



PARLAMENT DE CATALUNYA

Ref.: 202DCC09072500024

A LA MESA DEL PARLAMENT

Elena Díaz Torrevejano, portaveu del Grup Parlamentari Socialistes i Units per Avançar, Mònica Sales de la Cruz, portaveu del Grup Parlamentari de Junts, Ester Capella i Farré, portaveu del Grup Parlamentari d'Esquerra Republicana de Catalunya, David Cid Colomer, portaveu del Grup Parlamentari Comuns, Dani Cornellà Detrell, portaveu del Grup Parlamentari de la Candidatura d'Unitat Popular - Defensem la Terra, d'acord amb el que estableixen els articles 111.b i 112 del Reglament del Parlament, presenten la proposició de llei següent, per tal que es tramiti pel procediment d'urgència, d'acord amb el que estableix l'article 107 del Reglament del Parlament:

Proposició de llei de modificació parcial de la Llei de 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

Exposició de motius

I

L'habitatge constitueix un dret fonamental de les persones, reconegut a les declaracions internacionals de drets humans, així com a l'article 47 de la Constitució Espanyola. Pel que fa l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, el seu article 47 preveu que els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial pels joves i els col·lectius més necessitats. En el marc d'un Estat de Dret Social, i Democràtic, els poders públics estan obligats a implementar polítiques i legislacions que facin efectiu el dret a un habitatge digne i adequat. No obstant, les diferents circumstàncies socials i econòmiques fan cada vegada més difícil per a la ciutadania accedir a un habitatge, tant si es tracta d'habitatges en règim de propietat, com d'habitatges de lloguer, especialment tenint en compte que es tracta d'un bé immoble, susceptible de tràfic en un mercat altament especulatiu, com és l'immobiliari.



PARLAMENT DE CATALUNYA

En els darrers anys han sorgit iniciatives cooperatives que, sota la forma de cooperatives d'habitatges o integrals de persones consumidores i usuàries i d'habitatges, aposten per un model que es desplega al marge del mercat lliure, eludint l'especulació i contribuint a fer realitat el dret a un habitatge digne, adequat, assequible, inclusiu, sostenible i estable.

Certament, les cooperatives són societats de naturalesa personalista en les què les persones sòcies hi desenvolupen una activitat empresarial de base col·lectiva, amb l'objectiu d'atendre les seves necessitats i millorar les relacions humanes. Aquesta és la finalitat i la causa del contracte societari, a diferència de les societats de capital, en les quals la causa o finalitat contractual està constituïda per l'obtenció d'un lucre mercantil.

Per això es considera que les cooperatives són societats no especulatives, i així es constata en el seu règim legal en regular la distribució d'excedents en base a l'activitat realitzada pel soci i no en el capital aportat; en la regulació del reembors del capital social en cas de baixa, recuperant només el capital, actualitzat si s'escau, i romanent les plusvàlues generades col·lectivament al sí de la cooperativa; en la limitació de la retribució del capital social a través dels interessos; i en el cas de les cooperatives de consum i en les d'habitatge quan s'especifica que subministren a la persona sòcia béns i serveis en termes de compensació de costos, (o habitatges a preu de cost), establint alhora que les operacions de la cooperativa amb els seus socis no tenen la consideració de compravenda, i col·locant l'estalvi cooperatiu com un dels centres de les operacions cooperatives.

Específicament, en el cas de les cooperatives d'habitatges, la seva naturalesa no especulativa també es palesa que la Llei regula el dret de tanteig i retracte a favor de la cooperativa si la persona sòcia pretén transmetre l'habitatge que li ha estat adjudicat, establint igualment que el preu d'aquest dret és el mateix que l'establert a l'adjudicació de l'habitatge, actualitzat segons amb l'IPC si s'escau.

Però aquestes previsions han resultat insuficients per fer que el cooperativisme d'habitatge tradicional, el que hom pot qualificar com a cooperativisme en propietat, s'hagi erigit en un instrument eficaç per a disposar d'un parc d'habitatges assequible que es mantingui estable en el temps. Tot i que aquestes cooperatives han contribuït, a partir de l'abaratiment de costos, a permetre l'accés a la propietat dels habitatges a un segment de la població que no podia satisfer aquesta necessitat en el mercat, la brevetat de la durada legal del dret de tanteig i retracte fa que l'habitatge entri en el mercat en un període de temps molt curt en relació a la seva vida útil, permetent que pugui ser transmès lliurement, subjecte de nou a les regles del mercat, fent que les segones i ulteriors transmissions es facin al marge del fet cooperatiu.



