

MOOC

«Introducció a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús»



3. CONSTITUCIÓ I RÈGIM JURÍDIC



Mòdul 3 – Constitució i règim jurídic.

UNITAT 1. MARC NORMATIU DE LES COOPERATIVES D'HABITATGES EN CESSIÓ D'ÚS. UBICACIÓ A LA NORMATIVA DE COOPERATIVES, I REGULACIONS AUTONÒMIQUES ESPECÍFIQUES. INCIDÈNCIA EN LA NORMATIVA SOBRE HABITATGES.

1.- INTRODUCCIÓ.

L'habitatge constitueix un dret de les persones, reconegut en les declaracions internacionals de drets humans i en la Constitució Espanyola, l'article 47 de la qual es refereix al dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

La legislació sobre habitatge també es refereix a que l'habitatge sigui assequible, preocupació que ha estat tradicional en el nostre dret, com ho prova la promulgació

de les Lleis de Cases Barates de 1911 i 1922, o el reconeixement de les cooperatives d'habitatges en la legislació republicana sobre aquesta classe d'entitats.

En efecte, la cooperativa és una fórmula d'organització ciutadana que té per objecte el desenvolupament col·lectiu d'una activitat empresarial amb la finalitat de proveir els seus membres de béns o serveis que contribueixin a millorar la seva qualitat de vida i la millora de l'entorn. En el cas de les cooperatives d'habitatges l'activitat empresarial consisteix en la promoció i la construcció conjunta dels habitatges, que s adjudicaran als seus membres. En erigir-se com a promotora, la cooperativa elimina altres agents de la construcció amb ànim de lucre, i el seu respectiu benefici industrial, abaratint el cost final de l'habitatge. Així, les lleis cooperatives espanyoles defineixen la cooperativa d'habitatges com la que adjudica habitatges als seus membres a preu de cost.

Usualment aquesta adjudicació s'ha produït en règim de propietat i per protegir l'accessibilitat econòmica, el preu de cost, les normes cooperatives han previst un dret d'adquisició preferent a favor de la societat quan el soci o sòcia titular de l'habitatge es proposa la seva transmissió. No obstant això, la breu durada del mateix (en la majoria de les normes legals cooperatives, cinc anys), comparat amb la vida útil de l'habitatge, ha suposat en la pràctica que només es produeixi a preu de cost el primer accés a l'habitatge, i que les ulteriors transmissions tinguin lloc en el mercat immobiliari, caracteritzat pel seu elevat grau d'especulació.

Per tal d'evitar aquesta situació, des de fa uns anys, especialment després de la crisi del 2008, han proliferat a Espanya els projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, que atribueixen a les persones sòcies un mer dret d'ús dels habitatges, conservant la cooperativa la propietat perpètua dels mateixos, quedant excloses permanentment del mercat, del tràfic econòmic.

A més de l'assequibilitat econòmica, els projectes cooperatius d'habitatge en cessió es poden definir com a *«sistemes d'organització comunitària de l'habitatge, que tenen una doble finalitat: dotar els seus membres d'una residència estable, i fer-ho en un entorn col·lectiu, de relació amb els altres membres i amb la comunitat. Per a això es combinen els espais d'ús privatiu (habitatge, apartament o altres dependències) amb altres espais d'ús col·lectiu, comú i social»*¹, alhora que els proveeixen dels béns i els serveis que necessiten, tant els relacionats amb l'habitatge, com els vinculats a la persona.

El model d'habitatge en cessió d'ús ha estat possible perquè totes les nostres lleis, tant l'estatal, com les lleis autonòmiques, permeten que l'adjudicació de l'habitatge als membres de la cooperativa es dugui a terme mitjançant qualsevol títol admès en dret, sigui el de propietat, un dret de naturalesa real o un dret de naturalesa personal

¹ En Guía de Cohousing cooperativo en la Comunitat Valenciana, ALGUACIL-BONET-GRAU, 2020, pàg. 13.

o obligacional. Així mateix, la provisió d'altres béns i serveis, juntament amb l'habitatge, té cabuda en el nostre ordenament jurídic a la figura de la cooperativa integral (mixa o polivalent, segons la seva denominació en les diferents lleis) que és la que porta a terme l'activitat cooperativitzada pròpia de diferents classes de cooperatives. Així, la major part de projectes al nostre país s'han articulats sota la forma de cooperativa integral d'habitatges i de consum.

Val a dir que, tot i que les normes legals preveuen l'adjudicació de l'habitatge mitjançant qualsevol títol admès en dret, les escasses normes especials que contenen les lleis en regular les cooperatives d'habitatges es refereixen gairebé en exclusiva a l'adjudicació en propietat, sense regular específicament del model de cessió d'ús.

