

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

### **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.*

##### **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", que encapçala i comprèn els articles 136-bis a 136-nonies.**

## **Subsecció b). De les cooperatives de cessió d'ús"**

### **Article 136-bis. Cooperatives de cessió d'ús**

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.*

#### **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. 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.*

**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. 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 socis usuaris de les cooperatives de cessió d'ús

4. 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.

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.

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.

6. 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 mes 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.*

*7. 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.*

### **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.

### **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 hereus 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.*



#### **Article 136-octies. Fons especials.**

1. *Als efectes del fons de reserva estatutària irrepatriable regulat a l'article 144.a) d'aquesta Llei també s'entenen com a la finalitat pròpia 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 irrepatriable, 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 irrepatriable 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 irrepatriables, dotats amb un percentatge dels resultats cooperatius o amb aportacions inicials o periòdiques de les persones sòcies.*

#### **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.*

### 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.*

## 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.*

## Article tercer

### **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.*