



Sectorial
**Habitatge cooperatiu
i transformador**



Modificació de la Llei 12/2015, de 9 de juliol de cooperatives, de regulació de les cooperatives de cessió d'ús dels habitatges

El següent document inclou el **text articulat proposat** de modificació de la Llei 12/2015 de cooperatives de Catalunya per a la regulació del cooperativisme en cessió d'ús.

Per altra banda, a fi i efecte de contribuir a fer entenedor el arguments polítics i tècnics de la proposta, s'inclou un **text introductorí inicial** sobre la justificació general de la proposta, i s'acompanya la proposta de text articulat, en requadres grisos, paràgrafs sobre la **motivació de cada article** i sobre el detall de les modificacions proposades –en vermell el text eliminat, i en blau el text proposat–.



1. Justificació de la proposta

A dia d'avui, si bé el cooperativisme en cessió d'ús se cita a la Llei 12/2015 de cooperatives de Catalunya, aquesta no n'estableix una regulació específica. Així doncs, el model està subjecte a la regulació general de les cooperatives d'habitatge (art. 122 a 127), però és en el marc dels estatuts socials de cada cooperativa on aquest es concreta.

En aquest context, el model de cessió d'ús s'està configurant gràcies a dos mecanismes principals.

En primer lloc, a través del treball d'alineament i consens del sector. En aquest sentit, des de la Sectorial d'habitatge cooperatiu de la Xarxa d'Economia Solidària (XES) s'han definit cinc aspectes que es consideren bàsics del model, que són compartits també per la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya (Habicoop), i tenen la seva translació en els estatuts social de cada cooperativa.

- L'absència de lucre i la preservació de la propietat col·lectiva.
- L'assequibilitat i inclusivitat dels projectes.
- El foment de l'autogestió i la construcció de comunitat.
- El compromís amb el creixement del model.
- La corresponsabilitat amb l'entorn i el dret a l'habitatge.

D'altra banda, també es dona forma al model a través de les polítiques públiques. Per exemple, mitjançant els plecs per a la licitació de sòl públic, l'Ajuntament de Barcelona ha condicionat aspectes societaris, jurídics o econòmics que tenen incidència en aquest sentit.

Tot i això, malgrat aquests esforços, a causa del marge regulador que permeten encara els estatuts socials, el model de cessió d'ús pateix de certa inseguretats jurídica.

En aquest sentit, les cooperatives de cessió d'ús poden concretar-se de formes diferents, potenciant o protegint, en major o menor mesura, determinats aspectes que determinen l'interès públic dels projectes. A la vegada aquests aspectes poden ser modificats per l'assemblea al llarg del temps mitjançant les majories necessàries.

Aquesta potencial variabilitat ha estat assenyalada des de les administracions públiques i governs locals com un element dissuasiu a l'hora de fer polítiques de foment.



Referents internacionals com els casos de Dinamarca i Uruguai, mostren la importància de disposar d'una regulació clara del model que el doti d'interès públic i afavoreixi el desplegament de polítiques de foment que contribueixin a la seva extensió.

Aquesta diagnosi ha donat peu a l'elaboració d'una proposta de regulació del model de cessió d'ús en el marc de la Llei de cooperatives per part de la Sectorial d'habitatge cooperatiu de la XES i Habicoop. El treball ha sigut possible gràcies al suport inicial de la Direcció General de Cooperatives i ha estat desenvolupat tècnicament per l'advocada Cristina Grau de FGC advocats.

Aspectes principals de la proposta de regulació

Es planteja la creació d'una subsecció a la Llei 12/2015 de cooperatives dins la tipologia de cooperatives integrals, generant una nova subclasse: les cooperatives de cessió d'ús, i un articulat específic.

Els elements principals que considerem contribueixen a protegir i potenciar l'interès públic del model i reforçar-ne la seguretat jurídica són:

- Es clarifica el vincle entre la persona sòcia i la cooperativa, establint una regulació clara del dret d'ús com un dret personalíssim que deriva exclusivament del contracte societari i vinculat a la condició de sòcia. Igualment, s'estableix que el dret d'ús no podrà tenir naturalesa real ni ser inscrit al registre de la propietat.
- Es garanteix el manteniment de la propietat col·lectiva i la preservació del patrimoni cooperatiu fora del lliure mercat establint limitacions a la transformació de la societat i del règim d'ús dels habitatges.
- Es potencia el creixement del model, establint la constitució d'un fons irrepartible d'import equivalent almenys a l'1% del cost de cada promoció, que s'ha de destinar a l'impuls de nous projectes.
- Es fomenta i preserva l'assequibilitat dels projectes mitjançant la limitació del valor de les aportacions inicials al capital social i clarificant que les sòcies sortints recuperen exclusivament aquesta aportació inicial.
- Es permeabilitza l'accés als projectes cooperatius a noves sòcies, limitant les possibilitats de transmissió del dret d'ús inter vivos i mortis causa i prioritzant els factors convivencials i la participació en la cooperativa.