Tanmateix, en els darrers anys tant la legislació sobre habitatge, com les normes cooperatives han començat a incorporar normes especials sobre les cooperatives de cessió d'ús, per fomentar-les, atenent la seva naturalesa eminentment antiespeculativa.

En els següents apartats veurem quines són aquestes normes.

2.- EL PER QUÈ D'UNA REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES COOPERATIVES D'HABITATGE DE CESSIÓ D'ÚS.

Com s'ha dit, els projectes d'habitatge cooperatiu en règim d'ús han estat possibles en permetre les normes legals espanyoles atribuir els habitatges a les persones sòcies mitjançant qualsevol títol admès en Dret. Els primers projectes, que es remunten a les experiències que persegueixen l'envelliment actiu de les persones sòcies, van emprar els models d'estatuts de les cooperatives d'habitatges, a totes llums insuficients, ja que en el model tradicional els socis i les sòcies causaven baixa, precisament, després de ser-los adjudicats els habitatges i, per tant, no regulaven aspectes tan essencials com el propi dret d'ús, la convivència, o el seu particular règim econòmic.

A mesura que creixia el nombre de projectes cooperatius en cessió d'ús es va iniciar una estreta col·laboració entre ells, que va incloure l'anàlisi d'experiències de dret comparat, constatant que aquest model habitacional proliferava als països que comptaven amb mesures públiques de foment i amb un marc jurídic legal adequat².

LA DINAMO va publicar un primer estudi teòric per analitzar quin seria un marc legal adequat per al foment del model a Catalunya³, que va servir de base per redactar un primer esborrany articulat que es va posar a disposició del sector. Després d'un procés participatiu, es va acabar aprovant un text articulat, consensuat

² "Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries", Carles Baiges, Mara Ferrerí, Lorenzo Vidal, Ed. per LA DINAMO FUNDACIÓ, Barcelona, 2019.

³ "Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús. Cap a la generació d'un marc legal de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús", Cristina R. Grau López Advocada. Ed. per LA DINAMO FUNDACIÓ, Barcelona, 2018 amb el suport del Ajuntament de Barcelona.

entre les cooperatives i organitzacions representatives, que en breu pot iniciar el seu debat parlamentari.

L'objectiu d'aquest text és, d'una banda, aportar seguretat jurídica a la cooperativa i als seus membres i de l'altra, garantir a les administracions que es tracta d'un model no especulatiu, oferint-los garanties perquè aportin sòl o recursos públics, ja que l'habitatge en cap cas es privatitzarà, no ingressarà en el patrimoni de les persones sòcies. Amb aquesta finalitat el text proposa una regulació que afavoreixi l'assequibilitat del model i la desmercantilització del sòl i de l'habitatge, imposant certs límits, com el deure de configurar-se com a entitat no lucrativa; la prohibició d'adjudicacions privatives a les persones sòcies, titulars d'un mer dret d'ús de naturalesa personal; la perpetuïtat del règim i la prohibició d'algunes operacions estructurals que puguin permetre la privatització; flexibilització de les normes sobre transmissió de la condició de sòcia a favor de membres de la seva unitat de convivència, per donar resposta a les vicissituds de la persona; o la limitació en l'exigència d'aportacions a capital, per tal que aquest capital no s'erigeixi com un impediment per a les famílies o persones amb menors nivells de rendes, entre altres mesures.

Tot i que aquest document, com s'ha dit, encara està pendent de ser assumit pel Parlament de Catalunya, ha servit com a text de referència per a la regulació de les cooperatives d'habitatge en cessió de cessió que s'han promulgat en altres territoris, com tot seguit veurem.

3.- LEGISLACIÓ BALEAR. LA LLEI DE L'HABITATGE *VERSUS* LA LLEI DE COOPERATIVES.

A Balears el terme "cessió d'ús" o "cessió en ús"⁴ es va introduir per primera vegada en la legislació sectorial sobre habitatge, com una tercera classe, un *tertium genus*, al costat de l'habitatge de lloguer i la de propietat, encara que més pròxim a la primera.

Així, el reconeixement exprés de les cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús va tenir lloc a La Llei 5/2018, de 19 de juny, Llei de l'Habitatge de les Illes Balears que, entre els objectius de la Llei (article 2) va incloure de potenciar la participació de les aquestes cooperatives de cessió d'ús en les polítiques públiques d'habitatge.

