

Presidència de la Generalitat

LLEI 3/2023, de 13 d'abril, de la Generalitat, d'Habitatges Col·laboratius de la Comunitat Valenciana. [2023/4166]

Sia notori i manifest a tots els ciutadans i totes les ciutadanes que Les Corts han aprovat i jo, d'acord amb el que estableixen la Constitució i l'Estatut d'Autonomia, en nom del rei, promulgue la Llei següent:

Índex

Preàmbul
TÍTOL PRELIMINAR
Article 1. Objecte
Article 2. Àmbit d'aplicació
Article 3. Concepte d'habitatge col·laboratiu
Article 4. Habitatges col·laboratius de protecció pública
TÍTOL I. REQUISITS BÀSICS DELS EDIFICIS O CONJUNTS RESIDENCIALS
Article 5. Requisits bàsics de l'edificació
Article 6. Exigències bàsiques de funcionalitat
Article 7. Exigències bàsiques de seguretat
Article 8. Exigències bàsiques d'habitabilitat
Article 9. Principis de les normes de disseny i qualitat
TÍTOL II. RÈGIM DE L'HABITATGE COL·LABORATIU
CAPÍTOL I. Règim general
Article 10. Règim d'entitat titular d'habitatges col·laboratius
Article 11. Drets de les persones usuàries
Article 12. Deures de les persones usuàries
Article 13. Drets de l'entitat titular dels habitatges col·laboratius

Article 14. Deures de l'entitat titular dels habitatges col·laboratius

Article 15. Normes especials aplicables a totes les cooperatives titulars d'habitatges col·laboratius
CAPÍTOL II. Règim dels titulars d'habitatges col·laboratius d'interès social
Article 16. Concepte d'habitatges col·laboratius d'interès social
Article 17. Normes especials per a les cooperatives titulars d'habitatges col·laboratius d'interès social
TÍTOL III. ACCIÓ PÚBLICA RESPECTE DELS HABITATGES COL·LABORATIUS
CAPÍTOL I. Tanteig i retracte
Article 18. Dret de tanteig i retracte a favor de les administracions públiques
CAPÍTOL II. Mesures de foment
Article 19. Mesures de foment dels habitatges col·laboratius
Article 20. Compatibilitat de règims
Article 21. Col·laboració de l'entitat pública adscrita a la Conselleria d'Habitatge i afecció del pagament de la renda de lloguer
CAPÍTOL III. Règim sancionador
Article 22. Infraccions i sancions
DISPOSICIONS ADDICIONALS
Disposició addicional primera. Règim competencial
Disposició addicional segona. Subvencions, préstecs i avals
Disposició addicional tercera
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA
Disposició transitòria única
DISPOSICIÓ DEROGATORIA
Disposició derogatòria única
DISPOSICIONS FINALS
Primera. Desenvolupament reglamentari
Segona. Implantació d'habitatges col·laboratius en sòl no urbanitzable en zones rurals i/o en perill de despoblament
Tercera. Incentius de caràcter fiscal
Quarta. Concepte de funció social en la declaració de cooperatives d'utilitat pública
Cinquena. Entrada en vigor

Presidencia de la Generalitat

LEY 3/2023, de 13 de abril, de la Generalitat, de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana. [2023/4166]

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del rey, promulgo la siguiente Ley:

