
Promoción pública a través de cooperativas de cesión de uso. El caso de Txomin Enea

Public housing development through non-equity housing co-operatives. The case of Txomin Enea

Este trabajo profundiza en la fórmula cooperativa (en cesión de uso) como modelo de provisión de vivienda asequible. En nuestro contexto, la figura jurídica de las cooperativas de viviendas en cesión de uso no ha tenido históricamente mucha presencia, si bien en los últimos años su potencialidad se ha visto reforzada, tanto por las iniciativas surgidas *bottom up*, como por las soluciones innovadoras *top down*, que desde algunas instituciones se han querido implementar. En este artículo se presenta una revisión de las cooperativas de viviendas en cesión de uso, y tras ello, se desarrolla un estudio de caso en profundidad de la iniciativa pionera de Txomin Enea, la primera promoción pública realizada a través de esta fórmula.

Lan honek lankidetza-formulan sakontzen du (erabilera-lagapenean), etxebizitza eskuragarria hornitzeko eredu gisa. Gure testuinguruan, erabilera-lagapeneko etxebizitza-kooperatiben figura juridikoak ez du presentzia handirik izan historikoki, nahiz eta azken urteotan haien potentzialtasuna indartu egin den, bai bottom up sortutako ekimenengatik, bai erakunde batzuek ezarri nahi izan dituzten top down irtenbide berritzaileengatik. Artikulu honetan, erabilera-lagapeneko etxebizitza-kooperatiben berrikuspen bat aurkezten da, eta, horren ondoren, Txomin Enearen ekimen aitzindariaren azterketa sakon bat egiten da, formula horren bidez egindako lehen sustapen publikoa.

This paper explores the cooperative formula (in cession of use) as a model for the provision of affordable housing. In our context, the legal figure of housing cooperatives in cession of use has not historically had much presence, although in recent years its potential has been strengthened, both by the bottom up initiatives that have emerged and by the innovative top down solutions that some institutions have sought to implement. This article provides a brief review of housing cooperatives in transfer of use, followed by an in-depth case study of the pioneering initiative of Txomin Enea, the first public development carried out using this formula.

Santiago Merino Hernández
Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi

Aitziber Etxezarreta Etxarri
GEZKI, Instituto de Derecho Cooperativo y Economía Social
Euskal Herriko Unibertsitatea (EHU)

233

Índice

1. Introducción
2. Viviendas cooperativas a nivel internacional: análisis comparado
3. Claves del proceso y aspectos jurídicos del caso de Txomin Enea
4. Conclusiones: a partir de Txomin Enea hacia la replicabilidad del modelo cooperativo

Referencias bibliográficas

Palabras clave: cooperativas de vivienda, políticas de vivienda, cooperativas en cesión de uso

Keywords: cooperative housing, housing policies, non-equity housing co-ops

Nº de clasificación JEL: R31, R38, P13

DOI: <https://doi.org/10.69810/ekz.1537>

Fecha de entrada: 25/09/2025 **Fecha de aceptación:** 09/03/2026

Proyecto PID2023-151195OA-I00 financiado por MICIU/AEI /10.13039/501100011033 y por FEDER, UE

1. INTRODUCCIÓN

Recientes estudios e informes evidencian el agravamiento del problema de la vivienda en el contexto local, así como en el contexto estatal y también en el europeo y global. En el contexto más cercano, los precios de la vivienda mantienen una tendencia ascendente, tal como reflejan los informes sectoriales (API, 2025), mientras que el acceso a la misma resulta cada vez más inalcanzable para amplios sectores de la población, especialmente entre los colectivos más vulnerables.

En el plano estatal, desde el estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis financiera de 2008, la actividad constructora experimentó una paralización significativa, tardando varios años en recuperar un cierto dinamismo, tanto en el ámbito privado como en el de la vivienda pública. En este sentido, algunos expertos sostienen que la raíz del problema actual reside en la escasez de oferta residencial, lo que exige una reactivación del sector de la construcción (García

Montalvo, 2025). Paralelamente, el mercado del alquiler —que en ausencia de un parque social suficiente ha constituido la principal alternativa habitacional para los colectivos más desfavorecidos (Pareja-Eastaway y Sánchez Martínez, 2016)— continúa encareciéndose. Este fenómeno responde a múltiples factores, entre los que destacan los procesos de gentrificación que inciden especialmente en las áreas centrales de las ciudades (Sequera y Janoschka, 2015), íntimamente vinculados tanto a la turistificación como a la denominada “estudentificación” (Domínguez-Pérez *et al.*, 2021). Como consecuencia, dicho mercado se ha convertido en el foco prioritario de las políticas públicas más recientes, orientadas principalmente al control de precios.

En el caso de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) las políticas de vivienda también se han visto condicionadas por los ciclos económicos y financieros. A pesar de haber sido pioneras en la implementación de medidas innovadoras en la primera década de los años 2000, sufrieron una fuerte contracción presupuestaria tras la Gran Recesión (el presupuesto destinado se redujo casi a la mitad entre 2010 y 2014, Planes Directores de Vivienda). En este escenario de paralización de la construcción —incluida la de vivienda protegida, hasta entonces eje central de la política pública— comenzaron a desarrollarse nuevas fórmulas de respuesta, como las cooperativas de vivienda y las iniciativas de vivienda colaborativa (Etxezarreta *et al.*, 2018).

En esa dirección, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (LVE) incorporó en su Disposición Adicional tercera la “Promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso”, mientras que el Eje 5 del Plan Director de Vivienda 2018-2021 establecía como objetivo “avanzar en la innovación en vivienda, implantando modelos que se adecuen a las necesidades de la población joven y otros colectivos”. Estas iniciativas surgen, entre otros factores, de la constatación por parte de las administraciones públicas de las limitaciones de un sistema de vivienda de carácter *familiarista*, característico del sur de Europa (Allen, 2008; Leal, 2004), marcado por la insuficiencia de un parque de vivienda social y asequible, y poco adaptable a la creciente complejización de la estructura social.