En aquesta línia, la seva Disposició Addicional Vuitena ("Sobre les mesures de foment de les cooperatives en cessió d'ús") va regular que les administracions públiques poguessin establir qualsevol de les modalitats de col·laboració a què es refereix la normativa cooperativa tant amb les cooperatives d'habitatges i amb els seus ens representatius, imposant a les administracions el deure d'establir

⁴ Una de les primeres normes a recollir aquest terme va ser el Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, l'article 70 del qual, retolat "Limitació del preu del lloguer o de la cessió en ús", va vindre a homologar el cànon d'ús amb la renda o preu del lloguer.

anualment programes de promoció i foment d'aquestes cooperatives. així com que aquestes comptaran amb representació en la Mesa autonòmica de l'habitatge i afegeix en la Disposició Addicional Novena que les administracions podran constituir drets de superfície sobre el patrimoni de la seua titularitat a favor d'aquestes cooperatives, mitjançant concurs públic reservat a aquestes, si compleixen els requisits que imposa la norma (estar legalment constituïdes, inscrites en el registre, que la seva denominació inclogui "cooperativa d'habitatges en règim de cessió d'ús" i recollir inequívocament en els seus estatuts que la construcció es destinarà a habitatge habitual dels seus membres).

La Disposició Addicional Desena estableix altres requisits que s'exigeixen a aquestes cooperatives:

- a) Si les persones sòcies es proposen transmetre *inter vivos* els seus drets sobre l'habitatge, han de seguir el procediment previst a la Llei de cooperatives pel que fa al preu i al dret preferent d'adquisició dels sol·licitants d'admissió.
- b) El règim de cessió d'ús ha d'ésser permanent en el temps.
- c) Aquestes cooperatives han de ser sense ànim de lucre.
- d) Si no hi ha sol·licitants d'admissió o si manifesten que no exerciran el seu dret preferent, el Consell Rector (i) ha d'oferir aquest dret als sol·licitants d'admissió altres cooperatives de la mateixa classe; (ii) la cooperativa podrà exercir directament el dret preferent en nom propi, si disposa de recursos suficients; (iii) oferir el dret a l'administració pública, transitòriament, sense adquirir la condició de cooperativista, promovent l'entrada d'un nou sol·licitant. Només si no s'exercita cap d'aquestes opcions, el soci o sòcia podrà transmetre lliurement el seu dret a qualsevol persona que compleixi els requisits objectius per ser cooperativista i es converteixi en tal.

Posteriorment, en el procés de modificació de la Llei de cooperatives, la regulació del model es va incorporar a la vigent Llei 5/2023, de 8 de març, de Cooperatives de les Illes Balears, l'article 130 de les quals, intitulat "Cooperatives de cessió d'ús d'habitatges", les defineix per primera vegada com les *«que conserven la propietat en ple domini o qualsevol altre dret sobre el sòl i/o edificació i procuren, a preu de cost, a les persones sòcies usuàries i, si s'escau, a la resta de persones membres que conformen una unitat de convivència, l'ús exclusiu dels habitatges i dependències susceptibles d'aprofitament privat juntament amb l'ús compartit dels espais i altres dependències comunes, destinant-lo a la residència habitual i permanent. La seva regulació es farà explícita en els estatuts o reglament de règim intern»*.

L'article segueix, dient que aquestes cooperatives administren, gestionen, conserven i milloren el conjunt de l'edificació, repercutint a les persones sòcies la part econòmica corresponent, explicitant que, a aquests efectes, la cooperativa té la

consideració de consumidora final, i afegeix una qüestió gens baladí: que a efectes fiscals aquestes cooperatives tenen la consideració de cooperatives de consum.

Com va fer prèviament la Llei de l'Habitatge Balear, la nova Llei de Cooperatives imposa certs requisits addicionals que han de complir aquestes cooperatives:

- a) Han de complir els requisits exigits per ser considerades no lucratives.
- b) Han de prestar serveis per satisfer necessitats col·lectives, establint que podran ser persones sòcies usuàries col·lectius generals de persones o col·lectius específics, com gent gran, amb diversitat funcional, etc.
- c) La naturalesa jurídica del dret d'ús sobre els espais o dependències susceptibles d'aprofitament particular es configura com un dret de naturalesa personal i societària, intransmissible per actes *inter vivos* o *mortis causa*.
- d) La Llei defineix les unitats de convivència com les formades per les persones usuàries adscrites a un habitatge, amb independència que existeixi entre elles un vincle familiar, preveient que almenys una d'elles ha de ser sòcia usuària de la cooperativa.
- e) Els estatuts o el reglament de la cooperativa han de regular els drets i els deures dels socis i sòcies, i també els qui hi conviuen, essent aplicables a tots ells les normes de disciplina social quant al règim d'ús d'habitatges i dependències comuns.

