumarse a iniciativas similares que tengan en cuenta que no es tan fácil y que hay que estar realmente comprometido. “Es bonito, pero no es sencillo, porque estamos tratando todo el día con personas, con sus propios gustos, sus intereses, sus preferencias y es complicado ponerse de acuerdo.” De hecho, durante el camino que llevan recorrido hay varias personas que han abandonado el proyecto: “algunas porque no encajaban en la forma de entender el complejo que se iba a realizar y otras por no estar al corriente en los pagos”, explica Pineda. No obstante, apunta que también hay historias positivas. “Por ejemplo, tenemos también el caso de dos personas que acudieron de forma individual y que ahora son parejas por lo que solo van a necesitar un apartamento”, cuenta.

### ¿Existe un límite de edad para entrar a formar parte de un proyecto de *cohousing*?

Depende de los estatutos de cada cooperativa. Por ejemplo, en Abante Jubilar no existe ese límite de edad, aunque lo normal es que sean personas menores de 80 años. En el caso, por ejemplo, de Trabensol, una comunidad en Torremocha del Jarama (Madrid), la idea es que las personas que entren sean menores de 70 años, para ir rebajando la media de edad de los que ya están viviendo.

### ¿Qué es lo más complicado?

La búsqueda del terreno apropiado suele ser el primer obstáculo que encuentran los usuarios. Muchas de estas iniciativas se construyen en suelos públicos o cedidos temporalmente por alguna Administración y eso tam-

Hasta un 41% de jubilados contempla el *cohousing* como una alternativa a la residencia, especialmente si es en su localidad.



**Motivos como el miedo a la soledad, la necesidad de recortar gastos o las ganas de compartir la vejez con iguales son el origen de estos proyectos**

bién condiciona el proyecto. Por ejemplo, desde Trabensol señalan que la cesión de suelos públicos debiera reservarse estrictamente a aquellas iniciativas *cohousing* en régimen cooperativo, sin ánimo de lucro y con vivienda en cesión de uso, que compartan valores tales como la autogestión y participación democráticas, la colaboración, el apoyo mutuo y la solidaridad entre los socios.

**¿Y qué pasa con las personas dependientes?** El paso del tiempo puede provocar que algunos de los inquilinos requieran cuidados especiales o ayuda profesional para tratar problemas de salud. En el caso de que la ayuda de los vecinos y los servicios de enfermería disponibles no sean suficientes, muchas comunidades prevén contratar ayuda externa o, en los supuestos, más extremos serán los cooperativistas los que decidan la mejor solución para cada caso.

**¿A quién pasan los derechos de los cooperativistas?** El derecho de uso es heredable, transmisible y vendible, respetando siempre los estatutos de la cooperativa. En el caso de Abante Jubilar son los herederos legales los que heredan los derechos. ●



# solventis

Su patrimonio,  
gestionado por expertos



📍 Madrid ☎ 917 932 970 | 📍 Barcelona ☎ 93 200 95 78 | 📍 Vigo ☎ 986 225 659  
[www.solventis.es](http://www.solventis.es)



## COMPANY

Beneficiate de los principios  
activos de nuestras infusiones



[WWW.TCOMPANYSHOP.COM](http://WWW.TCOMPANYSHOP.COM)