El conjunto de estas experiencias, orientadas a generar mecanismos alternativos y complementarios para incidir en el mercado residencial y ampliar el acceso a la vivienda, ha cristalizado en proyectos como la promoción cooperativa en régimen de cesión de uso en Txomin-Enea (Donostia). El presente artículo tiene como objetivo, en primer lugar, revisar las principales modalidades de vivienda cooperativa a nivel internacional y los aprendizajes derivados de las experiencias más relevantes, para, posteriormente, presentar un estudio de caso descriptivo sobre el caso pionero de Txomin-Enea, resaltando sus aspectos más significativos y extrayendo conclusiones que puedan orientar futuros desarrollos de este modelo. Se trata, en definitiva, de un estudio de caso analítico-jurídico con

vocación aplicada y replicable, tanto en nuestro contexto y entorno más cercano, como en contextos más lejanos.

2. VIVIENDAS COOPERATIVAS A NIVEL INTERNACIONAL: ANÁLISIS COMPARADO

2.1. Vivienda cooperativa asequible

La vivienda se ha configurado históricamente como un bien de carácter predominantemente privado, con una creciente valorización en el mercado y, en consecuencia, con una progresiva disminución de su asequibilidad económica. Las dinámicas propias del mercado, enmarcadas en los marcos regulatorios y normativos de las economías capitalistas, suelen reproducir desigualdades estructurales, así como asimetrías de poder e información.

En el marco de las sociedades capitalistas modernas, la vivienda cumple múltiples funciones asociadas a las mercancías: de uso, de intercambio y simbólicas (Beckert y Aspers, 2011). Si bien su función de uso es evidente, en las últimas décadas ha adquirido una importancia creciente como objeto de intercambio, especialmente a través de procesos de especulación inmobiliaria vinculados a la urbanización intensiva y al auge del turismo (medido en el incremento de pernoctaciones). Paralelamente, se ha intensificado su dimensión simbólica, asociada a factores como el tipo de vivienda, la localización, el estatus social y las normas culturales y familiares. En este sentido, la propiedad de la vivienda se ha convertido en un elemento central de las dinámicas patrimonialistas propias del capitalismo neoliberal, consolidándose como patrimonio urbano clave (Ahedo *et al.*, s.f.).

Frente a esta tendencia, ha emergido el concepto de vivienda asequible, definido a partir de dos criterios fundamentales:

- a) Asequibilidad económica, entendida como la posibilidad de acceder a una vivienda con un coste inferior al del mercado privado y asumible por amplios sectores de la sociedad;
- b) Accesibilidad social, vinculada a procedimientos de adjudicación que respondan a principios de igualdad, inclusión y cohesión social.

Las principales modalidades de vivienda asequible son: la vivienda pública, gestionada directamente por administraciones locales o municipales, y la vivienda social promovida por asociaciones civiles en colaboración con instituciones públicas. El régimen más habitual es el alquiler, con o sin opción de compra, mientras que la venta directa de viviendas públicas o sociales a precios ventajosos ha sido objeto de críticas, dado que puede comprometer la sostenibilidad del parque disponible. Asimismo, en el sector privado se han desarrollado mecanismos de

vivienda asequible mediante regulaciones específicas, como el alquiler con topes en las actualizaciones o la compra condicionada por normativas hipotecarias que buscan reducir riesgos financieros.

En este contexto, la vivienda cooperativa se presenta como una alternativa con una orientación social históricamente reconocida, capaz de cumplir los criterios de asequibilidad (Ahedo *et al.*, 2021). Este modelo adopta distintas formas:

1. Cooperativas de construcción, en las que la propiedad pasa a manos privadas una vez finalizado el proyecto;
2. Cooperativas de cesión de uso, que a su vez se subdividen en:
 - a) Copropiedad compartida entre la persona cooperativista y la propia cooperativa (*co-ownership cooperatives*), con variantes de participación limitada o de mercado (*limited equity* y *market equity*), dependiendo de si el valor puede transmitirse a un precio regulado o al precio de mercado;
 - b) Cooperativas de alquiler o equiparable a este (*rental cooperatives*), en las que los socios abonan un arrendamiento a la cooperativa, generalmente bajo regulación pública.

La modalidad más controvertida es la de copropiedad limitada o de mercado, ya que abre la posibilidad de obtener beneficios en su transmisión, reduciendo así su nivel de asequibilidad. Para abordar este desafío se ha desarrollado el concepto de vivienda cooperativa de orientación social o asequible, que se integra dentro de los denominados *housing commons*. Este marco promueve la desmercantilización de la vivienda y la concepción de la propiedad como un bien colectivo, mediante innovaciones legales, regulatorias y organizativas. Un ejemplo paradigmático es el *Mietshäuser Syndikat* alemán, que ha tenido una notable expansión en Europa.

A nivel internacional, la *Cooperative Housing International* impulsa la promoción de modelos cooperativos con orientación social. En el contexto europeo, *Housing Europe* —la Federación Europea de Vivienda Pública, Cooperativa y Social, creada en 1988— reúne a 45 federaciones nacionales y regionales que en conjunto gestionaban en 2023 aproximadamente 25 millones de viviendas, lo que representa alrededor del 11 % del parque habitacional europeo. Aunque las estadísticas presentan limitaciones debido a la diversidad de definiciones y formas, se estima que entre un 2 % y un 4 % de la población europea reside en viviendas cooperativas de cesión de uso (en sus variantes de copropiedad y alquiler). Los porcentajes difieren notablemente según el país: superan el 10 % en los países nórdicos (Suecia, Dinamarca y Noruega), se sitúan entre el 2 % y el 5 % en Suiza y Uruguay, y descienden al 0-1 % en contextos como Canadá, Estados Unidos, Austria y los países del sur de Europa.

2.2. Tipologías de vivienda cooperativa a nivel internacional

La elevada diversidad de modelos de vivienda cooperativa a nivel internacional dificulta la comparación a partir de categorías o tipologías convencionales, lo que con frecuencia genera confusión. A pesar de ello, se han desarrollado algunos intentos de clasificación. Por ejemplo, la organización *Cooperative Housing International* propone seis categorías: *non-profit rental*, *ownership (equity)*, *limited (market) equity*, *mutual aid*, *mutual home ownership* y *right to use*, identificando además países representativos para cada una de ellas. Sin embargo, se considera necesaria una tipología más operativa y sustantiva, especialmente con vistas a orientar la acción pública.

Desde una perspectiva temporal, pueden distinguirse dos grandes tipos:

- a) Cooperativas de construcción, en las que las viviendas, una vez finalizadas, pasan a ser propiedad privada;
- b) Cooperativas de cesión de uso, que incluyen tanto las de alquiler como las de copropiedad.