Com a mecanisme de protecció d'aquest model cooperatiu, l'article 130.5 estableix certes limitacions a les quals s'han de subjectar les cooperatives de cessió d'ús:

- a) No podran adjudicar a les persones sòcies la propietat ni cap dret real sobre els habitatges o dependències susceptibles d'aprofitament particular.
- b) En cas de dissolució, els habitatges s'han de traspassar a una altra cooperativa de la mateixa classe, a les entitats que les agrupin o a altres entitats no lucratives que tinguin per finalitat l'habitatge assequible en règim de cessió d'ús i segueixin destinant-los a residència habitual i permanent de les persones sòcies i llur unitat de convivència, en règim de cessió d'ús.
- c) Per garantir la perpetuïtat del règim, les cooperatives de cessió d'ús no es poden transformar en cap altre tipus de societat, ni en cap altra classe de cooperativa. I en els casos de fusió o d'escissió de la cooperativa, si la resultant fos una cooperativa d'una altra classe, als habitatges i les dependències susceptibles d'aprofitament particular se'ls ha de donar el mateix ús que en cas de dissolució.
- d) Aquestes cooperatives no poden efectuar la divisió horitzontal de l'edifici, excepte en situacions justificades (que l'edifici ja s'hagi dividit

horitzontalment, si ho exigeix la normativa o si facilita l'obtenció de finançament). Fins i tot en aquests caos, la divisió horitzontal no pot comportar l'adjudicació al soci de la propietat ni de cap dret real sobre l'habitatge ni sobre la finca.

e) Totes les limitacions anteriors s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat.

La Llei també conté normes especials i limitacions sobre el règim econòmic d'aquestes cooperatives:

- a) Es limiten les aportacions que ha d'efectuar la persona sòcia per adquirir aquesta condició: les aportacions obligatòries al capital social i les altres aportacions obligatòries que s'exigeixin a les persones sòcies per a finançar la construcció no poden ésser superiors, en conjunt, al 35% de les despeses de promoció.
- b) Les persones sòcies que ingressin amb posterioritat només poden ser obligades a efectuar les aportacions previstes a l'apartat anterior, actualitzades, si s'escau, segons l'Índex General de Preus al Consum.
- c) Juntament amb les aportacions per a finançar la construcció, les persones sòcies estan obligades a desemborsar les aportacions periòdiques que acordi l'assemblea general o l'assemblea de cada projecte, per a fer front als costos generals de la cooperativa i han de fer front al pagament dels costos dels béns i els serveis que els subministri la cooperativa.

4.- LA LLEI D'EUSKADI I LA SEVA REFERÈNCIA A LES COOPERATIVES DE CESSIÓ D'ÚS.

Euskadi va ser la primera Comunitat Autònoma a promulgar una llei de cooperatives després de l'aprovació de la Constitució Espanyola de 1978. Es tractava de la Llei 1/1982, d'11 de febrer, de cooperatives d'Euskadi. Aquesta norma ja va establir en el seu article 58.4 que l'ús i gaudi dels habitatges podia ser adjudicat i cedit als socis mitjançant qualsevol títol admès en dret, norma que es va mantenir en la Llei 4/1993, de 24 de juny, en el seu 114.3.

Tot i que la regulació de les classes d'aquesta segona norma basca va ser més detallada que la continguda en la seva antecessora, no va contemplar expressament les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús fins la recent Llei 11/2019, de 20 de desembre.

Però, a diferència del cas balear, la norma basca vigent ha circumscrit la seva regulació a uns aspectes concrets d'aquest model i no inclou normes imperatives de blindatge, a diferència de la Llei Balear, que hem vist en l'apartat anterior.

Així, la vigent Llei de Cooperatives d'Euskadi, com les seves predecessores, estableix en el seu article 118 que la propietat o l'ús i gaudi podran ser adjudicats als socis mitjançant qualsevol títol admès en dret, per després establir que «*quan la*

cooperativa promogui o adquireixi un conjunt d'habitatges i locals, tot això com a immoble únic, per a la seva cessió a les persones sòcies, el conjunt immobiliari serà propietat de la cooperativa en ple domini o altre dret, amb caràcter indefinit o de durada determinada si així es preveu en els estatuts. En aquest cas, les persones sòcies cooperadores ostentaran un dret d'ús sobre l'habitatge i locals que els siguin adjudicats per la cooperativa conforme als seus estatuts i normes d'organització interna que regularan els seus drets i obligacions».

Seguidament, la norma preveu que, en les cooperatives de cessió d'ús:

- a) L'adquisició de la condició de soci es condiciona a subscriure una aportació al capital, que tindrà com a import màxim el que li correspongui, en funció dels costos de promoció o adquisició de l'immoble.
- b) A més, han d'abonar les quotes periòdiques que fixin els òrgans socials per al manteniment, millora i conceptes assimilables corresponents a l'immoble residencial.

Veiem, com, tot i imposar un límit a les aportacions a capital, aquest ve referit al cost íntegre de l'habitatge, però, a diferència de la Llei balear, no es redueix a una quantia que afavoreixi l'assequibilitat econòmica de l'habitatge. Atès que hi ha la possibilitat que una persona sòcia porti la totalitat del consti de promoció, això pot suposar un obstacle perquè puguin ingressar en aquests projectes les persones amb menors nivells d'ingressos.

