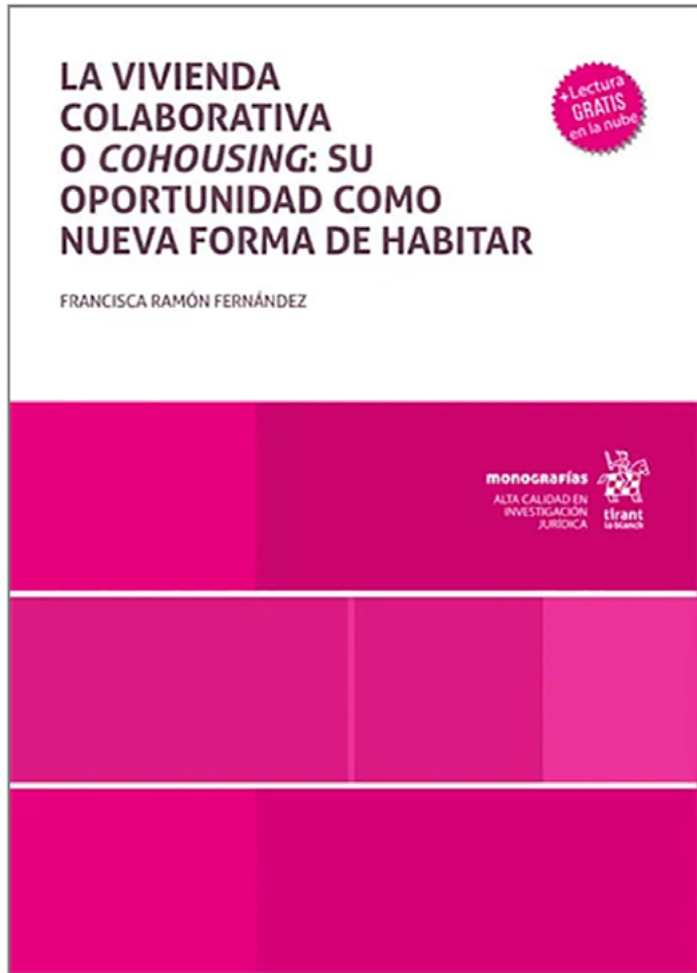


RAMÓN FERNÁNDEZ, Francisca: *La vivienda colaborativa o cohousing: su oportunidad como nueva forma de habitar*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2024, 240 páginas. ISBN: 978-84-1056-446-6.



Presentamos la obra *La vivienda colaborativa o cohousing: su oportunidad como nueva forma de habitar* que ha sido recientemente publicada por la editorial Tirant lo Blanch, dentro de la colección de monografías alta calidad en investigación jurídica. Editorial de reconocido prestigio ya que es la mejor valorada en clasificación SPI (Scholarly Publishers Indicators) que realiza el grupo ILÍA del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC). Este prestigioso estudio otorga a la editorial Tirant lo Blanch una valoración de 31.563 puntos.

Nos encontramos ante una obra de una gran actualidad sobre un tema muy novedoso siendo una de las primeras aportaciones monográficas dedicadas a la

vivienda colaborativa después de su regulación autonómica. constituye una obra de gran actualidad y que por su excepcional interés se ha publicado en la citada editorial prestigiosa.

La autora de la obra es la catedrática de Derecho civil de la Universitat Politècnica de València, Francisca Ramón Fernández, y se ha realizado en el marco de del Grupo de Investigación de Excelencia Generalitat Valenciana "Algorithmical Law" (Proyecto Prometeu 2021/009, 2021-2024), Proyecto "Promoting capacity building and knowledge for the extension of urban gardens in European cities" (PCI2022-132963) (2022-2025), Investigación competitiva proyectos. Ministerio de Ciencia e Innovación, de la que es investigadora principal, Proyecto Mujeres, cooperativismo y economía social y solidaria. Contribución a una participación igualitaria en la economía y la sociedad, Ministerio de Igualdad (46-I2-ID22), y Proyecto de I+D+i "Derechos y garantías públicas frente a las decisiones automatizadas y el sesgo y discriminación algorítmicas" 2023-2025 (PID2022-126439OB-I00) financiado por MCIN/AEI/10.13039/501100011033/FEDER,UE, en los que participa como investigadora.