Esta distinción permite diferenciar, además, dos orientaciones principales en relación con el beneficio (véase Tabla 1):

- a) Orientación lucrativa condicionada (*contextualized profit seeking*), y
- b) Orientación no-lucrativa (*non-profit seeking*).

En el primer caso, el del grupo con orientación lucrativa condicionada (*contextualized profit seeking*), la búsqueda de beneficio no está limitada normativamente, de modo que su intensidad depende de las prácticas de las cooperativas en cada contexto institucional. Estas prácticas se inscriben en una lógica social y cívica de decisión, determinada por factores como la cultura económica y cívica de cada país, el sistema de vivienda, las políticas públicas en materia habitacional y otras políticas conexas (por ejemplo, las laborales). En este grupo se sitúan, con dinámicas diferenciadas, países como Estados Unidos, Suecia y Dinamarca.

Por su parte, el tipo no lucrativo (*non-profit seeking*) se caracteriza por la inexistencia de búsqueda de beneficio, en gran medida debido a regulaciones que la prohíben o restringen. Se trata, en este caso, de una lógica de decisión público-cívica, dependiente de la cultura institucional, las regulaciones y la intervención gubernamental. Ejemplos representativos de este modelo son Uruguay, Austria, Canadá, Suiza y Alemania.

Cabe señalar que en la revisión y selección de casos existe una sobrerrepresentación europea, explicable por la larga tradición cooperativista de la región, vinculada a factores históricos, sociales y culturales. Europa constituye, por

Tabla 1. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA COOPERATIVA DE ORIENTACIÓN SOCIAL

	<i>Orientación lucrativa condicionada</i>	<i>Orientación no lucrativa</i>
Tipo principal	Cooperativas de tenencia, propiedad o equity	Cooperativas de alquiler (<i>non-equity</i>)
Lógica de decisión	Social y cívica	Pública y cívica
Factores institucionales	Cultura económica y cívica (nacional-local), sistema de vivienda y políticas públicas	Cultura pública y cívica, regulaciones e intervención estatal
Países representativos	Estados Unidos, Suecia, Dinamarca	Uruguay, Austria, Canadá, Suiza, Alemania

Fuente: Merino (2024), Ahedo, et al. (s.f.), *Housing Europe* (<https://www.housingeurope.eu/>) y *Cooperative Housing International* (<https://www.housinginternational.coop/>).

un lado, un repositorio de técnicas que históricamente han demostrado eficacia, y, por otro, un espacio de experimentación en el que, a menudo desde iniciativas locales, se han ensayado medidas orientadas a garantizar la asequibilidad de la vivienda y a limitar los procesos especulativos (Burón, 2025). Sin embargo, también presenta una marcada heterogeneidad, observable tanto en las categorías regionales clásicas (países mediterráneos, nórdicos, Europa central germánica y francófona, región anglófona y Europa del Este) como en sus políticas y sistemas de vivienda, estructuras financieras y crediticias, mercados de trabajo y patrones de organización urbano-espacial.

2.3. Resultados y enseñanzas del análisis comparado

Las viviendas cooperativas están experimentando un renovado interés a nivel mundial. Como alternativa más democrática y asequible frente a la oferta de vivienda predominante, se las considera frecuentemente un modelo paradigmático de las denominadas «viviendas comunes». No obstante, a pesar de su larga trayectoria histórica, las viviendas cooperativas rara vez han superado el ámbito de un «nicho» dentro del mercado inmobiliario. Los estudios críticos recientes sobre vivienda han comenzado a abordar esta marginalización y a explorar las condiciones que podrían favorecer un desarrollo más amplio del sector.

En aquellos momentos y lugares en los que la vivienda cooperativa ha logrado expandirse más allá de una solución limitada, se evidencia el papel determinante del Estado, a través de políticas a nivel nacional, regional y municipal, como factor facilitador clave (Ferreri y Vidal, 2022). En esta línea, diversos análisis comparativos han subrayado la importancia de una autonomía integrada y de estructuras de apoyo institucional que permitan el crecimiento sostenible de las cooperativas de vivienda (Ganapati, 2010; Merino, 2024). Asimismo, Baiges *et al.* (2020) concluyen

que la expansión del sector requiere la participación coordinada de todos los niveles administrativos y la construcción de un marco integral de políticas públicas.

Para su desarrollo, las cooperativas de vivienda necesitan políticas y marcos legales coherentes que respondan de manera integral a sus necesidades: acceso a terrenos, financiación adecuada y reconocimiento legal. Sin apoyo público en estas áreas estratégicas, resulta improbable que el modelo pueda consolidarse. Más allá del respaldo en la fase inicial, es igualmente relevante la implementación de políticas que aseguren la asequibilidad a largo plazo y la viabilidad financiera de las cooperativas.

Basándose en el análisis de diez casos internacionales, Ferreri y Vidal (2022) proponen un marco comparativo riguroso y políticamente relevante para estudiar los mecanismos de política pública dirigidos a la consolidación de la «vivienda común». Este enfoque identifica y analiza tres fases fundamentales del proceso cooperativo: la producción, el acceso y gestión, así como la sostenibilidad y mantenimiento del modelo a lo largo del tiempo.

3. CLAVES DEL PROCESO Y ASPECTOS JURÍDICOS DEL CASO DE TXOMIN ENEA

3.1. El marco general de la experiencia piloto

El análisis de las experiencias desarrolladas en la CAPV en materia de nuevos modelos de acceso a la vivienda pone de manifiesto la existencia de un conjunto de iniciativas que, aunque incipientes, buscan garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna mediante fórmulas alternativas al mercado convencional. En particular, los modelos de vivienda colaborativa y las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso que se han ido proponiendo están centrados en proyectos intergeneracionales y en ámbitos rurales, con especial atención a la planificación del envejecimiento activo, la prevención de la dependencia, la generación de redes de apoyo, la cohesión social y la integración de colectivos en situación de vulnerabilidad.