Així mateix, la norma basca preveu que, en cas de baixa del soci sòcia el seu dret d'ús es posarà a disposició del consell rector, que l'ha d'adjudicar a una nova persona sòcia, llevat dels casos de transmissió *mortis causa* a favor dels seus causahavents, sempre que aquests demanin, en el termini de tres mesos des del fet causant, la seva prèvia admissió com a socis, de conformitat amb els requisits previstos amb caràcter general a la Llei. En altre cas, tindran dret a la liquidació del crèdit corresponent, sens perjudici que el reemborsament pugui ajornar-se fins al moment en què el soci que ha causat baixa sigui substituït en els seus drets i obligacions per un altre soci.

En la nostra opinió, tot i que la nova norma basca reconeix expressament el model de cessió d'ús, manca d'un règim jurídic que prengui en consideració les particularitats d'aquest model habitacional, en particular quant a la seva assequibilitat en el moment de l'ingrés, per la qual cosa pot dificultar la seva extensió al mateix ritme que en altres territoris que han optat per una regulació tuitiva, com tampoc ho fa, llevat d'exigir que es tracti d'entitats no lucratives, en la disposició addicional tercera de la Llei 3/2015, de 18 de juny, d'habitatge d'Euskadi.

5.- LA MODIFICACIÓ DE LA LLEI DE COOPERATIVES DE LA RIOJA.

La Llei de Cooperatives de La Rioja, la Llei 4/2001, de 2 de juliol, ha estat modificada recentment, per incorporar una nova categoria de cooperatives integrals, les d'habitatge en dret d'ús, regulades als articles 129 ter i quater⁵.

Aquestes cooperatives es defineixen a article 129-ter com les que conserven la plena propietat o qualsevol altre dret sobre el terreny i/o edifici, i proporcionen als seus membres l'ús privat dels habitatges com a residència habitual i permanent a preu de cost. Juntament amb aquestes instal·lacions d'ús privat, la Llei fa referència als espais i instal·lacions d'ús comú i compartit. Tant els espais d'ús privat, com els comuns i compartits són gestionats, administrats, mantinguts i millorats per la cooperativa, que es considera el consumidor final, i a efectes fiscals, es considera una cooperativa de consum.

La norma legal estableix les característiques d'aquestes cooperatives:

- a) les persones sòcies poden ser col·lectius específics (majoritaris, diversitat funcional, etc.) o generals;
- b) han de prestar serveis per satisfer necessitats col·lectives dels seus membres i complir els requisits per a les cooperatives configurades com altres entitats sense ànim de lucre;
- c) el dret d'ús del soci o sòcia sobre els habitatges o locals susceptibles d'ús privat es configura com un dret de caràcter personal i societari, no real, i no és transmissible per actes *inter vivos* o *mortis causa*, llevat dels casos i procediments contemplats en aquesta llei i defineix les unitats de convivència formades pels membres.

La Llei també imposa limitacions

- a) Prohibeix que s'adjudiqui a les persones sòcies la propietat o qualsevol dret real sobre els habitatges.
- b) En cas de dissolució, els habitatges i altres equipaments susceptibles d'ús privat hauran de ser cedits a una altra cooperativa del mateix tipus, a les entitats que els agrupin o a altres entitats sense ànim de lucre l'objecte social de les quals sigui l'habitatge assequible en règim de cessió d'ús.
- c) Prohibeix la seva transformació en un altre tipus de societat o en una altra classe de cooperativa.
- d) No poden dur a terme la divisió horitzontal, llevat de casos excepcionals.
- e) Es limiten les aportacions al capital i altres aportacions obligatòries exigibles a les persones sòcies com a màxim en el 30% de les despeses de la promoció.

⁵ Aquesta modificació s'ha dut a terme mitjançant la Llei 17/2022, de 29 de desembre, de Mesures Fiscals i Administratives per a l'any 2023.

- f) Les persones sòcies han de fer efectius els pagaments periòdics acordats pels òrgans socials, i les noves persones que ingressin com a sòcies no han de fer aportacions superiors a les que han fet les sòcies antigues.

Es constata que la norma recull elements que venen a garantir l'assequibilitat de l'habitatge durant tota la seva vida útil, quedant fora de les regles del mercat, tant en cas de baixa de la persona sòcia, com en cas de dissolució de la societat, alhora que conté un marc regulador clar que ofereix la seguretat jurídica necessària a la cooperativa, als seus membres i les terceres parts que contractin amb ella.

6.- LA LEGISLACIÓ CANÀRIA SOBRE COOPERATIVES.

La Comunitat Autònoma de Canàries ha estat la darrera en legislar sobre cooperatives. Fins fa una mica més de dos anys, les cooperatives canàries es trobaven subjectes a la Llei estatal, però amb la promulgació de la Llei 4/2022 de 31 d'octubre, les cooperatives canàries disposen de normativa autonòmica pròpia.