2. Text articulat proposat i motivacions

Motivació de l'article 1.1. Modificació de l'article 80.2

Atesa la norma especial en matèria de pèrdues prevista per a les cooperatives d'habitatge, s'ha considerat necessari per criteris sistemàtics afegir a l'article 80 la nova tipologia i perquè en tractar-se d'una norma especial seria dubtosa la seva aplicació al nou model per extensió analògica. Concretament es modifica, el punt 2 de l'article 80:

2. En el cas de les cooperatives d'habitatges, incloent les cooperatives integrals de cessió d'ús regulades als articles 136-bis a 136-octies d'aquesta llei, no es poden considerar en cap cas com a pèrdues els increments de costos que es produeixin durant el procés de realització del projecte

Article 1

Modificació de la Llei 12/2015, de 9 de juliol de cooperatives

Article 1.1

Es modifica l'article 80.2 de la Llei, relatiu a les deduccions específiques, per incloure les cooperatives de cessió d'ús. Aquest queda redactat de la manera següent:

2. En el cas de les cooperatives d'habitatges, incloent les cooperatives integrals de cessió d'ús regulades als articles 136-bis a 136-octies d'aquesta llei, no es poden considerar en cap cas com a pèrdues els increments de costos que es produeixin durant el procés de realització del projecte.



Motivació de l'article 1.2. Nous articles 136-bis i 136-ter

La nova tipologia es regula en una nova subsecció de la Secció Onzena actual, que ara tindrà dues subseccions, la general i la dedicada a aquestes cooperatives, la "Subsecció b). De les cooperatives de cessió d'ús dels habitatges", que encapçala i comprèn els articles 136-bis a 136-nonies. Amb la condició de cooperativa integral, es vol posar l'èmfasi en les activitats de gestió de l'edificació durant la seva vida útil, més properes a l'àmbit del consum que al de l'habitatge, en especial en els projectes que a més de cooperativitzar els consums vinculats a l'habitatge també cooperativitzen serveis a les persones, amb activitats de suport i ajut mutu, en especial en projectes com els sènior, persones discapacitades, però també en els intergeneracionals.

S'ofereix una definició legal de Cooperatives de cessió d'ús dels habitatges que respon a la realitat dels projectes existents, alhora que recull les diferents activitats cooperativitzades que es poden dur a terme (segons la tipologia actual habitatge, consum i optativament, treball).

Necessàriament s'han de configurar com a entitat no lucrativa i complir els requisits de l'article 144 de la llei vigent per posar l'accent en l'assequibilitat, accessibilitat i sostenibilitat del projecte durant tota la vida útil de l'edificació, garantint la seva naturalesa no especulativa.

Cal establir per normes cooperatives (estatuts o reglaments) les dependències susceptibles d'ús o aprofitament privat i les comunes.

Només la nova tipologia podrà fer aquestes activitats i adoptar aquesta denominació, per tal d'aportar seguretat jurídica a tercers sobre les regles que se'ls hi apliquen, en especial les que limiten l'especulació immobiliària.

Per a aportar seguretat jurídica es defineixen les seves característiques, especificant que el dret d'ús constitueix la manifestació concreta de l'activitat cooperativitzada, puntualitzant que el dret no és susceptible de tràfic jurídic, independent de la condició de persona sòcia, del qual n'és inescindible. Per tal de garantir-ho, el dret d'ús no podrà tenir en cap cas naturalesa real ni ésser inscrit al registre de la propietat.

Com a regla general només es pot gaudir del dret d'ús si la persona té la condició de sòcia i només tenen la condició de persones sòcies d'habitatge aquelles titulars d'un dret d'ús. Per excepció poden ser sòcies de consum persones que, sense residir a l'edifici, participin en les activitats de consum. Per això es regula que si la condició de persona sòcia de consum i la de

sòcia habitant no recauen en les mateixes persones, o si tenen altres classes de persones sòcies, hauran de tenir representació equitativa als diferents òrgans socials.

S'expressa que l'activitat cooperativitzada es duu a terme en benefici de la unitat familiar o de convivència de la persona sòcia. Per això es regula la figura de la persona beneficiària, que és també usuària de l'edificació. Es permet que els estatuts o els reglaments regulin lliurement si la totalitat dels membres de la unitat de convivència han de tenir la condició de sòcies o només ho ha d'ésser un o alguns d'ells. Cal una norma legal que habilitat aplicar a les persones convivents no sòcies les normes de disciplina social. Igualment, en cas de ser sòcies diverses persones integrants de la unitat de convivència cal habilitació legal, del tall de les normes de propietat horitzontal, si es vol establir un sistema de "vot per habitatge" exclusivament en les matèries relatives a la convivència, atès que la regla general cooperativa, que serà la vigent per a la resta de casos, és la "d'una persona sòcia-un vot".

Article 1.2

Es creen dues subseccions a la Secció Onzena, intitulada "Cooperatives Integrals" del Capítol VIII, intitulat Classes de cooperatives de primer grau: "Subsecció a). Normes generals" que encapçala i comprèn l'article 136; "Subsecció b). De les cooperatives de cessió d'ús dels habitatges", que encapçala i comprèn els articles 136-bis a 136-nonies.