PARLAMENT DE CATALUNYA

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús posa l'accent en el valor d'ús dels espais habitables, tant dels d'ús privats, com els d'ús comú i comunitari, des d'una perspectiva integral, subministrant alhora, a través de la cooperativa, els béns i serveis que aquest habitatge precisa, alhora que proposa un model de convivència, en el qual el suport mutu, les cures, la comunitat i l'entorn prenen protagonisme, front la conceptualització de l'habitatge com un bé immoble, susceptible d'operacions jurídiques i econòmiques en el mercat, en definitiva, front la visió tradicional de l'habitatge com bé d'inversió. En el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús es posa en valor la dimensió d'un bé d'ús, de consum essencial, que satisfà la necessitat primordial de residència de les persones. Per això a casa nostra aquests projectes s'han configurat majoritàriament com a cooperatives integrals de persones consumidores i usuàries i d'habitatges.

Tot i que el cooperativisme de promoció d'habitatge ha estat el dominant a Catalunya i a l'Estat Espanyol, des de la promulgació de la Llei de Cases Barates de 1911, a nivell internacional trobem altres models cooperatius d'accés a l'habitatge que permeten mantenir la seva assequibilitat al llarg del temps, alhora que són un recurs habitacional estable.

Emmirallats en aquestes experiències, en la primera dècada de l'any 2000 augmenta a Catalunya, progressivament, l'interès per cooperatives que adopten un altre model de tinència, qualificat com a "règim de cessió d'ús", inspirades, en bona mesura, en el model danès de cooperatives andels boliger i les cooperatives de vivienda por ayuda mutua de l'Uruguai. Fórmules basades en el valor d'ús de l'habitatge, que preserven el fet cooperatiu i el manteniment de la propietat cooperativa, garantint d'aquesta manera que l'habitatge es mantingui fora de les dinàmiques del mercat lliure i mantingui les condicions d'assequibilitat inicials al llarg del temps.

Segons dades de 2024, l'any 2024 hi havia a casa nostra més de 60 projectes d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús, algunes ja construïdes i en convivència, o en fase de construcció, que ressenten més d'un miler d'habitatges, la major part de les quals s'han agrupat en espais de representació que han impulsat un marc legal legal específic per a regular el l'habitatge cooperatiu de cessió d'ús, element que ha estat clau en el desplegament i creixement dels models de referència abans esmentats, especialment en països com Dinamarca, Quebec, Suïssa o l'Uruguai, entre d'altres, a través de normes reguladores essencials per a consolidar mecanismes de col·laboració públic-cooperativa.

En molts d'aquests casos la construcció d'aquesta aliança públic-cooperativa compta amb dos elements estructurants: (i) la generació d'un marc legal que defineix-hi el model i el doti d'interès públic; i (ii) sobre la base del primer,



PARLAMENT DE CATALUNYA

l'establiment de polítiques públiques de foment, en diferents nivells de les administracions, facilitadores, entre d'altres, de l'accés a sòl públic o privat i la disposició de finançament assequible.

La Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, com les seves antecessores, preveu que l'habitatge cooperatiu pot ser adjudicat a les persones sòcies per qualsevol títol admès en dret, malgrat el qual, no hi cap regulació especial del model de cessió d'ús entre les normes especials que regulen les cooperatives d'habitatges; ans al contrari, aquestes normes s'adrecen a regular l'adjudicació en propietat, com la regulació d'un dret de tempteig i retracte a favor de la cooperativa i, fins i tot, alguna de les previsions legals dificulta el model de cessió d'ús, com l'obligació d'auditoria dels comptes anuals de la cooperativa quan aquesta conserva la propietat d'allò edificat.

Per això, es fa necessari establir un marc normatiu específic del sistema cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús, que en reconegui les singularitats, estableixi els elements fonamentals que li confereixen interès públic, com la seva assequibilitat, sostenibilitat i estabilitat, i ofereixi seguretat jurídica a les persones sòcies i a les terceres persones i les administracions públiques que permeti impulsar polítiques públiques que contribueixin a l'enfortiment d'un model cooperatiu que afavoreix l'accés a l'habitatge a Catalunya.