El fet que el primer esborrany del projecte de Llei aparegués quan ja existien a les illes algunes iniciatives cooperatives en règim de cessió d'ús, encara que totes elles en fases inicials del seu desenvolupament, va motivar, sens dubte, que el fenomen fos recollit pel legislador canari, encara que, com el basc, ha limitat la seva regulació a només alguns aspectes d'aquestes cooperatives.

Així, l'article 116, que regula la transmissió *inter vivos* dels habitatges cooperatives adjudicats en propietat, establint un dret de tempteig i retracte a favor de la cooperativa, conté una norma especial quan aquesta transmissió té lloc a les cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús, per prohibir la transmissió *inter vivos* del dret d'ús i gaudi. I així, si la persona sòcia pretén abandonar el projecte cooperatiu ha de causar baixa com a sòcia i posar el seu dret a disposició de la cooperativa, que serà la que el cedeixi, per rigorós ordre d'antiguitat, a les persones sòcies expectants, amb certes excepcions: (i) quan la transmissió del dret d'ús es produeixi entre cònjuges, decretada o aprovada judicialment, en els casos de separació o divorci; (ii) si així ho fixen els estatuts, en els supòsits de baixa voluntària justificada o baixa obligatòria, a favor dels altres components de la unitat de convivència.

Igualment, el precepte conté una regla especial per als casos de transmissió *mortis causa*, permetent la transmissió el dret d'ús als hereus de la persona sòcia morta. Els qui li succeeixen podran sol·licitar la seva admissió com a persones sòcies, si compleixen els requisits generals i ho sol·liciten en el termini previst. Si no demanen la seva tal admissió, tindran dret a la liquidació del crèdit corresponent.

La llei també preveu que en el supòsit de ser diversos els hereus o hereves, la cooperativa pugui exigir que el dret a demanar la condició de soci o sòcia sigui exercitat per un de sol, podent preveure els estatuts que la transmissió només pugui tenir lloc a favor d'altres membres de la unitat de convivència del soci mort.

Si bé aquesta Llei regula alguns aspectes concrets d'aquest tipus de cooperatives, amb la corresponent seguretat jurídica per a les persones sòcies i per a la mateixa cooperativa, s'emporten de menys algunes normes protectores (tot i que restrictives), que hem vist en altres legislacions analitzades, per tal de garantir la perpetuïtat de la naturalesa no especulativa del model.

7.- LA LEGISLACIÓ VALENCIANA SOBRE COOPERATIVES I LA NOVA LLEI D'HABITATGES COL·LABORATIUS.

El legislador valencià ha optat per regular l'habitatge cooperatiu en règim d'ús mitjançant una llei especial, la Llei 3/2023, de 13 d'abril, de la Generalitat, d'Habitatges Col·laboratius de la Comunitat Valenciana, publicada en el DOGV el 19 d'abril de 2023, entrant en vigor als vint dies de la seua publicació⁶.

Aquesta norma constitueix el primer intent de regulació omnicomprensiva i integral dels habitatges col·laboratius, amb particular atenció als que es desenvolupen en forma de cooperativa, abordant diferents aspectes del model habitacional i de convivència, tant tècnics, com constructius, financers, o els relatius al tipus d'entitats que poden desenvolupar aquests projectes, que limita a les associacions sense ànim de lucre i a les cooperatives d'habitatge, de consum o polivalents d'habitatges i de consum, si compleixen els requisits exigits en les normes cooperatives ser considerades entitats no lucratives (article 3.1 de la Llei).

Aquest límit, així com l'ocupació d'una *lex specialis*, al marge de la Llei de cooperatives, respon a la naturalesa d'aquesta norma. En efecte, es tracta d'una llei de foment d'aquest model habitacional, com es constata de la lectura del primer apartat del seu article 19, retolat "Mesures de foment" al tenor del qual «*la Generalitat i les entitats locals són competents per establir mesures dirigides a fer efectiu el dret constitucional a un habitatge digne, adequat i assequible mitjançant polítiques de promoció i gestió de l'habitatge col·laboratiu per si mateixes o a través de entitats sense ànim de lucre*».

Pel que fa a les mesures que contempla, s'estenen a les diferents fases d'aquests projectes, tant a les més embrionàries, habilitant un servei d'assessorament a la ciutadania sobre habitatges col·laboratius; a la promoció, rehabilitació i accés

⁶ La Vicepresidència segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica va encarregar a l'equip de l'Aulaempresocial de la Universitat de València, l'elaboració d'un document base que va analitzar els aspectes jurídics i fiscals específics a tindre en compte per a la regulació i el foment dels habitatges col·laboratius sènior, júnior i intergeneracionals amb l'objectiu d'elaborar el corresponent text normatiu: en <https://www.uv.es/uv-empresde/es/novedades/el-aula-empresocial-publica-libro-viviendas-colaborativas-comunitat-valenciana-1286067678746/Novetat.html?id=1286231260198>. Sobre la base d'aquest estudi el Grup Parlamentari Unides Podem va presentar la proposició de Llei d'habitatges col·laboratius de la Comunitat Valenciana (RE número 61.744), així com de la sol·licitud de tramitació pel procediment d'urgència, publicant-se en el Butlletí Oficial de les Corts Valencianes número 283 de 26 d'octubre de 2022.