Índice

Preàmbulo
TÍTULO PRELIMINAR
Artículo 1. Objeto
Artículo 2. Ámbito de aplicación
Artículo 3. Concepto de vivienda colaborativa
Artículo 4. Viviendas colaborativas de protección pública
TÍTULO I. REQUISITOS BÁSICOS DE LOS EDIFICIOS O CONJUNTOS RESIDENCIALES
Artículo 5. Requisitos básicos de la edificación
Artículo 6. Exigencias básicas de funcionalidad
Artículo 7. Exigencias básicas de seguridad
Artículo 8. Exigencias básicas de habitabilidad
Artículo 9. Principios de las normas de diseño y calidad
TÍTULO II. RÉGIMEN DE LA VIVIENDA COLABORATIVA
CAPÍTULO I. Régimen general
Artículo 10. Régimen de entidad titular de viviendas colaborativas
Artículo 11. Derechos de las personas usuarias
Artículo 12. Deberes de las personas usuarias
Artículo 13. Derechos de la entidad titular de las viviendas colaborativas
Artículo 14. Deberes de la entidad titular de las viviendas colaborativas
Artículo 15. Normas especiales aplicables a todas las cooperativas titulares de viviendas colaborativas
CAPÍTULO II. Régimen de los titulares de viviendas colaborativas de interés social
Artículo 16. Concepto de viviendas colaborativas de interés social
Artículo 17. Normas especiales para las cooperativas titulares de viviendas colaborativas de interés social
TÍTULO III. ACCIÓN PÚBLICA RESPECTO DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS
CAPÍTULO I. Tanteo y retracto
Artículo 18. Derecho de tanteo y retracto a favor de las administraciones públicas
CAPÍTULO II. Medidas de fomento
Artículo 19. Medidas de fomento de las viviendas colaborativas
Artículo 20. Compatibilidad de regímenes
Artículo 21. Colaboración de la entidad pública adscrita a la Conselleria de Vivienda y afección del pago de la renta de alquiler
CAPÍTULO III. Régimen sancionador
Artículo 22. Infracciones y sanciones
DISPOSICIONES ADICIONALES
Disposición adicional primera. Régimen competencial
Disposición adicional segunda. Subvenciones, préstamos y avales
Disposición adicional tercera
DISPOSICIÓN TRANSITORIA
Disposición transitoria única
DISPOSICIÓN DEROGATORIA
Disposición derogatoria única
DISPOSICIONES FINALES
Primera. Desarrollo reglamentario
Segunda. Implantación de viviendas colaborativas en suelo no urbanizable en zonas rurales y/o en peligro de despoblamiento
Tercera. Incentivos de carácter fiscal
Cuarta. Concepto de función social en la declaración de cooperativas de utilidad pública
Quinta. Entrada en vigor

PREÀMBUL

I

La primera gran crisi del segle XXI, la crisi global, financera i econòmica de 2008, ens va deixar un profund ensenyament: considerar l'habitatge com un objecte al servei de l'especulació i desvincular-lo de la condició de dret subjectiu va ser a més d'un error que va dificultar l'accés mateix a l'habitatge, per la pujada dels preus, un error econòmic, que va provocar desocupació, desinversió, desnonaments, desafecció cap a les institucions per corrupció política i que va causar un únic increment, el de la pobresa durant més d'una dècada.

En definitiva, com es va expressar el 2011 pels moviments ciutadans que van omplir les places, una crisi, amb un component financer i immobiliari que va provocar cases sense gent i gent sense cases.

I l'any següent, la pandèmia covid-19. El confinament als habitatges dels qui en tenien, en residències de persones majors, en centres assistencials i desgraciadament l'augment del sentiment de soledat i aïllament de milers de persones que viuen i resideixen a la Comunitat Valenciana.

La pandèmia també ha manifestat amb major cruïra la magnitud social de la soledat no desitjada, l'aïllament social i la bretxa digital de milers de persones majors que la pateixen; per tant, els habitatges col·laboratius, com a model més inclusiu i sostenible que facilita la convivència i la cooperació entre els veïns i les veïnes, poden ser una oportunitat perquè les persones majors tinguen una vida digna, envellisquen en un entorn òptim i que la soledat siga triada i no imposada.

La guerra a Europa, l'augment dels preus de l'energia, la inflació i una previsible pujada dels préstecs hipotecaris dibuixen unes expectatives que per a poder afrontar-les requereixen la col·laboració no sols d'allò comú també d'allò comunitari.

Soledat i aïllament social com uns dels grans mals del segle XXI, i tot això en el marc contradictori de l'augment de densitat a les ciutats, de les comunicacions electròniques, de la perenne companyia dels dispositius mòbils. Tanmateix, en aquest context emergeix l'insubstituïble suport d'un ésser humà a un altre ésser humà, com el suport vital per a la salut mental i general, quan no per a la pròpia supervivència, en definitiva, la interacció personal com un valor insubstituïble de la nostra civilització i la seua favorable evolució.