La proposta de regulació suposa, en primer terme, la modificació de diversos aspectes de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, per desenvolupar el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

En segon terme, també es modifica, en el seu article 133, el període de prova de les sòcies de treball. La Llei 12/2015, de 9 de juliol, en regular la nova contractació de persones sòcies a les cooperatives de treball associat va vincular el període a la relació laboral prèvia, trencat la línia legislativa iniciada amb la Llei 18/2002, de 5 de juliol, que va ressituar la prova dins l'estricta àmbit societari, atesa la diferent naturalesa de la relació laboral, i la relació sociolaboral, com ha reconegut la nombrosa jurisprudència que ha aplicat les normes cooperatives postconstitucionals, reconeixent que en la segona prevalen els aspectes societaris.

Per això el període de prova s'ha de regular al sí de la societat, al marge de si hi ha hagut una relació laboral prèvia, o si aquesta no ha tingut lloc. Per altra banda, la reforma laboral duta a terme pel Reial Decret Llei 32/2021 de 28 de desembre, que establí mesures urgents per a la reforma laboral, de la garantia de l'estabilitat de l'ocupació i la transformació del mercat de treball, reduint notablement la contractació laboral a supòsits molt específics, ha dificultat encara més l'avaluació de la integració de la persona sòcia treballadora en



PARLAMENT DE CATALUNYA

període de prova al sí de la cooperativa, desvinculada de relacions contractuals alienes a la sòciocooperativa.

II

Pel que fa a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, es regula una nova subclasse de les cooperatives integrals, que es regulen a la Secció onzena del Capítol VIII del Títol I de la Llei 12/2015, de 9 d juliol de cooperatives de Catalunya, Secció intitulada "Cooperatives integrals, mantenint l'actual article 136 dins la creació de la "Subsecció a)" i a la "Subsecció b)", intitulada "De les cooperatives de cessió d'ús", també de nova creació, es regulen en vuit articles, que comprenen des l'article 136-bis al l'article 136-nonies, ambdós inclosos, les normes reguladores de les cooperatives de cessió.

La regulació d'aquesta Subsecció té un marcat caràcter tuitiu, amb normes imperatives que tenen per objectiu que l'habitatge cooperatiu resti exclòs del mercat, contribuint a garantir les polítiques públiques d'habitatge i la no privatització d'aquests habitatges, ni la seva especulació, en tant que es prohibeix la seva adjudicació en propietat a les persones sòcies, i imposant que la cooperativa en conservi la seva titularitat, fins i tot en cas de dissolució, atès que han de traspasar els habitatges a una altra cooperativa de la mateixa classe.

Entre les normes imperatives citades, la norma preveu que les cooperatives en cessió d'ús hagin de circumscriure la seva activitat a aquesta modalitat de tinença, amb exclusió d'altres títols d'adjudicació, ja sigui el dret de propietat, un dret real limitat o l'arrendament. Per això ha estat necessari modificar també la regulació de les cooperatives d'habitatge continguda a l'article 123 de la Llei, per tal d'establir que si la cooperativa adjudica a les persones sòcies l'ús dels habitatges, s'ha de constituir necessàriament d'acord amb les normes contingudes a la nova Subsecció b) de la Secció Onzena del Capítol VIII. I s'ha aprofitat per actualitzar la redacció de l'article 122.3, substituint la referència a les persones incapacitades, institució que ha desaparegut del nostre ordenament jurídic, per l'expressió "persones amb diversitat funcional o a persones assistides d'acord amb el Llibre Segon del Codi Civil".

Pel que fa a la regulació de la nova classe de cooperatives integrals l'article 136-bis, intitulat "Cooperatives de cessió d'ús" les defineix, establint que són 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 l'ús exclusiu d'habitatges per a destinar-lo a la seva residència habitual i permanent, a canvi d'un pagament o quota periòdics, podent dur a terme activitats accessòries d'administració, gestió, conservació i millora de l'edificació, incloent la gestió dels sistemes d'energia, aigua, residus, mobilitat i eficiència energètica, preveient que poden destinar els habitatges a col·lectius



PARLAMENT DE CATALUNYA

específics, i que els seus estatuts socials també poden preveure subministrar béns la prestar serveis per al consum domèstic de les unitats de convivència.

La norma preveu igualment que els drets i els deures de les persones sòcies són regulats en els estatuts socials, permetent que les cooperatives que actuïn per projectes o blocs, els drets i deures de les persones sòcies adscrites a cadascun es puguin establir en els reglaments.