d'habitatges; al finançament, incloent-hi la prestació de garanties; a les bonificacions tributàries dins de l'àmbit de les seves competències, entre elles les quantitats aportades per contribuir a finançar la construcció dels habitatges en cessió d'ús tingui la mateixa consideració fiscal que l'adquisició d'habitatge habitual (art. 10.11) i que el cànon d'ús tingui el mateix tracte fiscal que les rendes per lloguer (Corporació Final Tercera); l'obtenció de la cessió de sòl públic, incloent-hi la cessió directa de drets de superfície sobre sòl públic; la concessió directa d'ajuts als usuaris i les entitats regulades a la Llei.

Juntament amb les anteriors mesures, de les quals poden beneficiar-se tot tipus de projectes d'habitatge col·laboratiu que compleixin els requisits previstos a la Llei, aquesta contempla ajuts especials per a les cooperatives que siguin qualificades d'interès social.

Quins són aquests requisits, que afecten tant en els aspectes objectius, relatius a l'edificació, com als subjectius, relatius a les entitats titulars de l'edifici a les persones sòcies? Com es defineix l'habitatge col·laboratiu? Quin és l'àmbit subjectiu i objectiu de la norma?

L'article 3 defineix l'habitatge col·laboratiu com l'edifici o conjunt residencial «la titularitat única del qual pertany a una entitat participada pels seus usuaris, la gestió dels quals és compartida, adoptant la forma de cooperativa no lucrativa o d'associació no lucrativa», havent d'incorporar, almenys:

- a) habitatges o dependències susceptibles d'aprofitament privat;
- b) elements comuns de l'edifici; i
- c) espais o dependències per a l'ús comú, per desenvolupar algunes de les funcions inherents a l'ús residencial, i/o la prestació de serveis comunitaris i socials, amb una superfície mínima del 20% de la total (del 10% en els casos de rehabilitació o adquisició d'edificis preexistents).

La llei preveu, així mateix, els requisits bàsics de l'edificació que han de complir aquests habitatges (arts. 5 a 9), relatius a la seva funcionalitat, seguretat, habitabilitat, disseny i qualitat⁷, contenint algunes normes especials quant a distribució, dimensions mínimes dels espais comunitaris o els usos que s'hi han de donar⁸.

⁷ Destaquen, entre altres requisits, que almenys la meitat de les unitats privades hauran de disposar de cuina; els espais o dependències per a ús comunitari previstos per desenvolupar algunes de les funcions inherents a l'ús residencial i/o la prestació de serveis comunitaris i socials, com ara cuina, menjador, safareig, sala d'atenció sanitària o altres, espais que, en tot moment, hauran de ser suficients per a la promoció de l'autonomia i emancipació personals dels seus habitants.

⁸ En aquest sentit destaca que, entre l'espai destinat a ús comunitari, almenys una estada haurà de comptar amb una superfície mínima de 25 m², en la qual es pugui inscriure un quadrat de 3,50 m (llevat del cas de les bugaderies i banys comunitaris) o el deure de comptar una sala destinada a reunions.

Pel que fa al règim aplicable a les entitats titulars d'habitatges col·laboratius, ha de constar expressament en els seus estatuts

- a) que no tenen ànim de lucre;
- b) tenir per objecte facilitar allotjament, espais comunitaris i, si s'escau, serveis complementaris per a les persones sòcies i per als qui hi convisquin; la llei enumera el llistat d'activitats que pot comprendre el seu objecte social (a títol enunciatiu);
- c) limitar la possibilitat de cedir a tercers no socis els habitatges, com a màxim el 20% del total dels habitatges; pel que fa als locals comercials, els estatuts podran reservar un percentatge per a comerços o activitats d'àmbit social i un nombre mínim de cinc socis o associats;
- d) es requereix un mínim de cinc membres o associats per a l'establiment d'aquestes entitats.