Estas primeras propuestas evidencian una limitada participación de jóvenes y colectivos con mayor exclusión residencial, al tiempo que ponen de relieve la necesidad de establecer condiciones jurídicas y financieras que aseguren la viabilidad de los proyectos, incluyendo asistencia técnica, acompañamiento especializado, comprensión de los poderes públicos y acceso a financiación. En este sentido, la intervención de la administración pública resulta clave, no solo en la provisión de suelo y recursos financieros, sino también en la estandarización del modelo, la profesionalización de promotores y gestores, y la integración de estos proyectos en la cartera de servicios sociales y de bienestar. En este marco de actuación y de promoción, las cooperativas de cesión de uso pueden convertirse

con carácter general en instrumentos estratégicos de política pública que contribuyan a la emancipación de los jóvenes, el acceso de colectivos con necesidades acreditadas, la lucha contra la especulación y la reactivación económica y social de los territorios.

En estos parámetros de colaboración público-cooperativa hemos de situar la experiencia habida en el barrio donostiarra de Txomin Enea, en el cual finalmente se ha materializado un modelo dentro del marco normativo vigente, al tiempo que por primera vez se identificaban instrumentos jurídicos, económicos y de gobernanza necesarios para su desarrollo. Experiencia, además, que se ha desarrollado desde el régimen jurídico de la cesión de uso al entenderse como adecuado al objeto de asegurar la asequibilidad y la continuidad de la función social de la vivienda. Y todo ello buscando ver si es posible la creación de estructuras de colaboración público-cooperativa que permitan consolidar un modelo integral, innovador y sostenible de acceso a la vivienda en la CAPV.

3.2. Concurso público y adjudicación

Esta experiencia, incardinada en el barrio de Txomin Enea (Donostia), constituye la primera actuación del Gobierno Vasco de fomento activo de las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso, en aplicación de la Disposición Adicional tercera de la LVE. Esta iniciativa se enmarca en un contexto en el que, pese a la tradicional debilidad presupuestaria del gasto en vivienda en Euskadi, la CAPV ha sido históricamente pionera en impulsar fórmulas innovadoras en este ámbito.

El proyecto se materializó en la adquisición de un solar en Txomin Enea por parte del Gobierno Vasco, que posteriormente fue objeto de licitación pública como promoción concertada de viviendas de protección pública (VPO), conforme al Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo; y bajo la modalidad de derecho de superficie a 75 años. La parcela permitía hasta 116 viviendas, de las que finalmente se proyectaron 109, adjudicándose la promoción a la cooperativa BIZIKIDE, S. Coop. mediante concurso público.

El procedimiento de licitación, publicado en 2018, se estructuró sobre la base de un pliego de cláusulas administrativas y técnicas que recogía:

- La constitución del derecho de superficie sobre la parcela con carácter oneroso, fijando una contraprestación inicial de 6.010,12 € más el IVA del valor real de la referida parcela.
- La exigencia de que los licitadores fueran asociaciones sin ánimo de lucro o cooperativas de vivienda ajustadas a la Disposición Adicional tercera de la

LVE, con obligación de acreditar la vinculación a una entidad gestora con al menos cinco años de experiencia en el sector.

- La obligación de aportar estatutos y normas de funcionamiento internos que garantizasen la gestión democrática, más allá del mero control de legalidad registral.

En cuanto a los criterios de adjudicación (300 puntos), el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi intervino activamente en su definición, logrando reequilibrar el peso de los factores. Se estableció una distinción entre criterios automáticos (90 puntos: factor económico, sostenibilidad, número de viviendas) y criterios sujetos a juicio de valor (210 puntos: planificación económica y financiera, gestión democrática, vinculación con gestora especializada, propuesta arquitectónica). En esta fase se otorgó una especial relevancia a:

1. La planificación económico-financiera del proyecto, clave para la viabilidad y la financiación bancaria.
2. La gestión democrática y participación interna, elemento esencial de las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso.
3. La vinculación estable con gestoras expertas en este régimen.

De este modo, la resolución de adjudicación (23 de julio de 2019) recayó en BIZIKIDE, S. Coop., siendo el presupuesto de ejecución de 12,2 millones de euros y plazo de 33 meses. Posteriormente, mediante escritura pública otorgada el 26 de junio de 2020, se constituyó a favor de la cooperativa el derecho de superficie por 75 años.

Con todo, los poderes públicos han buscado un modelo de referencia que conjuga el marco jurídico autonómico: LVE, Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi (LCE), así como el ya citado Decreto 39/2008 con criterios de innovación institucional, abriendo una vía para la integración prioritaria de la cesión de uso en la política pública vasca de vivienda.

3.3. BIZIKIDE, S. Coop.

La cooperativa de viviendas BIZIKIDE, S. Coop. se constituyó el 20 de marzo de 2019 en escritura pública notarial, con inscripción posterior en el Registro de Cooperativas de Euskadi. Su objeto social, definido en los estatutos, se centra en facilitar el acceso a la vivienda mediante un modelo no especulativo de cesión de uso, en el que la propiedad del suelo y de los inmuebles corresponde a la cooperativa y las personas socias ejercen un derecho de uso indefinido sobre las viviendas y espacios comunes. Entre sus finalidades destacan: eliminar la especulación, promover la titularidad colectiva, garantizar el mantenimiento de los inmuebles y articular vías de financiación sostenibles.

En cuanto a la condición de persona socia, los estatutos aprobados exigen:

- Ser persona física mayor de edad con necesidad de vivienda y cumplir los requisitos de acceso a Vivienda de Protección Pública (Decreto 39/2008).
- Se prevé también la figura de socios colaboradores (personas o entidades que apoyan la actividad sin disfrutar de la cesión de uso) y socios aspirantes (inscritos en lista de espera).

El derecho de uso queda regulado como derecho indefinido y personalísimo, extinguiéndose únicamente por baja, expulsión o fallecimiento. Se subraya expresamente que las personas socias nunca pueden adquirir la propiedad de la vivienda, que corresponde en todo caso a la cooperativa. Además, se establecen obligaciones de conservación y mantenimiento asumidas por la entidad.

Los estatutos detallan los supuestos de baja (voluntaria, obligatoria o por expulsión), con un periodo mínimo de permanencia de cinco años. La baja conlleva la devolución de aportaciones al capital social, con deducciones variables (hasta un 30 %) en función del tipo de baja. Se regula asimismo la obligación de abandonar la vivienda en plazos concretos (2 o 3 meses según el caso), siempre que se dé alguno de los motivos contemplados.