Els estatuts socials o els reglaments de la cooperativa han de determinar els habitatges, dependències, locals i els elements d'ús privat i els elements o dependències d'ús comú.

La norma imposa que aquestes cooperatives s'han de constituir necessàriament com a cooperatives integrals d'habitatge i de consum o, potestativament com a cooperatives integrals d'habitatge, de consum i de treball, establint el règim normatiu que els serà aplicable; es refereix expressament a la seva denominació, "cessió d'ús" i que tenen la consideració de consumidora final.

S'estableix que les persones sòcies comunes són tant les usuàries dels habitatges que han estat adjudicats com les que es troben a l'espera de l'adjudicació del dret d'ús, anomenades persones sòcies expectants, permetent que els estatuts regulin altres classes de persones sòcies.

L'article 136-ter en regula les característiques, definint els espais d'ús privatiu, els d'ús compartit i els comuns, la possibilitat de subministrar els béns o serveis que prevegin els estatuts, i l'activitat cooperativitzada del treball, si s'ha previst aquesta possibilitat

La norma defineix el dret d'ús de la persona sòcia sobre els habitatges, com un dret de naturalesa personal i societària, intransmissible i igualment defineix les unitats de convivència adscrites a un habitatge, imposant que almenys una d'elles ha de ser sòcia comuna de la cooperativa i titular del dret d'ús de l'habitatge.

Per excepció a la regulació continguda la Llei 12/2015 sobre les cooperatives de consum i les d'habitatge, els estatuts socials poden preveure sistemes de vot proporcional, per tal que cada unitat de convivència o grup de persones sòcies usuàries d'un mateix habitatge o dependència tinguin el mateix nombre de vots que aquells ocupats per una sola persona sòcia. Finalment, si la cooperativa compta amb diferents classes de persones sòcies, els estatuts socials han de preveure una representació de cadascuna.

L'article 136-quater regula les limitacions d'aquesta classe de cooperatives, prohibint que adjudiquin la propietat ni cap dret real sobre els habitatges a les persones sòcies; que en cas de dissolució, el sòl i/o l'edificació s'ha de traspasar a una altra cooperativa de la mateixa classe; la prohibició de



PARLAMENT DE CATALUNYA

transformar-se en cap altra tipus de societat, ni modificar la classe de cooperativa; la fusió i escissió d'aquestes cooperatives només podrà tenir lloc quan l'entitat o entitats resultants siguin cooperatives de cessió d'ús; i la divisió horitzontal només es pot duu a terme en supòsits excepcionals. Finalment la norma estableix que aquestes limitacions s'inscriguin en el Registre de la Propietat.

L'article 136-quinques conté normes especials aplicables a aquestes cooperatives establint que, per excepció al previst a l'article 12 de la Llei 12/2015, per a constituir cooperatives de cessió d'ús serà suficient amb almenys tres persones físiques sòcies; que poden ser sòcies d'aquestes cooperatives els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que necessitin locals per a dur a terme llurs activitats o habitatges per a destinar-los a la residència habitual de les seves persones sòcies o beneficiàries poden ésser sòcies de les cooperatives de cessió d'ús; que han de fixar als seus estatuts els criteris exigibles per a poder adquirir la condició de persona sòcia comuna habitant i de persona sòcia comuna expectant, amb criteris de transparència; que han de preveure que la cessió d'ús de l'habitatge o allotjament es reculli en contracte o document individualitzat d'adjudicació signat entre la cooperativa i la persona sòcia o sòcies titulars del dret d'ús; els estatuts socials poden regular que les diferents promocions o projectes d'habitatge cooperatiu d'aquestes cooperatives es gestionin per projectes o blocs separats; i no poden cedir l'ús dels habitatges i altres dependències susceptibles d'aprofitament privatiu a persones no sòcies. Només de manera excepcional, si està previst per estatuts, podran adjudicar habitatges a terceres persones no sòcies, si no hi ha cap persona sòcia expectant o aquestes han renunciat a l'habitatge, amb el límit del 15% del total d'habitatges o allotjaments de la cooperativa o d'un habitatge en els casos de cooperatives de menys de 7 habitatges.

