

## LA ECONOMÍA SOCIAL EN LAS LEYES

# LEY 3/2023 DE 13 DE ABRIL, DE VIVIENDAS COLABORATIVAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

por **Amalia Rodríguez González**  
Profesora titular de la Universidad de Valladolid

El interés en comentar la presente norma se refiere a la importancia central que adquiere en su desarrollo la forma jurídica cooperativa, aunque no solo, puesto que también es extensible a las asociaciones. La Ley 3/2023 de vivienda colaborativa de la Comunitat Valenciana regula este régimen de viviendas en cesión de uso. Es la primera en España de estas características y pretende ser el inicio de un camino de reconocimiento del derecho público autonómico, por el que ya han pasado otras experiencias en Europa y también algunas en España. Forma parte, además, de una necesidad en una determinada etapa de la vida ahora no bien resuelta en ningún aspecto.

El Preámbulo de la norma hace referencia a los objetivos sociales y a los jurídicos. Los objetivos sociales y constitucionales de esta ley tal y como indica el Preámbulo de la norma son los siguientes:

Hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada mediante un tipo de viviendas, las colaborativas, en el que no haya factor especulativo, al acceder a las viviendas mediante el pago de una cuota actualizada, cuyo precio cierto no está sometido a las leyes del mercado.

Se menciona también el impulso de la reorientación del modelo productivo en materia residencial, mediante la rehabilitación y/o construcción de viviendas con unos niveles de eficiencia energética altos, cumplimiento de determinados requisitos en materia de accesibilidad, descarbonización e integración de las energías renovables, ciclo de vida y circularidad con el fin de lograr un buen nivel ambiental, de bienestar y de salud.

De la misma forma se destaca la promoción del hábitat colaborativo, de manera que quienes participen conjuguen el uso privado de una vivienda al mismo tiempo que comparten con otras personas unos espacios y usos comunes.

Al establecer un modelo de organización democrático, horizontal, transparente y participativo con el cuidado de las personas en el centro de su actividad pone a las mismas y a la satisfacción de sus necesidades por delante y aplica los principios y valores que son propios del cooperativismo en todo el proceso.

Como indicábamos al inicio de este comentario, puesto que el objetivo de esta ley hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, mediante un modelo no especulativo, la norma recoge que tal modelo solo podrá desarrollarse mediante aquellas formas jurídicas que no tienen como finalidad principal el lucro. Por ello, queda circunscrito a las sociedades cooperativas, cuya finalidad es la de satisfacer las necesidades de las personas socias, y a las asociaciones como entidades no lucrativas.

Desde un punto de vista sistemático la norma está compuesta por veintidós artículos tres disposiciones adicionales una disposición transitoria única, una disposición derogatoria única y cinco disposiciones finales.

## Claridad y brevedad

Debe destacarse la claridad del texto y también su brevedad a pesar de la complejidad de lo regulado, que ha abordado con detalle todos los aspectos requeridos y ha remitido también a posterior desarrollo reglamentario.

En el título preliminar, se establecen las disposiciones generales y las definiciones de vivienda colaborativa. Este título preliminar está compuesto por los artículos 1 a 4.

En el título I, se recogen los aspectos referidos a los requisitos básicos o mínimos de calidad y diseño. Este título primero está compuesto por los artículos 5 a 9 que regulan los aspectos básicos de la edificación, las exigencias básicas de funcionalidad, y seguridad, así

"La Ley 3/2023 de vivienda colaborativa de la Comunitat Valenciana regula el régimen de viviendas en cesión de uso. Es la primera en España de estas características y pretende ser el inicio de un camino de reconocimiento del derecho público autonómico, por el que ya han pasado otras experiencias en Europa y también algunas en España."

como las de habitabilidad y los principios de las normas de diseño y calidad.

El régimen jurídico propiamente dicho de las viviendas colaborativas aparece en el título II, distinguiéndose un régimen general de otro denominado de interés que está compuesto por dos capítulos. El capítulo primero se refiere al régimen general y está compuesto por los artículos 10 (régimen de entidad titular de viviendas colaborativas) artículo 11 (derecho de las personas usuarias), el artículo 12 (deberes de las personas usuarias), artículo 13 (derechos de la entidad titular de las viviendas colaborativas), artículo 14 (deberes de la entidad titular de las viviendas colaborativas) y artículo 15 (normas especiales aplicables a todas las cooperativas titulares de viviendas colaborativas)

El capítulo II se refiere al régimen de titulares de viviendas colaborativas de interés social, y está compuesto por el artículo 16, que se refiere al concepto de viviendas colaborativas de interés social, y el artículo 17 referido a las normas especiales para las cooperativas titulares de viviendas colaborativas consideradas de interés social.