Subsecció b). De les cooperatives de cessió d'ús dels habitatges"

Article 136-bis. Cooperatives de cessió d'ús dels habitatges

1. Són cooperatives de cessió d'ús dels habitatges les que conserven la propietat en ple domini o qualsevol altre dret sobre el sòl i/o l'edificació, i procuren a preu de cost a les persones sòcies usuàries dels habitatges i, si s'escau, a la resta dels membres que conformen una unitat de convivència, l'ús exclusiu dels habitatges i dependències susceptibles d'aprofitament privat, junt amb l'ús compartit dels espais i altres dependències comunes, per a destinar-lo, a la seva residència habitual i permanent a canvi d'un pagament periòdic. Igualment tenen objecte l'administració, la gestió, la conservació i la millora del conjunt de l'edificació, incloent la gestió dels sistemes d'energia, aigua, residus, mobilitat i eficiència energètica, repercutint a les persones sòcies la part corresponent d'aquests costos, d'acord amb els criteris fixats als estatuts o als reglaments de la cooperativa. A aquests efectes, la cooperativa té la consideració de consumidor final. També poden destinar els habitatges a allotjaments per a col·lectius

específics com a persones grans, joves, persones amb diversitat funcional o per a persones assistides, d'acord amb el Llibre Segon Codi Civil i d'altres, i que els presten els altres serveis relatius als diferents aspectes que deriven de la convivència.

Si ho preveuen els seus Estatuts socials, també poden tenir per objecte el subministrament de béns i la prestació de serveis per al consum domèstic de les unitats de convivència, adreçats a atendre les seves necessitats, tals com el d'aliments, roba o altres béns de consum, la gestió de serveis comuns com menjadors comunitaris, bugaderia, neteja, l'atenció i criança dels fills, les cures a les persones o els altres que s'acordin estatuàriament.

2. Els estatuts socials o els reglaments de l'entitat han de determinar quins són els habitatges o altres dependències susceptibles d'aprofitament privat i els elements i/o dependències susceptibles d'aprofitament comú i han d'establir les normes d'ús d'uns i d'altres, així com els drets i les obligacions de les persones sòcies.

3. Aquestes cooperatives s'han de constituir obligatòriament com a cooperatives integrals d'habitatge i de consum, i potestativament o com a cooperatives integrals d'habitatge, de consum i de treball, i es regeixen per les normes d'aquesta Llei que regulen les respectives classes de cooperatives, i específicament pel que s'estableix en aquesta subsecció b) i han de complir els requisits exigits a l'article 144 d'aquesta Llei.

Article 136-ter. Característiques

1. D'acord amb l'article anterior, l'activitat cooperativitzada de les cooperatives regulades en aquesta subsecció consisteix en :

-l'ús exclusiu dels habitatges o dependències susceptibles d'aprofitament privatiu,

- l'ús compartit dels espais, instal·lacions i dependències susceptibles d'aprofitament

comú; aquest ús va necessàriament lligat a l'anterior

- el consum dels altres béns que subministri o serveis que presti la cooperativa que prevegin els estatuts.

2. El dret d'ús de la persona sòcia sobre els habitatges o les dependències susceptibles d'aprofitament privat es configura com un dret de naturalesa personal i societària, és intransmissible per actes "inter vivos" o "mortis causa", sens perjudici del dret que d'acord amb aquest Llei, puguin reconèixer els estatuts i reglaments de la cooperativa quant a la

transmissió de les aportacions al capital de la persona sòcia i amb elles, de la condició de sòcia i del dret d'ús que deriva d'aquesta condició. El dret d'ús no podrà tenir en cap cas naturalesa real ni ésser inscrit al registre de la propietat.

3. Als efectes d'aquesta Subsecció s'entenen per unitats de convivència les formades per les persones usuàries adscrites a un habitatge. Com a mínim una de les persones membres de la unitat de convivència ha de ser sòcia usuària de la cooperativa, i en conseqüència, titular del dret d'ús de l'habitatge. Els estatuts o els reglaments de la cooperativa han de regular si la totalitat dels membres de la unitat de convivència han de tenir la condició de sòcies o si tenen la condició de beneficiaris convivents, i han de regular els drets i els deures que els corresponen. En tot cas són aplicables a les persones convivents les normes de disciplina social pel que fa al règim d'ús dels habitatges i la resta de dependències comunes.

4. Els estatuts socials podran establir que, quan el dret d'ús d'un habitatge o dependència correspongui a més d'una persona sòcia, per a l'adopció dels acords relatius al manteniment i la gestió de l'edifici designin un sol cotitular o una sola cotitular perquè assisteixi amb veu i vot a les reunions de l'òrgan social que adopti aquests acords.

5. Si la condició de persona sòcia de consum i la de sòcia habitant no ha de recaure necessàriament en les mateixes persones, o si tenen altres classes de persones sòcies, hauran de tenir representació equitativa als diferents òrgans socials. Tanmateix, quan l'activitat de consum es refereixi a serveis diferenciats, els estatuts podran preveure igualment que tinguin una representació equitativa als òrgans socials.

Motivació de l'article 1.2. Nou article 136-quater

Per tal de garantir la naturalesa no especulativa dels habitatges calia establir determinades prohibicions que, com s'ha explicat a la introducció, no permetin el canvi de règim a través de la modificació estatutària. Només una norma amb rang formal de llei pot aportar la seguretat jurídica necessària.