L'article 136-sexies conté normes especials relatives a les aportacions obligatòries de les persones sòcies, establint que estan obligades a efectuar els pagaments periòdics que acordi l'assemblea, la general o la de cada projecte o bloc; limita al 30% les aportacions obligatòries a capital social o d'altra naturalesa, destinades a cobrir el cost de la promoció dels habitatges; recull expressament que les persones sòcies han de fer front als costos dels altres béns i serveis que els subministri la cooperativa; finalment, per excepció a l'article 83.c), preveu que els estatuts socials o l'acord de l'assemblea que imposi el deure de pagament de quotes periòdiques ha d'establir si destinaran al FRO o s'han de considerar com a ingressos cooperatius.

L'article 136-septies conté normes especials sobre el règim de transmissió de les aportacions al capital. D'una banda en preveu la lliure transmissió entre les



PARLAMENT DE CATALUNYA

persones sòcies d'acord amb el que prevegin els estatuts, de l'altra estableix que els estatuts socials poden preveure que que puguin transmetre'n la totalitat, 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 persona sòcia.

Igualment es permet la transmissió mortis causa d'aquestes aportacions, però els estatuts socials han de preveure que els hereus o bé tinguin la condició de persona sòcia, prèviament al fet causant o de membres de la unitat de convivència de la persona sòcia causant, podent exigir igualment un temps mínim de convivència previ al fet causant.

L'article 136-octies regula el deure d'aquestes cooperatives de destinar a fons irrepartibles l'import equivalent almenys al 0,5% del cost de la construcció o de la rehabilitació, per a aplicar aquest fons a finançar les promocions que siguin adjudicades a la cooperativa o a altres cooperatives de la mateixa classe, a sufragar els costos que pugui originar la reserva de sòl destinat a règim d'ús, a promocions futures o al desenvolupament de nous projectes o blocs, i altres finalitats anàlogues.

Igualment es preveu que els estatuts socials d'aquestes cooperatives puguin preveure la creació de fons col·lectius i irrepartibles; que puguin determinar que una part del fons de reserva obligatori i les reserves irrepartibles quedi afecta al compliment dels deures derivats del préstec hipotecari rebut per a finançar la construcció o la rehabilitació de l'edificació.

Finalment, l'article 136-nonies, com a mesura de foment d'aquest model cooperatiu, preveu que als efectes de concursos públics, de contractació amb ens públics, de beneficis fiscals, de subvencions i, en general, de tota altra mesura de foment que hi sigui aplicable, la cessió d'ús tindrà la mateixa consideració que el lloguer social.

III

Pel que fa a les cooperatives de treball, tal com va fer la Llei 18/2002, de 5 de juliol, de cooperatives de Catalunya, el període de prova es desvincula de la relació laboral prèvia, i s'amplia a un període màxim de dos anys.

IV

Aquesta Llei es compon de 5 articles, una disposició transitòria i una disposició final. L'article primer modifica els articles 122.3, l'article segon modifica el punt 3 de l'article 123 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya. L'article tercer crea dues subseccions a la Secció Onzena, del Capítol VIII del Títol I de la Llei 12/2015: la "Subsecció a). Normes generals" i la "Subsecció b). De les cooperatives de cessió d'ús" i afegeixen a la Subsecció b) anterior, els articles 136-bis a 136-nonies. L'article quart modifica



PARLAMENT DE CATALUNYA

l'article 133.1 de la Llei 12/2015; l'article cinquè incorpora una disposició addicional.

Article 1. Es dona nova redacció a l'article 122.3 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, que queda redactat en els següents termes:

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 sòcies, i també la construcció d'habitatges per cedir-los a les persones sòcies mitjançant el règim d'ús, 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 del Codi Civil.

Article 2. Es dona nova redacció de l'article 123.3 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, que queda redactat en els següents termes:

Article 123.- Característiques

3. La cooperativa pot adjudicar i cedir al soci, 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 sòcies d'altres cooperatives d'habitatges que tinguin establerta aquesta modalitat o sigui permutat amb aquests.

Article 3. Es dona nova redacció de l'article 133.1 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, que queda redactat en els següents termes:

Article 133. Període de prova per a l'admissió de nous socis.