El título III se refiere a la acción pública respecto de la vivienda colaborativa. Este título está compuesto por tres capítulos. El primero de ellos se refiere al tanteo y retracto y está compuesto por el artículo 18 dedicado al derecho de tanteo y retracto a favor de las administraciones públicas. El capítulo II referido a las medidas de fomento está compuesto por el artículo 19 referido a las medidas de fomento de las viviendas colaborativas, artículo 20 relativo a la compatibilidad de regímenes, el artículo 21 que regula la colaboración de la entidad pública adscrita a la Conselleria de vivienda y afección del pago de la renta de alquiler. El capítulo III se refiere al régimen sancionador. Está compuesto por el artículo 22, referido a infracciones y sanciones.

El título III se reserva para incluir medidas de fomento o acción pública, tanto en lo que se refiere a nuevos supuestos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat, como las medidas de fomento propiamente dichas.

El texto finaliza con las disposiciones adicionales, derogatoria y finales.

La disposición adicional primera establece el régimen competencial al que la presente ley se ajusta y cumple. La disposición adicional segunda se torna un mandato a la Generalitat para establecer en el futuro subvenciones, préstamos y avales que fomenten el desarrollo de viviendas colaborativas.

En la disposición final primera se habilita al Consell para el desarrollo reglamentario. La disposición final segunda modifica la legislación urbanística con el fin de hacer posible la aplicación de estas actuaciones en suelo rural y la consecución de los objetivos previstos. La disposición final tercera modifica la legislación en materia fiscal, con el fin de que recoja esta modalidad de acceso al uso de la vivienda, que la legislación actual no contempla. La disposición final cuarta lleva por título: concepto de función social en la declaración de cooperativas de utilidad pública. La disposición final quinta establece el plazo de entrada en vigor de la norma.

### Seguridad jurídica

Como hemos destacado al inicio de este comentario, el Preámbulo hace referencia a los objetivos sociales (anteriormente reseñados) y también a los jurídicos. En relación con estos la norma ha pretendido establecer un marco en el que se definan con rango legislativo y con carácter de mínimo conceptos que se utilizan de forma usual y en algunas disposiciones normativas. De este modo y como el propio Preámbulo destaca, se dota de seguridad jurídica a las actuaciones en estas materias. De la misma forma, y tal y como esta-

"La norma ha pretendido establecer un marco en el que se definan con rango legislativo y con carácter de mínimo conceptos que se utilizan de forma usual en algunas disposiciones normativas. De este modo, y como el propio Preámbulo destaca, se dota de seguridad jurídica a las actuaciones en estas materias."

blece la propia norma, se pretende la regulación de las condiciones mínimas en las que deben construirse los edificios y conjuntos residenciales en los que los espacios y elementos comunes y de uso compartido tienen un mayor sentido y una mayor relevancia para hacer posible la convivencia de acuerdo a parámetros relacionados con la inclusión social, la desinstitucionalización o la sostenibilidad entendida en sentido amplio.

Se tienen en cuenta también aspectos relacionados con la independencia de las personas incluso en lo referido a la toma de decisiones, y el acceso a prestaciones asistenciales en el domicilio.

La norma igualmente pretende fomentar el modelo de convivencia de propiedad o posesión compartida, con posesión en régimen de cesión de uso, ausencia de ánimo de lucro, no especulativa, autogestionada, de participación más democrática y que facilite la independencia personal en todos los ámbitos. Todos estos atributos, se encuentran como es bien conocido intrínsecamente conectados al movimiento cooperativo.

### Varios modelos

Son varios los modelos que en relación con el cohousing, en particular el senior, se están desarrollando en nuestro país, tanto los que pasan por modelos que se materializan en el cooperativismo de viviendas, -propiedad o cesión de uso a través de diferentes títulos-, (pero sin la aplicación de la esencia de los principios o valores cooperativos en el desarrollo), o a través del cooperativismo de iniciativa social, como estos otros que sin excluir los primeros, acogen el cooperativismo como fórmula jurídica adecuada (también las asociaciones) pero que tienen como fin un modelo que va más allá y está en consonancia con los valores cooperativos a los que se ha buscado dar un marco jurídico en soluciones habitacionales en sentido amplio, para una determinada etapa de la vida, en estos momentos no bien resuelta -pero que es absolutamente indispensable abordar- en lo que a necesidades (personales, sociales, económicas) se refiere. Las soluciones aquí ni son sencillas ni son rápidas y las contribuciones jurídicas a hacerlas efectivas iniciando un recorrido necesario, deben ser valoradas positivamente.

**Toda la información sobre el marco jurídico y novedades legislativas de la Economía Social en:**



OBSERVATORIO ESPAÑOL  
DE LA ECONOMÍA SOCIAL

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