

Propostes de canvis normatius que impulsa LA DINAMO Fundació per a fomentar l'habitatge cooperatiu en règim d'ús

ICAB 3 d'octubre de 2019

Cristina R. Grau López
FGC ADVOCATS, SCCL

INTRODUCCIÓ

Les dificultats per accedir a l'habitatge, tant de propietat, com de lloguer, han trobat resposta en el cooperativisme d'habitatge, que elimina els marges comercials d'alguns agents immobiliaris, particularment, dels constructors o dels promotors professionals, generant així un estalvi – **estalvi cooperatiu**– que apropa el preu final de l'habitatge que ha de pagar el soci al seu preu de cost, esdevenint, per tant, més assequible.

L'estalvi que deriva de l'activitat cooperativitzada del soci ha estat reconegut per la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona de 8 de maig de 1995



«Nada impide la intermediación de otras organizaciones que, desde otra perspectiva, anudan a la iniciativa empresarial la ausencia de ánimo de lucro, ya adopten la forma de asociaciones de consumidores y usuarios, ya la de sociedades cooperativas, cuya protección alcanza rango constitucional (arts. 9, 2, 51 y 129.2 de la Constitución); y es precisamente el objeto primordial de las cooperativas de consumidores y usuarios la entrega de bienes o la prestación de servicios para el consumo directo de los socios y de sus familiares, sosteniendo la doctrina que devienen inaplicables, en exclusiva a las transacciones entre los estos y aquella las reglas que disciplinan la compraventa, al suponerse a la estructura externa de dicho contrato de cambio de relación interna de distribución de bienes adquiridos por la cooperativa con dicha finalidad y en calidad de “mayorista”, lo que acoge el legislador que, de forma expresa, rechaza que aquella entrega deba calificarse de “venta”, sin que, por ello, extremo frente a un conflicto de leyes en el que la especialidad de la normativa de cooperativas deba primar frente a la general.» (fonament jurídic vuitè)

«...«las cooperativas son agrupaciones de consumidores que, además de la actividad consumerista, de formación, de información y de defensa de este colectivo social, desarrollan una actividad económica tendente a abrir canales alternativos y obtener los bienes precisos por vías diferentes a la compraventa para mediadores con ánimo de lucro, mediante sistemas de adquisición y de distribución colectivos, con una reducción de costes, huyendo del mercado minorista [...], con efectos beneficiosos para el interés general» (fonament jurídic desè).

Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona de 23 de setembre de 2010

- ▶ *«No cabe duda que el ahorro cooperativo, como indica la demandada, es consustancial a la naturaleza, actividad y objetivo social de la cooperativa de consumo, y constituye la causa del contrato social. Su operatividad se circunscribe a las relaciones intrasocietarias, entre la cooperativa y sus socios, y se salvaguarda por el ordenamiento cooperativo mediante normas como la que excluye la condición de “ventas” a las entregas de bienes de la cooperativa a su socios, (“ya que se trata de los consumidores agrupados que los han adquirido conjuntamente” expresa el art. 101.2 de la Ley 18/2002), en las que opera el ahorro cooperativo.»*

Confirmat pel Fonament Jurídic 3r de la STS 526/2013, 06/09/2013

De esa disposición resulta que no pueda albergarse duda sobre la corrección de la sentencia de 8 de mayo de 1995, por la que el mismo Tribunal de apelación declaró inaplicables a las transmisiones de libros de la sociedad demandada a los socios, las normas restrictivas de los artículos 33 de la Ley 9/1975, del libro y 1 del Real Decreto 484/1990, de 30 de marzo, en cuanto limitadoras de la facultad de todo vendedor de determinar el precio de venta al público de los libros

COOPERATIVISME D'HABITATGE: ADJUDICACIÓ EN PROPIETAT VERSUS RÈGIM D'ÚS

El cooperativisme tradicional ha donat solució al primer accés a l'habitatge cooperatiu, a l'accés del soci promotor, però no a les ulteriors transmissions de l'habitatge pel soci inicial a successius titulars. Malgrat que la Llei ha previst un dret de tempteig a favor de la cooperativa, la curta durada d'aquets dret (cinc anys) i la pràctica de dissoldre la cooperativa un cop passats els cinc anys des de la darrera adjudicació, l'han fet inoperant.

Per a combatre aquestes pràctiques i convertir l'habitatge en un bé de consum, de primera necessitat, durant la seva vida útil, en els darrers anys proliferen experiències d'habitatge cooperatiu en règim d'ús, en el qual la propietària de l'edificació és la cooperativa, mentre que el soci té un dret d'ús habitacional, en tant que soci, però sense ser propietari privat de l'habitatge

NATURALES A NO ESPECULATIVA DE L'HABITATGE COOPERATIU EN RÈGIM D'ÚS

Aquest model permet:

- ▶ que l'habitatge cooperatiu sigui accessible durant tota la seva vida útil, atès que el soci no el pot transmetre d'acord amb les condicions de mercat, i per tant, queda exclòs de qualsevol dinàmica especulativa.
- ▶ Si l'edificació s'ha construït sobre sòl públic, aquest sòl queda igualment afecte al compliment de les seves finalitats específiques, revertint al final de l'adjudicació novament a favor de l'administració per a destinar-lo a cobrir noves necessitats d'habitatge.

EL FOMENT DE L'HABITATGE COOPERATIU EN RÈGIM D'ÚS REQUEREIX D'UNA LEGISLACIÓ ADEQUADA

A casa nostra, les experiències pràctiques existents s'han basat en models d'èxit, com els de països com Dinamarca o Uruguai. S'ha constatat que un dels elements que ha servit per a consolidar el model ha estat el disposar d'una legislació adequada, de foment.

