



ADAPTACIÓ A POSSIBLES DIFICULTATS EXISTENTS EN L'ELABORACIÓ D'ESTATUTS DE COOPERATIVES EN RÈGIM D'ÚS.

JORNADA: 'LES COOPERATIVES D'HABITATGE I ELS INSTRUMENTS FINANCERS DE LES COOPERATIVES'

ICAB 3 D'OCTUBRE DE 2019

Marina Berga Ardanuy. Col·lectiu Ronda, SCCL

QUÈ SÓN ELS COOPERATIVES D'HABITATGE EN RÈGIM D'ÚS?

- Des de ja fa uns anys aquest model es ve configurant com a nova fórmula per facilitar l'accés a un **habitatge digne i no especulatiu**, i com una alternativa per convida de forma **participativa i autogestionada**
- A través de les experiències que ja estan en funcionament, i d'altres que estan sorgint diàriament, veiem que s'ha obert la porta a la creació de cooperatives d'habitatges, al marge de la promoció de l'edificació i posterior adjudicació que venia configurant-se com a model habitual.
- La **Llei 12/2015 de 9 de juliol de cooperatives de Catalunya**, no en fa cap referència expressa tret de la breu menció de l'article 123.3, i no aclareix com es concreta aquest dret d'ús:

“La cooperativa pot adjudicar i cedir 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 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.”

- Per això és imprescindible regular aquest règim via estatuts.

PROPIETAT COL·LECTIVA

L'element essencial i diferencial de la cooperativa d'habitatge en règim d'ús la **PROPIETAT COL·LECTIVA a favor de la cooperativa com a única propietària**, cal indicar-ho als estatuts:

***Habitatges La Borda:** “La Cooperativa es constitueix amb l'objectiu de facilitar a les seves sòcies i socis l'accés a un habitatge de caràcter social, econòmic i ambientalment sostenibles (...) Les seves finalitats són: Millorar l'accés a l'habitatge mitjançant un model no especulatiu segons el qual la propietat, la cessió o els drets del sòl i dels immobles recauen en la Cooperativa, mentre que les seves sòcies i socis cooperativistes disposen del dret d'ús indefinit de cadascun dels espais privats i de les parts comunes.”*

***Sostre Cívic: “Propietat cooperativa de l'edifici d'habitatges.** La societat cooperativa, mitjançant acord de l'Assemblea general, pot adquirir o constituir, a títol oneros o gratuït, el dret de propietat o copropietat, el leasing immobiliari, la permuta del sòl per a obra futura o per participació en la societat cooperativa, el dret de superfície, la concessió administrativa, el cens emfitèutic, el contracte de masoveria urbana, o qualsevol altre títol admès en dret, sobre sòls de titularitat pública o privada o sobre l'immoble que s'ha de rehabilitar, que facultin a la societat cooperativa per fer les obres corresponents. En tot cas, la propietat cooperativa del sòl i l'edifici d'habitatges és col·lectiva i no comporta la divisió horitzontal de la propietat. Les condicions relatives a la constitució del dret de propietat, del dret de superfície o de la concessió administrativa per garantir el MCU es poden regular mitjançant el reglament de règim intern.”*

Malgrat aquesta prohibició de transformar el règim de propietat col·lectiva en privada, o fins i tot, acordar la divisió horitzontal, per voluntat de les sòcies amb vot favorables de 2/3 parts es podrien modificar aquests condicionants.

RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS

Característiques que s'han de fixar en estatuts

- Es pot configurar com a dret real limitat de la cooperativa i l'ús s'atribueix a les sòcies (això implica registrar el dret real d'ús i poder individualitzar la responsabilitat entre les sòcies), o bé com a **dret de naturalesa personal** o obligacional, mitjançant un contracte societari.
- **Objecte social:** promoció d'habitatges per adjudicar-ne l'ús a les seves sòcies, a més de la seva conservació i administració.
- **Tipus de sòcies:** habitants i expectants, o consumidores si és integral. Col·laboradores / de treball.
- **Titularitat individual o compartida:** Es pot constituir a favor de més d'una persona sòcia, especial rellevància de les unitats de convivència. Els estatuts establiran si hi ha la possibilitat de cotitulars del dret i com exerciten els seus drets.
- Les **condicions de l'ús** (durada, obligacions econòmiques, ...) es concreten en el contracte d'acord amb el previst als estatuts.
- **Règim econòmic:** aportacions al capital social i altres aportacions per cobrir les despeses de construcció, rehabilitació i manteniment.
- Determinar el **règim de reemborsament** d'aquelles aportacions obligatòries que no integren el capital, en especial les aportades pel finançament de la construcció.
- En cas de **baixa de les sòcies**, normes sobre la devolució de aportacions al capital. Especialitats a la transmissió de les aportacions i el dret d'ús.

PERSONES SÒCIES I REQUISITS PER ACCEDIR

- **Sòcies usuàries o habitants:** *les persones físiques titulars d'un dret d'ús d'un habitatge cooperatiu, que reunint els requisits d'accés, necessiten allotjament per a ells i per les persones amb qui convisquin –siguin unitats familiars, parelles de fet o una altra unitat de convivència– en les millors condicions de qualitat, oportunitat, informació i preus.”*
- **Sòcies expectants:** *Són les persones que s'inscriuen a la llista de sol·licitants d'admissió amb la voluntat d'adquirir el títol de persona sòcia habitant, de subscriure el contracte de cessió d'ús corresponent i d'assumir totes les obligacions que en resultin inherents, per tal de gaudir de l'ús d'un habitatge cooperatiu en el moment que això sigui possible. La condició de sol·licitant d'admissió no implica ni concedeix cap de les obligacions ni drets de les persones sòcies habitants, excepte els que es preveuen en aquests Estatuts.”*

ADMISSIÓ DE LES PERSONES SÒCIES

Requisits essencials:

- Reunir les condicions establertes als Estatuts.
- Subscriure l'aportació obligatòria inicial al capital social i desemborsar, com a mínim, el 25% en el moment de la inscripció, de conformitat amb el previst a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.
- Estar d'acord amb els principals objectius del projecte i amb les normes de convivència que la Cooperativa estableixi.
- No haver causat baixa d'una altra Cooperativa d'habitatge amb anterioritat per expulsió o baixa injustificada, ni ser deutor d'una Cooperativa d'habitatge per qualsevol concepte.