Per això la norma imposa certes limitacions:

- Prohibició d'adjudicació de la propietat o un dret real a les persones sòcies sobre els habitatges susceptibles d'aprofitament privat

- Prohibició de transformar-se en cap altra classe de cooperatives, perquè aquest acord implica deixar d'estar subjecte al règim imperatiu d'aquesta tipologia i, per tant, poder atribuir la propietat privada a les persones sòcies, convertint l'habitatge -bé immoble altament especulatiu- en un bé susceptible d'entrar en el tràfic econòmic. El que es pretén és impedir una frau de llei en el qual la norma de cobertura seria el canvi de classe de cooperativa i la norma vulnerada la que posa l'accent en l'accessibilitat, l'assequibilitat i la sostenibilitat del model.
- Prohibició de divisió horitzontal, tret de les excepcions que es consideren justificades per a l'extensió i rèplica del model.
- Com a garantia de terceres persones i de les pròpies sòcies, aquestes limitacions s'han d'inscriure al Registre de la propietat.

Article 136-quater. Limitacions de les cooperatives de cessió d'ús dels habitatges

1. Les cooperatives de cessió d'ús no poden adjudicar la propietat ni cap dret real sobre els habitatges o les altres dependències susceptibles d'aprofitament privat a les persones sòcies. En cas de dissolució, els habitatges i les altres dependències susceptibles d'aprofitament privat s'han de traspasar a una altra cooperativa de la mateixa classe, a les entitats que les agrupin o a altres entitats no lucratives que tinguin per objecte social l'habitatge assequible en règim de cessió d'ús, per tal de continuar-los destinant a residència habitual i permanent de les persones sòcies i els membres de la seva unitat de convivència, en règim de cessió d'ús.

2. Les cooperatives de cessió d'ús no es poden transformar en cap altra tipus de societat, ni en cap altre classe de cooperativa. En cas de fusió o d'escissió d'aquestes cooperatives, si la cooperativa resultant fos d'una altra classe, els habitatges i les altres dependències susceptibles d'aprofitament privat s'han de traspasar una altra o unes altres cooperatives o a les entitats que les agrupin d'acord amb l'apartat anterior.

3. Les cooperatives de cessió d'ús només poden dur a terme la divisió horitzontal de l'edifici per a alguns dels següents efectes:

a) Quan l'edifici sigui preexistent i ja es trobés efectuada la divisió horitzontal de la finca, sens perjudici d'allò previst a l'article Article 553-14 del Codi Civil Català.

b) Quan la divisió horitzontal sigui exigida per alguna norma legal o reglamentaria.

c) Quan siguin expressament exigides com a condició indispensable per a la concessió de préstecs per les entitats financeres .

La divisió horitzontal portada a terme en les cooperatives en cessió d'ús no pot comportar en cap cas l'adjudicació a la persona sòcia de la propietat ni cap dret real sobre l'habitatge ni sobre la finca en el seu conjunt.

4. Les limitacions recollides en aquest article s'han d'inscriure al Registre de la Propietat.

Motivació de l'article 1.2. Nou article 136-quinquies

Es regulen normes especials que tenen per objecte regular les particularitats del model per tal de facilitar-ne la seva extensió:

- Ates que es tracta de cooperatives integrals se'ls apliquen les normes generals de les cooperatives d'habitatge i de consum. S'exceptua només per a aquesta tipologia el nombre mínim de 10 persones sòcies de consum, pensant en els projectes de reduïda dimensió
- Es permet incorporar sòcies de treball a les persones treballadores de la cooperativa.
- Han de fixar als Estatuts o als reglaments els criteris exigibles per a poder adquirir la condició de persona sòcia usuària o de persona sòcia expectant, amb criteris de transparència.
- Es parteix del mutualisme integral dels projectes, però s'autoritza la cessió a tercers sota qualsevol títol dels locals o les instal·lacions o edificacions complementàries que no es destinin a ús col·lectiu, atribuint la competència a l'assemblea de la cooperativa o a la de la fase o projecte, segons prevegin els estatuts. I també s'habilita poder cedir l'ús a tercers persones no sòcies si temporalment no existeixin persones sòcies expectants, per evitar habitatges desocupats amb el límit del 15% del total dels habitatges i en el cas de les cooperatives en les que el total d'habitatges sigui igual o inferior a 7, podran cedir-ne 1. Es vol evitar tenir habitatges buits, el que seria contrari al principi d'accessibilitat i assequibilitat a l'habitatge, així com que la co
- Es pot actuar per (fases) projectes o blocs separats, amb autonomia de gestió i patrimonis separats, sense que els socis no integrats en cada una de les promocions es vegin responsabilitzats per la gestió econòmica dels altres.