Per això considerem que per a estendre el model a casa nostra cal una adequada legislació que el fomenti, el que significa modificar la legislació actual sobre cooperatives i la legislació sobre habitatge, en especial, a resultes dels anàlisis efectuats l'any 2018 des de la DINAMO Fundació, en els quals es va revelar la manca de normes específiques o fins i tot l'existència d'alguna norma contraproductiva i desincentivadora.

CAP A UN NOU MARC LEGAL PER A L'HABITATGE COOPERATIU EN RÈGIM D'ÚS

Propostes que formulem quant a la legislació
cooperativa

CREACIÓ D'UNA SUBCLASSE ESPECÍFICA DE COOPERATIVES DE CONSUM

- ❑ Creació d'una subclasse específica de cooperatives en règim d'ús dels habitatges, dins les cooperatives de consum, que les diferenciï de les cooperatives d'habitatge basades en atribuir la propietat als socis
- ❑ **MOTIVACIÓ:**
 - Contribuir a un canvi de paradigma, considerant l'habitatge com un bé de necessitat i no un bé d'inversió
 - Gaudir dels avantatges fiscals associats al poder optar per una de les formes de cooperativa especialment protegida a efectes fiscals, millorant l'assequibilitat dels projectes (*Sentència de 9 de maig de 2003, Sala Segona Contenciosa Administrativa de Sevilla o la Sentència núm. 2019/2014 de 14 juliol, de Granada*).

- ❑ Definició de la cooperativa: conservar la plena propietat del sòl i/o l'edificació, i atribuir a preu de cost ,a les persones sòcies i a les que amb elles hi formen una unitat de convivència, l'ús exclusiu dels habitatges i dependències susceptibles d'aprofitament privatiu
- ❑ Definició de l'activitat cooperativitzada: l'ús dels habitatges i dels elements comuns.
- ❑ Caldrà regular per estatuts i reglaments el règim d'ús i de les contribucions econòmiques de les persones sòcies i les condicions per a adquirir aquesta condició
- ❑ Les cooperatives s'han de constituir com la resta d'entitats sense finalitat lucrativa, complint els requisits exigits a l'article 144 de la Llei 12/2015, de cooperatives de Catalunya.

- ❑ Prohibició de transformació en qualsevol altra classe de cooperativa, de l'adjudicació de la propietat privativa a les persones sòcies, així com la divisió horitzontal de l'edificació, tret d'excepcions molt residuals, com a mecanismes de blindatge del model
- ❑ S'estableixin normes especials, vinculades al model
 - nombre mínim de persones que les poden constituir
 - la impossibilitat de ser, simultàniament, en una mateixa comarca, titular de més d'un dret d'ús sobre un habitatge;
 - possibilitat que en siguin socis els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que necessitin locals o habitatges
 - possibilitat d'actuació per projectes o blocs separats, amb autonomia de gestió i patrimonis independents

- ❑ Regulació específica de les aportacions de les persones sòcies per a cobrir els costos de construcció, de funcionament i de manteniment i reparació de l'edifici
- ❑ Es limiten les aportacions als nous socis, com a garantia d'accessibilitat econòmica durant tota la vida útil de l'habitatge.
- ❑ Es regula el règim de transmissió de les aportacions al capital, posant l'accent en el fet convivencial
- ❑ Es regula el deure dotar de fons especials de solidaritat que garanteixin la continuïtat del projecte davant les situacions de necessitats de les sòcies, i fons de reserva addicionals per a garantir la solvència de la cooperativa

- ❑ Es permet la possibilitat d'incloure als estatuts socials normes especials quant a la presa dels acords relatius a l'ús de l'edifici, establint el vot per habitatge i no per persona sòcia
- ❑ Es proposa eliminar per a aquestes cooperatives, malgrat conservar la propietat de l'edificació, el deure de sotmetre els seus comptes anuals a auditoria externa, com a mesura de foment
- ❑ Es proposa modificar la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, per tal de poder prohibir a perpetuïtat la divisió horitzontal en aquestes cooperatives

CAP A UN NOU MARC LEGAL PER A L'HABITATGE COOPERATIU EN RÈGIM D'ÚS

Propostes que formulem quant a la legislació
sobre habitatge

- ❑ Es proposa adequar les referències a l'habitatge de cessió d'ús per la nova terminologia proposada a la legislació cooperativa, hagi com la introducció del concepte “altres fórmules de tinença alternatives a la propietat de l'habitatge”,
- ❑ Es proposa una definició de l'habitatge cooperatiu en regim d'ús i de la unitat efectiva de convivència (concepte més ampli que el d'unitat familiar i més d'acord amb les diferent formes actuals d'articular la convivència habitacional).
- ❑ Junt al concepte de “renda” s'afegeixen els de cànon i aportació periòdica;
- ❑ En proposar la creació d'una nova subclasse de cooperatives que tenen per objecte l'habitatge, s'amplien les federacions que poden acreditar la condició de promotor social.

- ❑ S'introdueixen valors com cohesió social, l'ecoeficiència, l'optimització dels recursos disponibles i la innovació arquitectònica i la fixació de criteris de gènere, així com el foment de la construcció de nous models d'habitatge, adequats a la variabilitat i la diversitat de la composició de les unitats familiars o de convivència i a les necessitats de grups específics de població
- ❑ S'avalua si cal mantenir que en el cas de les cooperatives l'atribució dels habitatges s'hagi d'efectuar per rigorós ordre d'inscripció, atès que algunes de les experiències actuals compten amb diferents contingents de socis expectants i el compromís subjectiu amb el projecte és tant important com el compliment dels requisits objectius.

**MOLTES GRÀCIES PER LA
VOSTRA ATENCIÓ**

FGC ADVOCATS, SCCL