En cuanto a los órganos sociales, BIZIKIDE, S. Coop. adopta la estructura prevista en la LCE: asamblea general, consejo rector y comisión de vigilancia. Como particularidad, se exige que los órganos de dirección estén integrados exclusivamente por personas socias usuarias con derecho de uso, reforzando el principio de participación democrática.

El régimen económico contempla:

- Una aportación inicial obligatoria de 1.000 €, no remunerada.
- La posibilidad de nuevas aportaciones obligatorias y voluntarias, así como cuotas de ingreso y cuotas periódicas. En BIZIKIDE, S. Coop. las aportaciones obligatorias resultaron ser de 35.000 €.
- Reglas detalladas sobre la transmisión y reembolso de aportaciones, con límites temporales (hasta 5 años) y deducciones por bajas injustificadas.
- Destino de los excedentes a fondos obligatorios (Fondo de Reserva Obligatorio FRO- y Contribución para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público -COFIP-) y reservas irrepartibles, sin posible reparto entre las personas socias.

Destaca también la regulación de la figura del letrado asesor, con un rol reforzado: además de dictaminar sobre la legalidad de acuerdos inscribibles, debe pronunciarse sobre cuestiones nucleares como el régimen de adjudicación de

viviendas, la admisión de personas socias o la sustitución de exsocias, lo que le otorga un papel de control jurídico preventivo singularmente relevante.

Los estatutos siguen mayoritariamente la sistemática de las cooperativas de promoción de viviendas tradicionales, aunque con especificidades propias de la cesión de uso. No obstante, se observa una cierta dispersión regulatoria: el régimen de uso aparece integrado en apartados generales, en lugar de constituir un capítulo autónomo que visibilice su carácter esencial. La cooperativa, consciente de ello, traslada parte de esa concreción normativa al contrato de cesión de uso y al reglamento de régimen interno, en los que se desarrollan las particularidades prácticas de este modelo.

El reglamento de régimen interno (RRI) constituye el complemento operativo de los estatutos sociales de BIZIKIDE, S. Coop. y tiene como finalidad asegurar el control democrático de la cooperativa en su gestión económica y organizativa. Este instrumento excluye expresamente la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), al no tratarse ni de propiedad ni de arrendamiento, sino de un modelo intermedio, la cesión de uso, con un marco normativo específico. En consecuencia, se rige por la LCE y la normativa de vivienda protegida, además de por el Código Civil.

El reglamento concreta aspectos, a nuestro juicio esenciales, como pueden ser:

- Finalidad del proyecto: garantizar el acceso a una vivienda digna mediante un modelo no especulativo, con titularidad colectiva de los inmuebles en manos de la cooperativa y derecho de uso indefinido para las personas socias. Se eliminan fines especulativos y se promueve la financiación ética, la diversidad social y cultural, la autogestión y la participación en todo el ciclo habitacional.
- Obligaciones económicas: la cuota mensual se compone de amortización e intereses del préstamo promotor, gastos de administración y propios de la comunidad y un fondo para imprevistos.
- Acceso a la condición de socio: requisitos como los referidos al Decreto 39/2008, no haber causado baja injustificada en otra cooperativa, solvencia financiera, permanencia mínima de cinco años, además de regular específicamente el listado de aspirantes y el criterio de elección de vivienda.
- Participación en gastos comunes: se fijan reglas proporcionales y, excepcionalmente, solidarias, en función de los elementos privativos pendientes de cesión.

El contrato de cesión de uso (art. 12 RRI) establece obligaciones básicas: pago de cuotas, destino de la vivienda, acceso para inspecciones y reparaciones, contratación de seguro de daños y cumplimiento de la normativa interna.

Se reconoce el principio de puerta abierta, aunque limitado por la normativa cooperativa y de vivienda protegida. Asimismo, se regulan cuestiones relativas a la unidad convivencial (parejas, patria potestad, procesos de separación o divorcio), con remisión a mecanismos de resolución de conflictos como los existentes en el seno del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.

En cuanto a la organización social, el RRI desarrolla el funcionamiento de la asamblea general, el consejo rector y el procedimiento electoral. La principal novedad es la obligatoriedad de contar con una gestora-administradora, encargada de la gestión económica, administrativa y de servicios, así como de la mediación de conflictos internos. Esta figura supone un avance en la profesionalización del sector cooperativo de vivienda, y más específicamente en el de la cesión de uso.

El texto también incorpora previsiones sobre intercooperación, voluntariado, resolución de conflictos vía arbitraje y un Anexo con normas de uso de elementos comunes y privativos, coeficientes de participación, régimen de obras, destino de locales, seguros obligatorios y limitaciones en caso de transmisión del uso.

En definitiva, el RRI de BIZIKIDE, S. Coop. ha buscado elementos comunitarios y sociológicos propios del cooperativismo, pero siempre manteniéndose fiel al objetivo central: garantizar el acceso a una vivienda digna a las personas socias de la cooperativa bajo el régimen de la cesión de uso.

Tras la aprobación del cuerpo normativo de la cooperativa, las personas socias procedieron a la suscripción del contrato de cesión de uso. Dicho contrato establece, en primer término, el marco de referencia de la promoción: el concurso público convocado por el Gobierno Vasco, la titularidad de la cooperativa sobre el conjunto inmobiliario una vez finalizada la construcción, y la obligada referencia normativa al Decreto 39/2008 y demás disposiciones sobre vivienda protegida.

El contrato cede a cada cesionario el uso de la vivienda asignada, regulando la cuota de participación sobre el total del edificio. Esta cuota se constituye como criterio proporcional para determinar la participación en cargas y beneficios de la cooperativa, así como para el sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos y responsabilidades no individualizables.

La persona socia se compromete a efectuar una aportación obligatoria al capital equivalente al 20 % del precio de venta de los elementos constructivos adjudicados, y, a abonar el canon de uso mensual una vez puesta a disposición la vivienda, integrado, como ya se ha señalado por: una cuota relativa al préstamo promotor, gastos de comunidad (incluida administración) y la aportación a un fondo de tesorería para imprevistos. Así, este canon se actualizará por la asamblea general conforme a las necesidades surgidas en los conceptos que lo integran.