Article 136-quinques. Normes especials aplicables a les cooperatives de cessió d'ús

1. *Per a constituir cooperatives de cessió d'ús serà suficient amb almenys tres persones físiques sòcies.*
2. *Les cooperatives de cessió d'ús poden incorporar com a sòcies de treball a les persones treballadores de la cooperativa. En aquest cas hauran de complir les normes previstes en aquesta llei per a aquesta classe de persones sòcies.*
3. *Aquestes cooperatives han de fixar als seus Estatuts o als reglaments els criteris exigibles per a poder adquirir la condició de persona sòcia usuària o de persona sòcia expectant, amb criteris de transparència.*
6. *El règim d'accés a l'habitatge per part de les persones sòcies d'aquesta classe de cooperativa es denomina en cessió d'ús.*

El Consell Rector pot acordar que la cessió d'ús de l'habitatge es reculli en contracte o document individualitzat d'adjudicació signat entre la cooperativa i la persona sòcia, en especial quan els habitatges cooperatius estiguin subjectes a qualsevol règim de protecció oficial i aquest contracte hagi de ser visat per l'organisme competent en matèria d'Habitatge. Aquest contracte o document d'adjudicació ha de recollir les condicions de la cessió d'ús, d'acord amb la llei, els estatuts socials, els seus reglaments i els altres acords vàlidament adoptats pels òrgans socials de la cooperativa, tenint en compte que en cas de contradicció, ha de prevaldre allò establert a les normes cooperatives.

7. *Aquestes cooperatives només poden cedir l'ús dels habitatges i altres dependències susceptibles d'aprofitament privat i a terceres persones que no en siguin sòcies, si està previst als estatuts socials, i en els supòsits següents:*

a) *Els locals o les instal·lacions o edificacions complementàries que no es destinin a ús col·lectiu de les persones sòcies, previ el corresponent acord de l'assemblea general o, si s'escau, de l'assemblea de cada projecte d'habitatge.*

b) *Els habitatges i les altres dependències susceptibles d'aprofitament col·lectiu en el cas que temporalment no existeixin persones sòcies expectants, sempre que la tercera persona no sòcia compleixi les condicions que determinin els estatuts socials i els reglaments de la cooperativa i previ el corresponent acord adoptat per l'assemblea general, o, si s'escau, de l'assemblea de cada projecte d'habitatge, o pel consell rector, no poden superar en cap cas més d'un 15% del total dels habitatges. En el cas de les*

cooperatives en les que el total d'habitatges sigui igual o inferior a set, podran cedir un habitatge a terceres persones que no tinguin la condició de sòcies.

8. Els estatuts socials d'aquestes cooperatives poden regular l'actuació per projectes o blocs separats, amb autonomia de gestió i patrimonis separats, sense que els socis no integrats en cada una de les promocions es vegin responsabilitzats per la gestió econòmica dels altres. Si es fa ús d'aquesta possibilitat, s'han de complir els següents requisits:

a) Cada projecte o bloc ha de portar una comptabilitat independent, sens perjudici de la comptabilitat general de la cooperativa .

b) Cada projecte o bloc s'ha d'identificar amb una denominació específica que ha de figurar de forma clara i destacada en tota la documentació relativa, inclosos permisos o llicències administratives i en la contractació amb terceres persones, fent constar expressament la limitació de la responsabilitat per a cada projecte o bloc.

c) En la inscripció en el Registre de la Propietat dels terrenys o solars a nom de la cooperativa s'ha de fer constar el projecte o bloc al qual estan destinats i si aquest destí s'acorda posteriorment a la seva adquisició, s'ha de fer constar per nota marginal a sol·licitud dels legals representants de la cooperativa.

Els béns que integren el patrimoni degudament comptabilitzat d'un projecte o d'un bloc no responen dels deutes del altres.

Els estatuts socials hauran de regular l'existència d'assemblees de projectes o blocs, a les quals es poden delegar competències de l'assemblea general, excepte en els assumptes que afectin tota la societat o la responsabilitat del patrimoni general o dels altres patrimonis separats, o els drets o les obligacions dels socis no adscrits al projecte o al bloc respectius.

Motivació de l'article 1.2. Nou article 136-sexies

Es regulen les diferents aportacions que poden fer les persones sòcies en aquesta nova tipologia cooperativa:

- Aportacions mínimes obligatòries al capital social

- Si s'escau, les quotes d'ingrés
- Altres aportacions que, si s'escau, aprovi l'assemblea general o l'assemblea de cada projecte d'habitatge, amb caràcter d'obligatòries.
- Els pagaments periòdics per a suportar els costos de la cooperativa (construcció o de rehabilitació de l'edificació, serveis i subministraments de l'edificació, costos gestió i manteniment de l'edificació, serveis i instal·lacions, obres de conservació ordinària o extraordinària i anàlegs)
- El pagament dels costos dels altres béns i serveis que els subministri la cooperativa

Pel que fa a les aportacions a capital social i les aportacions per a finançar la construcció que es poden exigir de les persones sòcies es limiten al 30% dels costos de la promoció per a garantir l'assequibilitat econòmica dels projectes i per garantir la seva naturalesa no especulativa les persones sòcies que ingressin amb posterioritat només podran ser obligades a efectuar les aportacions previstes per a les sòcies antigues, actualitzades, si s'escau, d'acord amb l'Índex General de Preus al Consum.