Així mateix, la Llei conté diferents normes prohibitives o limitatives, destacant:

- a) la prohibició d'adjudicar privativament a les persones sòcies la propietat o qualsevol altre dret real limitat sobre els habitatges, tampoc un dret de superfície, prohibició que regeix sigui quin sigui el títol que ostenti l'entitat sobre l'edifici, ja es tracti del ple domini o de qualsevol altre dret possessori;
- b) és preceptiu que el dret d'ús de les persones sòcies compregui tant el dret d'ús privatiu de cada habitatge, com el d'ús comunitari dels elements comuns, necessàriament i per temps indefinit, llevat que la cooperativa gaudeixi d'un dret real limitat i en el temps i no de la propietat de l'edifici (com a usdefruit, dret de superfície, etc.);
- c) es defineix aquest dret d'ús de la persona sòcia com un dret de naturalesa societària i de caràcter personalíssim, sense que en cap cas es pugui configurar com a dret real, i en lògica conseqüència, es declara la seva intransmissibilitat entre persones sòcies o terceres persones, amb les excepcions que contempla la Llei per als supòsits de transmissió *mortis causa* o *inter vivos* a altres membres de la unitat de convivència del soci, sempre que les persones que l'hereten compleixin amb les condicions per ser soci;
- d) la persona interessada a adquirir la condició de sòcia ha de contribuir a finançar la construcció amb aportacions al capital social o al fons social equivalent, que venen limitades *ex lege* al 30 % del cost d'adquisició, arrendament o promoció del conjunt residencial d'habitatges col·laboratius;
- e) s'imposa a les persones sòcies el deure d'abonar les quotes periòdiques no retornables en concepte de cessió d'ús que fixin els òrgans de la cooperativa,

amb l'objecte d'atendre les despeses derivades del finançament, amortització, manteniment i millora dels habitatges i altres instal·lacions.

La Llei conté també normes especials que han d'aplicar les cooperatives titulars d'habitatges col·laboratius (art. 15), regulant diversos aspectes. El primer d'ells, per tal d'acotar la classe de cooperatives: han d'adoptar la forma de cooperatives d'habitatges, de cooperatives consum o de cooperatives polivalents d'habitatges i de consum.

Es regula, així mateix, com a norma especial, i, per tant, d'aplicació preferent a la Llei de Cooperatives, un règim especial d'ingrés, baixa de les persones sòcies i de transmissió de les seves aportacions, per tal que els estatuts puguin condicionar-lo a permetre la transmissió només a altres membres de la unitat de convivència del soci o sòcia, podent exigir, si s'escau, la convivència per un temps mínim; es preveu que, si el dret d'ús de l'habitatge col·laboratiu correspon a més d'una persona sòcia, designin entre elles una perquè assisteixi amb veu i vot a les assemblees generals amb dret de veu i de vot; igualment els estatuts podran regular la figura de la persona sòcia temporal.

Pel que fa al règim econòmic, la reserva obligatòria, constituïda de conformitat amb la legislació cooperativa, podrà destinar-se a garantir la devolució dels préstecs en què hagi incorregut la cooperativa per a la construcció o rehabilitació de l'edifici; entre els fins als quals destinar el Fons de Formació i Promoció es trobaran, a més dels previstos en la legislació cooperativa, les activitats culturals, socials, lúdiques, assistencials, sanitàries, esportives i altres anàlogues en benefici de les persones usuàries de l'edifici, així com de l'entorn, i a la difusió i foment dels habitatges col·laboratius.

Finalment, la Llei regula de manera específica els habitatges col·laboratius d'interès social (art. 16), als efectes del que disposa l'article 107.2 del Tractat de funcionament de la Unió Europea, així com l'exigència de requisits addicionals per al cas que el seu titular sigui una cooperativa (art. 17). Interessa destacar que aquestes entitats, només podran transmetre l'edifici o part del mateix a altres entitats similars o a la Generalitat Valenciana, i en cas de dissolució l'edifici, conjunt residencial o el patrimoni romanent s'ha de destinar a una entitat no lucrativa de finalitats anàlogues o a la Generalitat Valenciana.

8.- LA LLEI DE COOPERATIVES DE LA COMUNITAT DE MADRID.

La recent Llei 2/2023, de 24 de febrer, de Cooperatives de la Comunitat de Madrid en regular les classes de cooperatives en el seu article 101 inclou entre les de consum les de cooperatives consumidors i usuaris i les d'habitatges i, dins de les primeres, com variants, entre d'altres, les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Malgrat aquest reconeixement, la seva regulació es limita a l'apartat c) de l'article 113.5 establint que tenen un objecte social successiu, en el sentit de procurar, d'una banda, a preu de cost i, exclusivament als seus socis, habitatges i locals o, si s'escau, edificacions i instal·lacions complementàries per a la seva posterior cessió per qualsevol títol admès en dret als socis, que es beneficiaran dels serveis que presti la cooperativa en règim d'habitatge col·laboratiu; i, d'altra banda, en la fase final, quan aquestes cooperatives retinguin la propietat dels habitatges, la prestació als socis usuaris d'aquests habitatges de qualsevol tipus de serveis que s'acordi, com ara assistencials, d'envelliment actiu, de promoció de l'autonomia personal i atenció a la dependència, de manteniment, recreatius o altres que es considerin necessaris, d'acord amb la regulació que s'estableixi en el Reglament de règim intern que detallarà els drets i obligacions dels socis i de la cooperativa.