Drets:

- Constituir unitats efectives de convivència.
- A exercir l'ús privatiu de l'habitatge destinat a residència habitual i permanent amb els elements arquitectònics i instal·lacions privatis compresos dins els seus límits.
- La titularitat del dret d'ús només s'extingirà en cas de baixa de la persona sòcia com a sòcia o soci destinatari del dret d'ús o per procediment d'expulsió

Obligacions:

- Complir els estatuts i altres acords adoptats, especial referència a les normes d'ús que es regulin per estatuts o reglament.
- Destinar l'habitatge cooperatiu a residència habitual dels soci i els membres de la seva unitat de convivència. Amb excepcions per motius que impedeixin temporalment la residència o per supòsits de crisi familiar per acord o resolució judicial.
- No imposar limitacions temporals en la transmissió del dret d'ús, ni transformar el règim de tinença de la cessió d'ús de l'habitatge cooperatiu de durada indefinida en el règim de tinença de propietat o similar, incloent el lloguer amb opció de compra.
- Econòmiques: les sòcies estan obligades a desemborsar el capital social, així com efectuar les aportacions necessàries per cobrir el preu d'adquisició de drets del sòl o immoble, així com la resta de quantitats vinculades a l'ús: Quotes d'ús i despeses de manteniment i rehabilitació de les instal·lacions i serveis comuns.
- Les sòcies s'obliguen a la conservació i manteniment dels elements d'ús privatiu.
- Desocupar l'habitatge en cas de baixa de la sòcia i els membres de la unitat de convivència. Accions que pot emprendre la cooperativa en cas d'incompliment.

RÈGIM DE CESSIÓ, TRANSMISSIÓ O GRAVÀMEN DEL DRET D'ÚS

- Els estatuts han de preveure si les sòcies poden gravar el dret d'ús, si el poden transmetre i en quines condicions, tenint compte que la propietat és de la cooperativa.
- Caldrà tenir en compte el dret de tanteig i retracte a favor de la cooperativa, previst a l'article 125 Llei 12/2015, però en atenció al model d'ús recomanable indicar l'adjudicació de l'ús es faci de forma exclusiva a les sòcies, evitant que es pugui transmetre a terceres persones.

Supòsits de transmissió:

- **Successió mortis causa:** els estatuts poden preveure que en cas de baixa, els hereus tenen dret a exigir el reemborsament de les aportacions, i les quantitats lliurades pel finançament, preveient també que aquest hereu pugui incorporar-se com a soci en cas de reunir els requisits estatutaris.
- **Inter vivos:** es permet la transmissió del dret entre sòcies, a una sòcia expectant sempre que reuneixi els requisits dels estatuts.

EL CONTRACTE DE CESSIÓ D'ÚS: TERMES I CONDICIONS.

Les condicions per les quals es regula aquest contracte caldrà que estiguin determinades en estatuts, o bé en el reglament de règim intern, entre d'altres convé destacar:

- Mitjançant aquest es concreten els termes i condicions d'accés a l'habitatge i l'ús dels elements privatis i comuns de l'edifici. Identificació i descripció de l'habitatge concret .
- Concretarà si la titularitat del dret d'ús de l'habitatge serà compartida entre els membres de la Unitat de convivència sempre, identificant fins i tot les persones que hi conviuran, i si cal que totes reuneixin els requisits per ser sòcies, o només qui ostenta la titularitat del dret d'ús. Supòsits de cotitularitat.
- S'identifiquen les obligacions econòmiques vinculades a l'ús de l'habitatge, que no tinguin consideració de capital social (despeses derivades del manteniment de l'edifici).
- Si es configura com un dret obligacional, el contracte no requereix de la seva inscripció al registre de la propietat per la seva validesa i efectes, ni es requereix de divisió horitzontal per adjudicar-ne l'ús.
- En els casos en que l'edifici construït o rehabilitat es faci sobre sòl públic, el contracte haurà de recollir les condicions específiques del dret de superfície per exemple, i en aquest cas, si es tracte de sòl qualificat d'HPO, els contractes requeriran el visat de l'organisme competent en aquest cas, l'Agència Catalana de l'Habitatge.

RÈGIM ECONÒMIC

- Aportacions al capital social: obligatòries i voluntàries.
- Altres imports que no tenen consideració de capital:
 - quotes d'ús vinculades de forma directa al dret d'ús de l'habitatge.
 - quotes per fer front a les despeses vinculades als serveis i instal·lacions comunes, així com per obres de conservació, manteniment de l'edificació.
 - quotes d'ingrés a fons perdut, sense dret de retorn.
- Aportacions financeres: especial rellevància a les altres aportacions de caràcter obligatori per les sòcies, destinades al finançament de la construcció, que pot ser proporcional als diversos habitatges (activitat cooperativitzada, d'acord amb el previst a l'article 71 Llei 12/2015). En cas de baixa, el seu retorn es pot condicionar a l'existència d'una sòcia expectant que passi a ocupar el lloc i assumir aquestes aportacions.



MOLTES GRÀCIES!

Col·lectiu Ronda, SCCL