Podem concloure que el moment històric requereix el foment d'actuacions concordes amb aquest canvi de paradigma, i una conseqüència seria la presentació d'aquesta llei d'habitatges col·laboratius en règim de cessió d'ús de la Comunitat Valenciana. La primera a Espanya, que pretén ser l'inici d'un camí de reconeixement del dret públic autònom, pel qual ja han transitat experiències europees, també algunes d'espanyoles. Els objectius socials i constitucionals d'aquesta llei són els següents:

– Fer efectiu el dret a un habitatge assequible, digne i adequat mitjançant una mena d'habitatges, els col·laboratius, en què el factor especulatiu es bandege, en accedir als habitatges mitjançant el pagament d'una quota actualitzada, el preu cert de la qual no està sotmès a les lleis del mercat.

– Impulsar la reorientació del model productiu en matèria residencial, mitjançant la rehabilitació i/o construcció d'habitatges amb un alt nivell d'eficiència energètica, compliment normalitzat, assequibilitat en l'accés, descarbonització i integració de les energies renovables, cicle de vida i circularitat amb la finalitat d'assolir un bon nivell ambiental, de benestar i de salut.

– Promoure l'hàbitat col·laboratiu, de manera que els qui participen conjuminen l'ús privat d'un habitatge al mateix temps que comparteixen amb altres persones uns espais i uns usos comuns. La filiació d'aquestes comunitats cohabitaria en un conjunt residencial que disposaria dels necessaris serveis i els subministraments complementaris, la convivència des de la cooperació, basada en un esperit de solidaritat i tolerància; tenir cobertes les necessitats materials que es vagen presentant en la vida; establir un model d'organització democràtic, horitzontal, transparent i participatiu amb la cura de les persones en el centre de la seua activitat.

PREÁMBULO

I

La primera gran crisis del siglo XXI, la crisis global, financiera y económica de 2008, nos dejó una profunda enseñanza: considerar la vivienda como un objeto al servicio de la especulación desvinculándola de su condición de derecho subjetivo fue además de un error que dificultó el acceso mismo a la vivienda, por la subida de sus precios, un error económico, que procuró desempleo, desinversión, desahucios, desafección hacia las instituciones por corrupción política y que causó un único incremento, el de la pobreza durante más de una década.

En definitiva, como se expresó en 2011 por los movimientos ciudadanos que llenaron las plazas, una crisis, con un componente financiero e inmobiliario que provocó casas sin gente y gente sin casas.

Y al año siguiente, la pandemia covid-19. El confinamiento en las viviendas de quienes las tenían, en residencias de personas mayores, en centros asistenciales y desgraciadamente el aumento del sentimiento de soledad y aislamiento de miles de personas que viven y residen en la Comunitat Valenciana.

La pandemia también ha manifestado con mayor crudeza la magnitud social de la soledad no deseada, el aislamiento social y la brecha digital de miles de personas mayores que la sufren; por lo tanto, las viviendas colaborativas, como modelo más inclusivo y sostenible que facilita la convivencia y la cooperación entre los vecinos y las vecinas, pueden ser una oportunidad para que las personas mayores tengan una vida digna, envejezcan en un entorno óptimo y que la soledad sea elegida y no impuesta.

La guerra en Europa, el aumento de los precios de la energía, la inflación y una previsible subida de los préstamos hipotecarios dibujan unas expectativas que para poder afrontarlas requieren de la colaboración no solo de lo común sino también de lo comunitario.

Soledad y aislamiento social como unos de los grandes males del siglo XXI, y todo ello en el marco contradictorio del aumento de densidad en las ciudades, de las comunicaciones electrónicas, de la perenne compañía de los dispositivos móviles. Sin embargo, en este contexto emerge el insubstituïble apoyo de un ser humano a otro ser humano, como el soporte vital para la salud mental y general, cuando no para la propia supervivencia, en definitiva, la interacción personal como un valor insubstituïble de nuestra civilización y su favorable evolución.

Podemos concluir que el momento histórico requiere el fomento de actuaciones acordes con este cambio de paradigma, y una consecuencia sería la presentación de esta ley de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso de la Comunitat Valenciana. La primera en España, que pretende ser el inicio de un camino de reconocimiento del derecho público autonómico, por el que ya han transitado experiencias europeas, también algunas españolas. Los objetivos sociales y constitucionales de esta ley son los siguientes:

– Hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada mediante un tipo de viviendas, las colaborativas, en que el factor especulativo se destierre, al acceder a las viviendas mediante el pago de una cuota actualizada, cuyo precio cierto no está sometido a las leyes del mercado.