Además, a través del contrato las personas socias se obligan al cumplimiento de los estatutos sociales, el RRI y su Anexo, así como de todas las normas internas

aprobadas por BIZIKIDE, S. Coop., presentes y futuras. Igualmente, en el propio contrato se prevé la posibilidad de que la cooperativa obtenga crédito, constituyendo hipoteca sobre el terreno y edificio en construcción, con autorización de la Delegación Territorial de Gipuzkoa. Se regulan modificaciones en la construcción conforme a los arquitectos responsables y previa autorización administrativa. Por último, se establece que el otorgamiento de la escritura de cesión de uso deberá realizarse en un plazo máximo de tres meses desde la calificación definitiva de la vivienda. En este sentido hay que recordar que, al cierre del presente artículo (marzo de 2026), la ejecución de la obra sigue su curso ordinario.

Respecto a las obligaciones del cesionario, podemos destacar las siguientes:

1. Establecer su residencia habitual y permanente en la vivienda, acreditada mediante certificado municipal en un plazo de seis meses.
2. Destinar la vivienda a domicilio habitual, ocupándola en un plazo máximo de tres meses desde la entrega de llaves. La infracción de esta obligación constituye falta muy grave, con sanciones pecuniarias y posible expulsión.
3. Permitir el acceso a la cooperativa y a los operarios o industriales designados para obras, inspecciones o reparaciones.
4. Realizar a su costa reparaciones por desgaste ordinario y contratar póliza de seguro de daños.
5. No ejecutar obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin autorización expresa de la cooperativa y, en su caso, de la Delegación de Vivienda, asegurando la estabilidad y seguridad del inmueble.

Si atendemos a los servicios individualizables (electricidad, gas, teléfono, agua) serán abonados por el cesionario, así como tasas de basuras y saneamiento. Los gastos generales de mantenimiento, administración y limpieza se imputarán según coeficiente de participación, mientras que el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) será a cargo de la cooperativa.

El incumplimiento de las obligaciones que hemos ido señalando faculta a la cooperativa a exigir el cumplimiento inmediato o a resolver el contrato, con efectos derivados conforme a la normativa vigente. Se mantiene en el propio contrato la remisión al arbitraje del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, así como al cumplimiento de la normativa de protección de datos.

Tal y como se ha citado anteriormente, el concurso público para la adjudicación de la parcela se celebró en 2018, y la cooperativa se constituyó en 2019. Sin embargo, la ejecución de la obra comenzó en 2023, con finalización prevista en 2026 generando un largo periodo de espera y cierta incertidumbre entre las personas socias.

El principal obstáculo se centró en el acceso al crédito promotor: cinco entidades financieras realizaron estudios de viabilidad, pero todas condicionaron la concesión del préstamo a la garantía de recompra por parte del Gobierno Vasco, garantía que nunca se otorgó. El modelo de cesión de uso planteaba dificultades inherentes:

- Las personas socias tienen permanencia obligatoria de cinco años, insuficiente para avalar un crédito a largo plazo.
- La garantía limitada al conjunto inmobiliario dificulta la ejecución ante posibles impagos.

Finalmente, BIZIKIDE, S. Coop. consiguió financiación excepcional con ABANCA, mediante la constitución de un fondo de reserva de 400.000 € pignorado a favor de la entidad bancaria para hacer frente a incumplimientos de las cuotas obligatorias. Este fondo resultó aportado íntegramente por las personas socias. El crédito, a 30 años y tipo fijo del 4,7 %, generó un canon de uso promedio de 764 €, desglosable en capital e intereses del crédito, administración y fondo de tesorería. Transcurrida la amortización, el canon mensual disminuirá significativamente, evidenciando un ahorro futuro frente al alquiler convencional.

3.4. Una propuesta derivada de la experiencia de Txomin Enea

El modelo tradicional de acceso a la vivienda protegida en la CAPV ha estado históricamente centrado en la compraventa, si bien en los últimos años la política pública ha priorizado el alquiler, algo que ha confirmado a través de los últimos Planes Directores de Vivienda (el último el aprobado para los años 2025-2027) y por el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036. De esta forma, se pretende aumentar la oferta de vivienda protegida y asequible, preferentemente en régimen de alquiler. Sin embargo, este modelo, aunque ofrece ventajas, como la accesibilidad de la renta mensual, genera problemas derivados de la LAU y de los costes de conservación y gestión del parque público, así como de la intervención directa de la Administración en la promoción. Además, el alquiler suele ser un tránsito hacia la propiedad, reflejando la preferencia social por esta última.

Frente a esta realidad, se plantea el modelo de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso, en el que la cooperativa actúa como promotora y mantiene la propiedad del inmueble, mientras que las personas socias disponen del derecho de uso. Este régimen combina elementos del alquiler y de la propiedad: los usuarios no son propietarios individuales, pero asumen la responsabilidad sobre conservación y gastos del inmueble, logrando una vinculación directa con la vivienda. El modelo permite adaptarse a necesidades individuales, fortalecer la estabilidad de la cooperativa, y descargar a la Administración de la gestión y promoción directa, aunque requiere una adecuada difusión entre ciudadanía, operadores jurídicos y autoridades.

Por otro lado, se torna necesario posibilitar la adjudicación directa, más allá del concurso público. Así, el acceso a suelo público para promoción de vivienda protegida está regulado por el Decreto 39/2008 y la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSUPV), que prevén la adjudicación mediante concurso público como regla general, asegurando transparencia y determinación de precios y plazos. No obstante, el artículo 32 del Decreto 39/2008 y el artículo 117 de la LSUPV contemplan la posibilidad de adjudicación directa a entidades sin ánimo de lucro, como cooperativas, fundaciones o mutualidades, siempre que promuevan vivienda protegida.

La legislación autonómica posterior, como la LVE y la LCE, matiza que estas cooperativas deben ser declaradas de utilidad pública para acceder a adjudicación directa de suelo, limitando la simplicidad de la vía administrativa y generando una carga temporal relevante en proyectos de corta duración o de promoción única. Por tanto, la adjudicación directa es posible, pero condicionada por la necesidad de cumplir requisitos de carácter social o de utilidad pública, mientras que los concursos públicos siguen siendo la vía ordinaria, aunque podrían restringirse a cooperativas declaradas de utilidad pública en casos específicos.