Article 136-sexies. Aportacions al capital i altres aportacions obligatòries de cessió d'ús

1. Les persones sòcies usuàries d'habitatge de les cooperatives regulades en aquesta Subsecció han de fer efectives les aportacions mínimes obligatòries al capital social i, si s'escau, les quotes d'ingrés, que s'estableixin pels estatuts socials o per acord de l'assemblea general adoptat amb els requisits previstos en aquesta llei. Així mateix, venen obligades a efectuar les altres aportacions que, si s'escau, aprovi l'assemblea general o l'assemblea de cada projecte d'habitatge, amb caràcter d'obligatòries.

2. Les aportacions a capital social de les cooperatives de cessió d'ús i les aportacions de les persones sòcies per a finançar la construcció no poden ser superiors, en conjunt, al 30% dels costos de la promoció.

3. Les persones sòcies usuàries d'habitatge de les cooperatives regulades en aquesta Subsecció que ingressin amb posterioritat només podran ser obligades a efectuar les aportacions previstes als apartats anteriors d'aquest article, actualitzades, si s'escau, d'acord amb l'Índex General de Preus al Consum.

4. Les persones sòcies usuàries d'habitatge estan igualment obligades a efectuar els pagaments periòdics que acordi l'assemblea general o, si s'escau, de l'assemblea de cada projecte d'habitatge, d'acord amb els criteris fixats als estatuts socials o als reglament de la cooperativa, per a suportar els costos de la cooperativa, tals com els de la construcció o de la rehabilitació de l'edificació, els derivats dels serveis i subministraments de l'edificació, els costos gestió i manteniment de l'edificació, els serveis i instal·lacions, les obres de conservació ordinària o extraordinària i tots aquells altres conceptes i imports que acordi l'assemblea general o, si s'escau, de l'assemblea de cada projecte d'habitatge.

5. Tanmateix, les persones sòcies usuàries d'habitatge han de fer front al pagament dels costos dels altres béns i serveis que els subministri la cooperativa.

Motivació de l'article 1.2. Nou article 136-septies

S'estableixen amb caràcter potestatiu normes específiques sobre la transmissió entre vius i per causa de mort que posen l'accent en el fet convivencial. Correspon a cada projecte decidir estatutàriament si s'acullen a les regles generals de transmissió de la Llei de cooperatives i supletòriament al Codi Civil Català o si volen adoptar les noves previsions legals que es proposen.

Article 136-septies. Normes especials sobre el règim de transmissió de les aportacions al capital

1. Els estatuts socials de les cooperatives de cessió d'ús poden preveure la lliure transmissió de les aportacions a capital social entre les persones sòcies. Els Estatuts socials també poden preveure que les persones sòcies usuàries d'habitatge puguin transmetre la totalitat de les seves aportacions a capital social, i amb elles, la condició de sòcia i el dret d'ús inherent, exclusivament a un altre o a uns altres membres de la unitat de convivència que no tinguin la condició de socis, sinó de beneficiaris convivents, sempre que hagin mantingut aquesta condició almenys en els sis mesos anteriors a la transmissió, de manera ininterrompuda i compleixin la resta de requisits per a esdevenir sòcia que exigeixin els Estatuts Socials.

2. Els estatuts socials han de regular les condicions de la transmissió "mortis causa" de les aportacions del capital social de les persones sòcies usuàries d'habitatge i els requisits que han de complir els hereus per tal que, d'acord amb l'article 75.2 d'aquesta Llei, substitueixin al causant en la seva posició jurídica i se subroguin en els seus drets i

obligacions. A aquests efectes els Estatuts han de preveure que els heures compleixin almenys un dels següents requisits:

a) que hagin de tenir condició de persona sòcia usuària o sòcia expectant de la cooperativa, prèviament al fet causant

b) que hagin de tenir la condició de membres de la unitat de convivència de la persona sòcia causant, podent exigir igualment un temps mínim de convivència previ al fet causant. En aquest cas haurà de sol·licitar l'alta com a socis, en el termini màxim de dotze mesos d'ençà del fet causant. Els Estatuts poden reduir aquest termini que, en tot cas, no podrà ser inferior a dos mesos des del fet causant.

En tot cas els hereus hauran de complir la resta de requisits establerts pels estatuts o pels reglaments de la cooperativa.

Tanmateix, els estatuts poden exigir que, en cas de pluralitat de membres de la unitat de convivència, substitueixi a la persona sòcia causant el membre de la unitat de convivència que hagi designat la persona causant, en la forma que determinin els estatuts socials de la cooperativa.

En el cas que els hereus legals o testamentaris no compleixin els requisits establerts pels estatuts de la cooperativa, tenen dret a que els sigui liquidat el crèdit que representi el valor de les aportacions al capital del causant, d'acord amb allò previst a l'article 75.2, així com a les altres aportacions inicials que l'assemblea general o, si s'escau, de l'assemblea de cada projecte d'habitatge, hagi acordat per fer front als costos de la promoció en el moment en què es faci efectiu l'ingrés com a sòcia de la persona sòcia expectant que correspongui, d'acord amb els estatuts socials.

costos dels altres béns i serveis que els subministri la cooperativa.