1. Els estatuts socials poden establir com a requisit per a l'admissió de nous socis noves persones sòcies un període de prova que no pot ésser superior a dos anys

Article 4. Es dona nova redacció de la Secció Onzena, del Capítol VIII del Títol I de la Llei 12/2015, intitulada "Cooperatives Integrals" amb dos subseccions: Subsecció a) Normes generals i d'addició d'una subsecció b) "de les cooperatives de cessió d'ús" que queda redactat en els següents termes:



Secció onzena

Cooperatives integrals

Subsecció a) Normes Generals

Article 136 Cooperativa integral

1. Una cooperativa integral és la cooperativa de primer grau que té per objecte activitats econòmiques o socials pròpies de diferents classes de cooperatives o les de l'article 109.2. Si la cooperativa integral té producció agrària i la resta d'activitats econòmiques, serveis o activitats empresarials estan adreçades a la promoció i millora del medi rural, la cooperativa pot adoptar la denominació de *cooperativa rural*.

2. Les diverses activitats dutes a terme per una cooperativa integral o rural han de tenir les característiques i complir les obligacions essencials i els requisits fixats per a les cooperatives de les classes corresponents.

3. Els estatuts de les cooperatives integrals o rurals n'han de determinar:

a) Per a cadascuna de les activitats econòmiques o socials, els drets i les obligacions, tant polítics com econòmics, per als diferents tipus de socis.

b) Els criteris de relació proporcional entre els socis de cadascuna de les activitats econòmiques o socials pel que fa als drets i les obligacions socials, tant polítics com econòmics.

c) Potestativament, l'atribució d'un vot plural o fraccionat, en la mesura que això sigui necessari per a mantenir les proporcions que, pel que fa al dret de vot a l'assemblea general, hagin establert per als socis de cada activitat econòmica.

4. En els òrgans socials de les cooperatives integrals hi ha d'haver sempre una representació de les diferents activitats dutes a terme per la cooperativa.

Secció b) De les cooperatives de cessió dú's

Article 136-bis. Cooperatives de cessió dú's

1. Són cooperatives en règim de cessió d'ús dels habitatges les que conserven la propietat en ple domini o qualsevol altre dret sobre el sòl o de l'edificació o d'ambdós, i procuren a preu de cost a les persones sòcies usuàries dels habitatges, l'ús exclusiu d'habitatges, allotjaments o 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 o quota periòdics.

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,



PARLAMENT DE CATALUNYA

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.

També poden destinar els habitatges o allotjaments a col·lectius específics com a persones grans, joves, persones amb diversitat funcional o per a persones assistides, d'acord amb el Llibre Segon del Codi Civil, i d'altres, i que els prestin 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 estatutàriament.

2. Els drets i deures de les persones sòcies són regulats en els estatuts socials. A més, a les cooperatives per projectes o blocs, les persones sòcies adscrites a cada projecte seran titulars dels drets i les obligacions establertes en el reglament del projecte al que estan adscrites.

3.- Els estatuts socials o els reglaments de la cooperativa 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.

4. Aquestes cooperatives s'han de constituir necessàriament com a cooperatives integrals d'habitatge i de consum o, potestativament com a cooperatives integrals d'habitatge, de consum i de treball, i se'ls han d'aplicar amb caràcter preferent les normes establertes en aquesta subsecció b) i, subsidiàriament les que regulen cadascuna d'aquestes classes de cooperatives. En tot cas han de complir els requisits exigits a l'article 144 d'aquesta Llei.

5. El règim d'accés a l'habitatge per part de les persones sòcies d'aquesta classe de cooperativa es denomina en cessió d'ús.

6. A tots els efectes, les cooperatives regulades en aquesta subsecció tenen la consideració de consumidora final.

7. Als efectes d'aquesta subsecció, les persones sòcies comunes són les que cooperativitzen les activitats previstes en l'article 136 ter. Els estatuts socials hauran de regular les següents classes de persones sòcies usuàries dels habitatges:

a) Les persones sòcies usuàries dels habitatges que han resultat adjudicataris del dret d'ús efectiu de l'habitatge, anomenades persones sòcies habitants.



PARLAMENT DE CATALUNYA

b) Les persones sòcies usuàries dels habitatges que es troben a l'espera de l'adjudicació del dret d'ús de l'habitatge, anomenades persones sòcies expectants.

Així mateix, els estatuts també poden recollir altres classes de persones sòcies o situacions en què poden trobar-se les persones sòcies usuàries d'habitatge.