El modelo propuesto se centra en cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso destinadas a la promoción de viviendas protegidas en la CAPV. Y todo ello en el marco básico de la LVE, en la propia LCE; así como el Código Civil, artículos 523-529 (regulación del derecho de uso) y 528 (usufructo); así como la normativa de vivienda protegida aplicable en la CAPV, especialmente el Decreto 39/2008. En este contexto no sería aplicable, como también ya hemos adelantado, la LAU, ni la LPH, dado que la titularidad recae sobre la cooperativa y no sobre la persona usuaria. Este régimen se complementa con normas internas de la cooperativa, como estatutos sociales y RRI, que permiten configurar la gestión, derechos y obligaciones de las personas socias y el mantenimiento del inmueble, que aseguran la continuidad, control cooperativo y vinculación directa de los usuarios con la vivienda.

El modelo de cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso que se propone tiene como finalidad central garantizar el acceso de las personas socias a la vivienda protegida en la CAPV, sin perjuicio de que la cooperativa pueda ofrecer servicios complementarios que aumenten la satisfacción y calidad de vida de estas. Dichos servicios pueden valorarse en procesos de licitación, pero no constituyen el objeto social principal. Este se centra en la cesión de uso de viviendas, alojamientos, locales e instalaciones complementarias, así como en su conservación, administración, rehabilitación y prestación de servicios vinculados, procurando eliminar la especulación y garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna.

El modelo fomenta la diversidad cultural, económica y generacional de las personas socias, promoviendo espacios comunes que faciliten actividades sociales, culturales,

comerciales o de servicios, así como la autogestión, la participación y la codecisión en la gestión, mantenimiento y uso de la vivienda. Así mismo, se asegura la implicación activa de las personas socias y la provisión de servicios que mejoren su calidad de vida, bajo los principios cooperativos de solidaridad, autoayuda e intercooperación.

Para cumplir sus fines, la cooperativa puede adquirir, urbanizar y gestionar terrenos; promover, adquirir o rehabilitar inmuebles; facilitar bienes y servicios a las personas socias; y realizar todas las gestiones necesarias para la obtención y amortización de préstamos, subvenciones o avales, ya sean públicos o privados. Además, ejerce la administración, conservación y vigilancia de los inmuebles, incluyendo la regulación del uso de elementos privativos y comunes, sin que la cesión de uso implique transmisión de propiedad.

El derecho de uso se debe conceder a las personas socias y a la unidad de convivencia que estas configuren, y su transmisión está sujeta a la LCE y a la normativa interna (estatutos y RRI), siempre cumpliendo los requisitos de acceso a la vivienda protegida. Las personas socias tienen obligaciones de mantenimiento, mejora y disciplina social, pudiendo la cooperativa imponer sanciones o la baja obligatoria en casos de incumplimiento, con el correspondiente reembolso de aportaciones.

Los órganos sociales deben adecuarse al número de socias/os, incluyendo comisiones de vigilancia y mecanismos de prevención de delitos y de violencia sexista, según lo previsto en la LCE. Se permite, además, la creación de órganos adicionales para garantizar la operatividad y desarrollo de la cooperativa, especialmente en proyectos de carácter indefinido o sujetos a cesión de uso de suelo, asegurando así la gobernanza y control interno necesarios para el funcionamiento del modelo.

Se propone que la asamblea general funcione como máximo órgano decisorio de la cooperativa, conforme a las competencias que le confiere la LCE, con facultad para elegir al consejo rector, la comisión de vigilancia y otras comisiones especializadas (asuntos económicos, servicios generales, educación y promoción cooperativa, mediación en conflictos). Se contempla, además, una comisión permanente del consejo rector para atender asuntos ordinarios y la figura de una gestora-administradora nombrada por la asamblea.

En materia económica, los estatutos sociales deben regular:

- La aportación inicial de las personas socias, nuevas aportaciones obligatorias y el reembolso en caso de baja, computando pérdidas reflejadas en el cierre del ejercicio y aplicando deducciones de hasta el 20 %.
- La obligación de responder por desperfectos de las viviendas y elementos adjudicados.
- La no remuneración de las aportaciones al capital social, salvo posible actualización.

- La distribución de excedentes, que se destinará exclusivamente a fondos irrepartibles, evitando retornos a las personas socias, salvo compensación proporcional al canon por uso.

Se debe regular la figura de personas o entidades colaboradoras, públicas o privadas, que aporten al cumplimiento del objeto social cooperativo sin adquirir control mayoritario (máximo un tercio de los votos). Su colaboración puede incluir asesoramiento, fomento del modelo, intercooperación y asistencia en conflictos. De esta forma, podrían incorporarse el movimiento cooperativo, instituciones financieras y entidades públicas como aliados estratégicos.

El RRI debe contemplar:

1. Primera sección: descripción del inmueble y sus instalaciones, asignación de elementos privados y comunes, cuotas de participación, normas de uso y sistema liquidatario en caso de salida de la cooperativa.
2. Segunda sección: desarrollo de los estatutos, requisitos para ser persona socia, lista de espera, causas de baja justificada, elección de viviendas, funcionamiento de la asamblea, proceso electoral del consejo rector, organización y funciones de la gestora-administradora, y reglas de convivencia y uso de servicios y bienes comunes.

El modelo propuesto partiendo de la experiencia habida en Txomin Enea con BIZIKIDE, S. Coop. asegura así un marco orgánico y económico coherente con los principios cooperativos, garantizando el acceso a vivienda protegida y fomentando la participación, autogestión, convivencia y sostenibilidad del proyecto.

4. CONCLUSIONES: A PARTIR DE TXOMIN ENEA HACIA LA REPLICABILIDAD DEL MODELO COOPERATIVO

El cooperativismo vasco se erige indudablemente como un referente cultural y social de gran relevancia en nuestro país, destacando tanto por su arraigo histórico como por su influencia en la cohesión y organización de la sociedad. Esta cultura de “hacer empresa” constituye un marco idóneo para el desarrollo de cooperativas de viviendas, especialmente bajo modelos innovadores de cesión de uso o viviendas colaborativas, integrando valores de cooperación, altruismo y decisión consensuada, esenciales para garantizar la cohesión y participación de las personas socias.

La experiencia vasca evidencia que, si bien las cooperativas tradicionales han predominado en el acceso a la propiedad, los nuevos modelos de cesión de uso representan una alternativa eficaz para garantizar el acceso asequible a la vivienda, fomentando la cohesión social y evitando la especulación. Este régimen permite combinar la gestión democrática de la cooperativa con derechos de uso estables para las personas socias, incluyendo la protección de unidades de convivencia y el desarrollo de actividades comunitarias.