Motivació de l'article 1.2. Nou article 136-octies

Per a garantir la viabilitat dels projectes es permet que el fons de reserva estatutària irrepartible regulat a l'article 144.a) de la Llei es pugui aplicar a atendre les situacions de morositat que es puguin produir a la cooperativa.

Per reforçar la solvència davant tercers de la cooperativa, especialment les entitats financeres, i pal·liar en part els inconvenients del model (concentració del risc en únic deutor -la cooperativa propietària de tot l'edifici-, manca de qualitat de la garantia hipotecària si la

cooperativa és superficiària del sòl, edat de les persones sòcies en els projectes sènior, etc.) es preveu que el FRO pugui ser afectat o empenyorat per al compliment dels deures derivats del préstec hipotecari rebut per a finançar la construcció o la rehabilitació de l'edificació.

Per a l'extensió i rèplica del model cal dotar un fons irrepartible d'import equivalent almenys a l'1% del cost de la construcció o de la rehabilitació.

Es permet crear fons col·lectius i irrepartibles, dotats amb un percentatge dels resultats cooperatius o amb aportacions inicials o periòdiques de les persones sòcies, especialment com a fons de solidaritat per fer front a eventuals situacions de morositat per causes justificades de les persones sòcies i garantir el compliment dels deures de la cooperativa, especialment els derivats del finançament per tercers dels costos de promoció.

Article 136-octies. Fons especials.

- 1. Als efectes del fons de reserva estatutària irrepartible regulat a l'article 144.a) d'aquesta Llei també s'entenen com a la finalitats pròpies de les cooperatives de cessió d'ús destinar-lo a atendre les situacions de morositat que es puguin produir a la cooperativa.*
- 2. Els Estatuts socials podran determinar que una part de la reserva irrepartible, constituïda d'acord amb l'apartat anterior, quedi afectada al compliment dels deures derivats del préstec hipotecari rebut per a finançar la construcció o la rehabilitació de l'edificació.*
- 3. Aquestes cooperatives han de constituir un fons irrepartible d'import equivalent almenys a l'1% del cost de la construcció o de la rehabilitació que s'ha d'aplicar a alguna de les següents finalitats següents: a finançar les promocions que siguin adjudicades a la cooperativa o a altres cooperatives de la mateixa classe, per sufragar els costos que pugui originar la reserva de sòl destinat a règim d'ús, per a promocions futures o per al desenvolupament de nous projectes o blocs, i per a finalitats anàlogues. Tanmateix, el fons de reserva obligatori ha d'ésser emprat principalment, per a alguna o algunes d'aquestes finalitats.*
- 4. Els Estatuts d'aquestes cooperatives poden preveure la creació de fons col·lectius i irrepartibles, dotats amb un percentatge dels resultats cooperatius o amb aportacions inicials o periòdiques de les persones sòcies.*

Motivació de l'article 1.2. Article 136-nonies

Es preveu una norma especial sobre intercooperació, cooperació i col·laboració entre cooperatives de la nova tipologia com a element que contribueixi a l'extensió, creixement i reforç del model.

Article 136-nonies. Intercooperació

Sens perjudici d'allò previst als Capítols X i XI del Títol I d'aquesta Llei, les cooperatives de cessió d'ús es poden agrupar entre elles o amb cooperatives d'altres classes mitjançant cooperatives de serveis o cooperatives de segon grau per a organitzar conjuntament el subministrament dels béns i els serveis que presten a les persones sòcies, així com l'administració, la conservació o la millora de les edificacions i de les instal·lacions.

Les cooperatives de serveis o de segon grau formades per cooperatives de cessió d'ús també podran desenvolupar projectes de cessió d'ús, sempre que comptin amb una secció específica amb aquesta única finalitat. Les normes que regulen les cooperatives de cessió d'ús aquesta seran aplicables a aquestes seccions.

En tot cas ha de correspondre a les cooperatives de cessió d'ús i a les persones sòcies en projectes de cessió d'ús desenvolupats per aquesta cooperativa, en tot moment i en tots els òrgans, com a mínim, més de la meitat dels vots socials de les cooperatives de serveis o de les cooperatives de segon grau de les quals en formin part.

Motivació de l'article 1.3. Modificació dels articles 122.3 i 123.3

Article 122.3 S'elimina el mot "discapacitat" per parlar de diversitat funcional

3. Les cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte la rehabilitació d'habitatges, de locals i d'edificacions i instal·lacions complementàries per a destinar-los a llurs socis, i també la construcció d'habitatges per cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi, bé per a ús habitual i permanent, o bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans, amb diversitat funcional o a persones assistides, d'acord amb el Llibre Segon Codi Civil. ~~e-discapacitat.~~

Article 123.3. S'especifica que la cessió d'ús dels habitatges s'ha de fer necessàriament adoptant la nova modalitat i, per tant, subjecte al nou règim legal. Es vol aportar seguretat

jurídica i no poder emprar la mateixa terminologia per a projectes que, en el fons, repliquen el sistema tradicional d'adjudicació en propietat, limitant-se a crear més servis o elements comuns en el model de comunitat de propietaris tradicionals,.