Article 136-ter. Característiques

1. D'acord amb l'article anterior, l'activitat cooperativitzada d'aquestes cooperatives consisteix en:

a) L'ús exclusiu dels habitatges o dependències susceptibles d'aprofitament privatiu.

b) L'ús compartit dels espais, instal·lacions i dependències susceptibles d'aprofitament comú previstos en els estatuts o reglament. c) El consum de béns que subministri o serveis que presti la cooperativa que prevegin els estatuts. d) El treball, en cas que la cooperativa de cessió d'ús es configuri com a cooperativa integral d'habitatges, de consum i de treball

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 de la regulació de les aportacions a capital social regulades en aquesta Subsecció b).

3. Als efectes d'aquesta Subsecció s'entenen per unitats de convivència les formades per les persones adscrites a un habitatge. Com a mínim una de les persones membres de la unitat de convivència ha de ser sòcia comuna de la cooperativa i titular del dret d'ús de l'habitatge. Les persones adscrites a un habitatge que no siguin sòcies seran beneficiàries convivents. Els estatuts socials determinaran si la totalitat de les persones que conformen la unitat de convivència han de tenir la condició de sòcies i la seva classe. Són aplicables a les persones convivents no sòcies 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 sistemes de vot proporcional amb la finalitat que cada unitat de convivència o grup de persones sòcies usuàries d'un mateix habitatge o dependència tinguin el mateix nombre de vots que aquells ocupats per una sola persona sòcia. Aquests sistemes de vot proporcional només es poden aplicar pel que fa a l'adopció dels acords relatius a l'edifici i a la convivència. Per la resta dels acord socials cada persona sòcia tindrà un vot de valor igual a la unitat.



5. Els estatuts socials han de preveure la representació de cada classe de persones sòcies que configuren la cooperativa. Si la cooperativa duu a terme diferents activitats cooperativitzades de consum podran procurar una representació equitativa, per part d'aquestes sòcies, als òrgans socials.

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

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.

2. En cas de dissolució, el sòl i/o l'edificació s'ha de traspasar a una altra cooperativa de la mateixa classe, de primer o de segon grau, a la federació de cooperatives de la qual sigui membre la cooperativa 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.

3. Les cooperatives de cessió d'ús no poden transformar-se en cap altra tipus de societat, ni modificar la classe de cooperativa, fora d'allò previst en aquesta subsecció.

4. La fusió i escissió d'aquestes cooperatives només podrà tenir lloc quan l'entitat o entitats resultants siguin cooperatives de cessió d'ús.

5. Les cooperatives de cessió d'ús només poden mantenir o 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 reglamentària.

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 de 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.

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



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. Els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que necessitin locals per a dur a terme llurs activitats o habitatges per a destinar-los a la residència habitual de les seves persones sòcies o beneficiàries poden ésser sòcies de les cooperatives de cessió d'ús.

3. Les cooperatives de cessió d'ús han de fixar als seus estatuts els criteris exigibles per a poder adquirir la condició de persona sòcia comuna habitant i de persona sòcia comuna expectant, amb criteris de transparència. Per a adscriure's a cada projecte o bloc, caldrà - a més- complir els requisits establerts, si s'escau, al reglament de cada projecte o bloc.

4. Els estatuts socials han de preveure que la cessió d'ús de l'habitatge o allotjament es reculli en contracte o document individualitzat d'adjudicació signat entre la cooperativa i la persona sòcia o sòcies titulars del dret d'ús. Quan els habitatges cooperatius estiguin sotmesos a qualsevol règim de protecció oficial, aquest contracte serà el document visat per l'organisme competent.

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 discrepància, ha de prevaldre allò establert a les normes cooperatives.

5. Els estatuts socials poden regular que les diferents promocions o projectes d'habitatge cooperatiu d'aquestes cooperatives es gestionin per projectes o blocs separats d'acord amb el que estableix l'article 126. En aquest cas, addicionalment, també han de complir els següents requisits:

a) 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.

b) 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.



PARLAMENT DE CATALUNYA

c) La cooperativa haurà d'obrir i mantenir comptes bancàries diferenciades per a cada projecte o bloc.

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.

6. Aquestes cooperatives no podran cedir l'ús dels habitatges i altres dependències susceptibles d'aprofitament privatiu a persones no sòcies, d'acord al que estableix l'article 123. Excepcionalment, si està previst per estatuts, podran adjudicar habitatges a terceres persones no sòcies en el cas que no hi hagi cap persona sòcia expectant o aquestes han renunciat a accedir a l'habitatge. L'adjudicació d'habitatges a terceres persones no sòcies no podrà superar en cap cas el 15% del total d'habitatges o allotjaments de la cooperativa o un habitatge en els casos de cooperatives de menys de 7 habitatges i/o allotjaments.