Por su parte, la experiencia internacional demuestra que el éxito de estas cooperativas depende en gran medida de la intervención de entidades promotoras y gestoras, tal como ocurre en Uruguay (Institutos de Asistencia Técnica -IAT-), Canadá, Austria, Suecia, Dinamarca y Países Bajos. Estas entidades ofrecen asesoramiento integral, abarcando desde la constitución de la cooperativa, la gestión de la promoción y la educación cooperativa, hasta la administración una vez ejecutada y entrega la obra.

Para ello, sería interesante la participación directa del movimiento cooperativo, entidades sin ánimo de lucro o incluso el propio sector público en la constitución y gestión de estas entidades, siguiendo el modelo ya citado. Esta entidad garantizaría la confianza tanto de la administración pública como de los financiadores y podría operar a través de mecanismos de intercooperación, ofreciendo servicios de gestión, supervisión, mantenimiento y asesoramiento no solo técnico, sino también basado en los principios y valores del cooperativismo. De esta forma, a nuestro juicio, la actuación de esta entidad gestora-administradora resulta decisiva para el éxito de las cooperativas en régimen de cesión de uso, tanto en la fase promocional como en la fase de administración de la cesión, proponiéndose una regulación específica que asegure su profesionalidad, especialización y control, combinando mecanismos de registro público y participación del sector cooperativo y, eventualmente, del sector público.

En consonancia con lo observado en el análisis comparado de las experiencias de viviendas cooperativas a nivel internacional, se concluye que el éxito de estas cooperativas depende decisivamente de la intervención de los poderes públicos, tanto en la cesión de suelo público mediante concursos y derechos de superficie, como en la provisión de ayudas financieras, subsidios directos e indirectos, y líneas de cofinanciación. Asimismo, se requiere un marco regulatorio claro que establezca criterios de acceso, seguridad jurídica y supervisión de la gestión, en consonancia con la LCE y la normativa de vivienda protegida.

La experiencia piloto de Txomin Enea muestra que la viabilidad y sostenibilidad de las cooperativas dependen en gran medida de la existencia de entidades gestoras especializadas, capaces de asegurar el cumplimiento normativo, la planificación económica, la dirección de obra y la gestión de la cesión de uso. La participación del asociacionismo cooperativo y del sector público garantiza transparencia, profesionalización y consolidación del modelo.

A la vista del devenir de BIZIKIDE, S. Coop. se ha venido a demostrar que el régimen de cesión de uso es económicamente viable para las personas socias, reduciendo significativamente las aportaciones respecto a la propiedad y las cuotas mensuales en comparación con el alquiler. Además, la fórmula propuesta por BIZIKIDE, S. Coop. para calcular los derechos económicos de las personas salientes asegura la equidad y la estabilidad financiera a lo largo del tiempo. Sin embargo, de la propia experiencia se ha concluido que para generalizar este modelo es imprescindible una revisión normativa que le otorgue seguridad jurídica. Además, se recomienda la incorporación de criterios

democráticos, técnicos y financieros específicos en los concursos públicos, garantizando la participación de la ciudadanía y la coherencia con los principios cooperativos.

En síntesis, el modelo propuesto, derivado de la experiencia desarrollada en Txomin Enea, constituye una propuesta replicable y adaptable que articula el acceso a la vivienda digna a través de: participación comunitaria, sostenibilidad financiera, apoyo institucional y enfoque social integral. La implementación efectiva de este modelo permitirá, sin duda, avanzar hacia una política pública de vivienda protegida innovadora, humanizada y sostenible, contribuyendo tanto a la cohesión social como a la promoción de entornos urbanos inclusivos y colaborativos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ahedo, M., Hoekstra, J., & Etxezarreta, A. (2021). Socially oriented cooperative housing as alternative to housing speculation. Public policies and societal dynamics in Denmark, the Netherlands and Spain. *Review of Social Economy*, 81(4): 622-643.
- Ahedo, M., Merino, S., & Etxezarreta, A. (s.f.). Affordable cooperative housing. An international typology, examples, and a policy-oriented discussion, manuscrito inédito.
- Allen, J. *et al.* (2008). Housing and welfare in Southern Europe (Vol. 16). *John Wiley & Sons*.
- API (2025). Mercado inmobiliario de Gipuzkoa IT 2025. Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa, mayo 2025.
- Baiges, C., Ferreri, M., & Vidal, L. (2020). International policies to promote cooperative housing. *CIDOB*.
- Beckert, J., & Aspers, P. (eds.) (2011). The worth of goods: Valuation and pricing in the economy. *Oxford University Press*.
- Burón, J. (2025). El problema de la vivienda. *Arpa & Alfil Editores, Barcelona*.
- Domínguez-Pérez, M., Leal-Maldonado, J., & Barañano-Cid, M. (2021). Vivienda, transformaciones urbanas y desigualdad socioespacial en las grandes ciudades españolas. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 53(M), 5-12.
- Etxezarreta, A., Cano, G., & Merino, S. (2018). Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España. *CI-RIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 92, 61-86.
- Ferreri M., & Vidal L. (2022). Public-cooperative policy mechanisms for housing commons. *International Journal of Housing Policy*, 22(2): 149-173.
- Ganapati, S. (2010). Enabling housing cooperatives: Policy lessons from Sweden, India and the United States. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34(2): 365-380.
- García Montalvo, J. (2025). Mitos y realidades del mercado de la vivienda en España, y su reflejo en Euskadi. XXIII. *FORO ekonomistak FOROA 2025*.
- Leal Maldonado, J. L. (2004). El diferente modelo residencial de los países del sur de Europa: el mercado de viviendas, la familia y el Estado. *Arxius de sociologia*, (10), 11-37.
- Merino, S. (2024). Cooperativas de viviendas. De la experiencia internacional a la realidad en España y su concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco. *Tesis doctoral*, Euskal Herriko Unibertsitatea (EHU).
- Pareja-Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, T. (2016). El alquiler privado como vivienda social en España. *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, nº 189, Otoño 2016, Vol. XLVIII.
- Planes Directores de Vivienda. Gobierno Vasco.
- Sequera, J., & Janoschka, M. (2015). Gentrification dispositifs in the historic centre of Madrid: a re-consideration of urban governmentality and state-led urban reconfiguration. *Global gentrifications: Uneven development and displacement*, 375-394.