La propuesta de investigación se presentó a una convocatoria pública competitiva convocada por la Universitat Politècnica de València, obteniendo una ayuda PAIV (Propuestas de Actividades de Innovación en Vivienda), convocatoria 2023 de la Càtedra Innovació en Habitatge de la Universitat Politècnica de València, marco de colaboración entre la Generalitat Valenciana, a través de la Vicepresidencia Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica y la Universitat Politècnica de València en atención a la valoración de la propuesta que realizó una comisión atendiendo a su interés y viabilidad.

Nos encontramos ante una obra solvente tratada con rigurosidad en el que se dan respuestas a las distintas cuestiones que plantea la vivienda colaborativa o *cohousing*. En la obra de investigación que presentamos se analiza uno de los aspectos más relevantes de la innovación en la forma de habitar espacios, como es la vivienda en la que se comparten espacios comunes y se disponen de espacios de uso individual.

Este estudio también viene propiciado por la oportunidad legislativa que ha supuesto el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 en el que se fomenta el modelo *cohousing* y la reciente regulación por la Ley 37/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana siendo esta monografía la primera y pionera que se dedica a su estudio y análisis.

La máxima actualidad del objeto de investigación es evidente y se relaciona con otras normas recientemente promulgadas como el Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de

protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat Valenciana, y el Decreto 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda.

El enfoque del trabajo propia que sea de un alto interés no solamente para el ámbito jurídico, sino también para el técnico siendo de utilidad para los profesionales de la arquitectura, de la construcción y del ámbito empresarial y de la administración de viviendas.

La razón de ser de esta forma de habitar concebida como una alternativa a las residencias en el caso de las personas de edad avanzada también es una opción válida para otros colectivos que quieren vivir compartiendo espacios y entorno. El entramado jurídico queda claramente desarrollado en la presente obra que se centra en los requisitos básicos de los edificios o conjuntos residenciales, las exigencias básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad y los principios aplicables al diseño y calidad de los materiales y estructuras. Se detiene también la obra en el régimen de los titulares de viviendas colaborativas de interés social, la acción pública respecto a esta tipología de viviendas, el derecho de tanteo y retracto, las medidas de fomento y su régimen sancionador. De igual forma, se analiza la implantación de viviendas colaborativas en suelo no urbanizable en zonas rurales y/o en peligro de despoblamiento, el tratamiento fiscal de estas viviendas, y el concepto de función social en la declaración de cooperativas de utilidad pública.

La obra dispone de una estructura idónea para el análisis de los distintos aspectos y que abarca tres grandes bloques: el primer bloque se detiene en los distintos modelos de vivienda alternativos y se referencia la economía colaborativa como base de su aplicación en la vivienda; las distintas denominaciones como vivienda colaborativa, compartida, covivienda, *cohousing*, *coliving*, *cohabitatge* y *transvivienda*, y un análisis detallado del modelo cooperativo; el segundo bloque presenta el estudio de la cesión de uso, los destinatarios, los requisitos y características, las ventajas y desventajas de este tipo de vivienda y cuáles son las necesidades que se pretenden cubrir con esta modalidad de habitar; el tercer bloque se ocupa de precisar la legislación aplicable y las distintas normas que se han ido promulgando en relación con las viviendas colaborativas principalmente destinadas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia de personas mayores, para, después, analizar con sumo detalle la regulación en la Ley 3/2023, de 13 de abril, de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana.

Concluye el estudio con unas acertadas conclusiones sobre los distintos puntos analizados, un apartado de referencias legislativas y de jurisprudencia en el que se incluyen las sentencias del Tribunal Constitucional, Tribunal de Justicia de la Unión

Europea, Tribunal Supremo y Tribunal Superior de Justicia, así como un apartado de referencias de resoluciones utilizadas.

Se destaca la función de la vivienda colaborativa para acceder a la vivienda, y la consideración de que el envejecimiento activo y sostenibilidad son unos aspectos a tener en cuenta a la hora de decantarse por una vivienda colaborativa. Se considera al *cohousing* como una forma de habitar, pero es mucho más que eso, es un modo de vida en sintonía con un estilo de vida de cooperación y respeto al medio ambiente, con una diversificación de los servicios de atención y cuidado.

Reseñar que la legislación analizada es muy rigurosa a la hora de implementar la vivienda colaborativa exigiendo una serie de requisitos para su viabilidad, así como la forma jurídica adecuada para llevarla a su fin.

En definitiva, en esta obra muy completa se encontrarán respuestas a las distintas cuestiones que puede suscitar la vivienda colaborativa, un modelo que ya es bien conocido en otros países como forma de habitar.

José Ramón De Verda y Beamonte  
Catedrático de Derecho civil  
Universitat de València