Els estatuts podran regular la cessió a terceres persones no sòcies els espais d'ús comunitari o col·lectiu.

Article 136-sexies. Aportacions al capital i altres aportacions obligatòries.

1. Les persones sòcies usuàries d'habitatge estan obligades a efectuar els pagaments periòdics que acordi l'assemblea general o, si s'escau, l'assemblea de cada projecte o bloc, d'acord amb els criteris fixats als estatuts socials o als reglaments 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 acordats.

En aquells habitatges subjectes a algun règim de protecció o de limitació de renda, la cooperativa podrà percebre, a més de la renda per lú's de l'habitatge, la resta de repercussions i aportacions obligatòries d'acord amb la normativa cooperativa.

2. En tot cas, les aportacions a capital social de les cooperatives de cessió dú's i altres aportacions reemborsables de les persones sòcies, destinades a cobrir el cost de l'habitatge i el seu finançament, en cas que n'hi hagi, no poden ser superiors, en conjunt, al 30% dels costos de la promoció.



PARLAMENT DE CATALUNYA

3. 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.

4. Per excepció a allò previst a l'article 83.c) aquestes cooperatives hauran de determinar per estatuts o per acord d'assemblea general quines quotes periòdiques es destinaran al FRO i quines s'han de considerar com a ingressos cooperatius en tant que constitueixen la contraprestació per lú's de l'habitatge i el consum d'altres béns i serveis o van destinades a altres finalitats previstes per estatuts.

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 persona sòcia, sinó de persones beneficiàries 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 hereus compleixin almenys un dels següents requisits:

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

b) que tinguin 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.



PARLAMENT DE CATALUNYA

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.,. La liquidació estarà condicionada a què es faci efectiu l'ingrés com a sòcia de la nova persona sòcia expectant que correspongui, d'acord amb els estatuts socials.

Article 136-octies. Fons especials.

1. Les cooperatives de cessió d'ús han de destinar a fons irrepartibles l'import equivalent almenys al 0,5% del cost de la construcció o de la rehabilitació, que s'ha d'aplicar a alguna de les següents finalitats: 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.

2. Els estatuts d'aquestes cooperatives també 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.

3. Els estatuts socials podran determinar que una part del fons de reserva obligatori, així com de les altres reserves irrepartibles, quedi afecta al compliment dels deures derivats del préstec hipotecari rebut per a finançar la construcció o la rehabilitació de l'edificació.

Article 136-nonies. Assimilació a lloguer social.

Als efectes de concursos públics, de contractació amb ens públics, de beneficis fiscals, de subvencions i, en general, de tota altra mesura de foment que hi sigui aplicable, la cessió d'ús tindrà la mateixa consideració que el lloguer social.

Article 5

Addició de nova disposició addicional novena

S'afegeix una nova disposició addicional, la novena, a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, amb el text següent:

Disposició Addicional novena.

Les normes dictades per les administracions públiques competents en matèria d'habitatge, els plecs de condicions per a concursos i contractes públics i les



PARLAMENT DE CATALUNYA

altres disposicions de les administracions esmentades, així com tota mesura de foment i promoció d'habitatges que afectin les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús han d'aplicar les normes contingudes en aquesta llei, que serà aplicable amb caràcter preferent a altres lleis i disposicions.

Disposició Transitòria.

Les cooperatives constituïdes abans de la promulgació d'aquesta llei que adjudiquen lú's dels habitatges a les persones sòcies han d'adaptar els estatuts socials respectius en el termini màxim de divuit mesos des de la seva entrada en vigor.

Disposició final primera. Impacte pressupostari

Els preceptes que eventualment comportessin la realització de despeses amb càrrecs als Pressupostos de la Generalitat, o una disminució dels ingressos, produiran efectes a partir de l'entrada en vigor de la llei de pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor de la llei.

Disposició Final segona. Entrada en vigor

Aquesta modificació entrarà en vigor als vint dies de la seva publicació al DOGC.

Palau del Parlament, 9 de juliol de 2025

Elena Díaz Torreveiano
Portaveu del GP PSC-Units

Mònica Sales de la Cruz
Portaveu del GP Junts

Ester Capella i Farré
Portaveu del GP ERC

David Cid Colomer
Portaveu del GP Comuns

Dani Cornellà Detrell
Portaveu del GP CUP-DT