3. La cooperativa pot adjudicar i cedir a les persones sòcies i a les que conviuen amb elles ~~als socis~~, mitjançant qualsevol títol admès en dret, la plena propietat o el ple ús dels habitatges, els locals o les instal·lacions i les edificacions complementàries. Si la cooperativa adjudica a les persones sòcies l'ús dels habitatges, s'ha de constituir d'acord amb les normes contingudes a la Subsecció b) de la Onzena del Capítol VIII d'aquesta Llei. Sempre que la cooperativa en mantingui la propietat, ~~Si en manté la propietat~~, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i les obligacions dels socis i de la cooperativa, i poden regular la possibilitat que el dret d'ús de l'habitatge o el local sigui cedit a socis d'altres cooperatives d'habitatges que tinguin establerta aquesta modalitat o sigui permutat amb aquests.

Article 1.3

Es modifiquen l'apartat 3 de l'article 122 i l'apartat 3 de l'article 123, relatiu el primer a les cooperatives d'habitatges, per a incloure com a beneficiàries de l'activitat cooperativitzada a les persones que conviuen amb la persona sòcia i explicitar que les cooperatives d'habitatge que adjudiquen a les persones sòcies l'ús dels habitatges, s'han de constituir d'acord amb les normes contingudes a la Subsecció b) de la Secció Onzena del Capítol VIII d'aquesta Llei, i en aquest darrer sentit es modifica l'article 123. Aquests articles queden redactats de la manera següent:

Article 122. Objecte

3. Les cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte la rehabilitació d'habitatges, de locals i d'edificacions i instal·lacions complementàries per a destinar-los a llurs socis, i també la construcció d'habitatges per cedir-los a les persones sòcies i a les que conviuen amb elles mitjançant el règim d'ús i gaudi bé per a ús habitual i permanent, o bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans, amb diversitat funcional o a persones assistides, d'acord amb el Llibre Segon Codi Civil.

Article 123. Característiques

3. La cooperativa pot adjudicar i cedir a les persones sòcies i a les que conviuen amb elles, mitjançant qualsevol títol admès en dret la plena propietat o el ple ús dels habitatges, els locals o les instal·lacions i les edificacions complementàries. Si la cooperativa adjudica a les persones sòcies l'ús dels habitatges, s'ha de constituir d'acord amb les normes contingudes a la Subsecció b) de la Onzena del Capítol VIII d'aquesta Llei. Sempre que la cooperativa en mantingui la propietat, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i les obligacions dels socis i de la cooperativa, i poden regular la possibilitat que el dret d'ús de l'habitatge o el local sigui cedit a socis d'altres cooperatives d'habitatges que tinguin establerta aquesta modalitat o sigui permutat amb aquests.

Motivació de l'article 2. Creació d'una Disposició Addicional Novena

Norma específica de foment.

Article segon

S'afegeix una Disposició Addicional Novena a la Llei 12/2015, de 9 de juliol de cooperatives

Novena: *Atenent l'interès social de les cooperatives de cessió d'ús, en ple procés de desenvolupament a Catalunya, i la necessitat de concertar mesures d'impuls de les cooperatives de persones usuàries d'habitatge entre el departament competent en matèria d'habitatge i el departament competent en matèria de cooperatives, el Govern, en el termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha de presentar un projecte de decret amb mesures de foment i suport del cooperativisme cessió d'ús que desenvolupi i concreti en aquest àmbit les mesures generals de foment previstes en l'article 154 de la llei.*

Motivació de l'article 3. Modificació de l'article 83

El destí de les quotes periòdiques, d'acord amb les normes comptables, es podrà aportar al FRO i constituir un flux financer, si així ho preveuen els estatuts o l'assemblea general o podrà ser un ingrés corrent. És d'especial interès, tenint en compte que les cooperatives, els estatuts i els estudis sobre la matèria empen indistintament com a equivalents els conceptes "cànon d'ús" i "quota d'ús", entesos ambdós com a "preu pel servei". Es trasllada a la norma substantiva la possibilitat d'optar, ja prevista a les normes comptables, aportant així major

seguretat jurídica, en requerir norma estatutària o acord exprés de l'assemblea que reguli aquesta aportació, determinant de manera clara si es tracta d'ingrés corrent o un flux financer.

Article 83. Fons de reserva obligatori

El fons de reserva obligatori és constituït per:

- a) L'aplicació dels excedents, d'acord amb el que disposa l'article 81.*
- b) Les deduccions sobre les aportacions obligatòries en el cas de baixa injustificada o expulsió dels socis.*
- c) Les quotes d'ingrés ~~o periòdiques~~.*
- d) Les quotes periòdiques, quan així es prevegi expressament als Estatuts socials o a l'acord de l'assemblea general que les estableixi.*

Es modifica l'article 83 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol de cooperatives

Article 83. Fons de reserva obligatori

El fons de reserva obligatori és constituït per:

- a) L'aplicació dels excedents, d'acord amb el que disposa l'article 81.*
- b) Les deduccions sobre les aportacions obligatòries en el cas de baixa injustificada o expulsió dels socis.*
- c) Les quotes d'ingrés*
- d) Les quotes periòdiques, quan així es prevegi expressament als Estatuts socials o a l'acord de l'assemblea general que les estableixi.*