– Impulsar la reorientación del modelo productivo en materia residencial, mediante la rehabilitación y/o construcción de viviendas con un alto nivel de eficiencia energética, cumplimiento normalizado, assequibilidad en el acceso, descarbonización e integración de las energías renovables, ciclo de vida y circularidad con el fin de lograr un buen nivel ambiental, de bienestar y de salud.

– Promover el hábitat colaborativo, de manera que quienes participan conjuguen el uso privado de una vivienda al mismo tiempo que comparten con otras personas unos espacios y usos comunes. La membresía de estas comunidades cohabitaria en un conjunto residencial que contaría con los necesarios servicios y suministros complementarios, la convivencia desde la cooperación, basada en un espíritu de solidaridad y tolerancia; tener cubiertas las necesidades materiales que se vayan presentando en la vida; establecer un modelo de organización democrático, horizontal, transparente y participativo con el cuidado de las personas en el centro de su actividad.

II

L'article 148.1.3 de la Constitució atribueix en exclusiva a les comunitats autònomes la competència en matèria d'habitatge. És a dir, allò que es referisca a les construccions amb un fi residencial ha d'estar regulat per la legislació de les comunitats autònomes. Ara bé, aquesta exclusivitat no exclou que l'Estat pugua exercir les seues competències pròpies i que, en fer-ho així, no influïsquen en algun aspecte que afecte els habitatges.

Així mateix, i seguint els criteris constitucionals, s'estableixen mesures de foment per a habitatges col·laboratius, sempre que es complisquen determinats requisits, amb respecte a la possibilitat que també siguen objecte d'ajuda per part de l'Estat.

La inexistència d'una regulació autonòmica d'aquesta forma de construcció, que faça possible aquesta modalitat residencial, com també l'existència de legislació estatal de foment d'aquesta, a través del Pla estatal per a l'accés a l'habitatge per als exercicis 2022-2025, Reial decret 42/2012, de 18 de gener, motiven la conveniència d'establir una regulació que faça possible l'exercici del dret constitucional a l'habitatge.

Atès que és l'objectiu d'aquesta llei fer efectiu el dret a un habitatge assequible, digne i adequat, mitjançant un model no especulatiu, la norma recull que aquest model només pot desenvolupar-se mitjançant aquelles formes jurídiques que no tenen com a finalitat principal el lucre. Per això, queda circumscrit a les societats cooperatives, la finalitat de les quals és la de satisfer les necessitats de les persones sòcies, i a les associacions, atès el seu caràcter legal d'entitats no lucratives, tant en la Llei 14/2008, de 18 de novembre, d'associacions de la Comunitat Valenciana, com la Llei orgànica 1/2002, de 22 de març, del dret d'associació.

III

En el títol preliminar, s'estableixen les disposicions generals i les definicions d'habitatge col·laboratiu. En el títol I, els requisits bàsics o mínims de qualitat i disseny. El règim jurídic pròpiament dit dels habitatges col·laboratius apareix en el títol II, i es distingeix un règim general d'un altre denominat d'interès social. El títol III es reserva per a incloure les mesures de foment o acció pública, tant pel que fa a nous supòsits de tanteig i retracte a favor de la Generalitat com les mesures de foment pròpiament dites.

La disposició addicional primera estableix el règim competencial al qual aquesta llei s'ajusta i compleix.

La disposició addicional segona dona el mandat a la Generalitat d'establir en el futur subvencions, préstecs i avals que fomenten el desenvolupament d'habitatges col·laboratius.

En la disposició final primera s'habilita el Consell per al desenvolupament reglamentari.

La disposició final segona modifica la legislació urbanística amb la finalitat de fer possible, d'una forma sostenible, la implantació d'aquestes actuacions en sòl rural, per a l'abast dels objectius previstos.

La disposició final tercera modifica la legislació en matèria fiscal, amb la finalitat que reculla aquesta modalitat d'accés a l'ús de l'habitatge, que la legislació actual no preveu.

La disposició final quarta ompli una norma «en blanc», per a conceptuar la funció social en les cooperatives d'utilitat pública.

La disposició final cinquena estableix el preceptiu termini d'entrada en vigor de la norma.

IV

La llei pretén normalitzar i fomentar una manera residencial alternativa a la de l'habitatge tradicional, per acostar-se més a l'objectiu de fer realitat el dret constitucional a un habitatge digne, adequat i assequible.

Per això aquesta llei naix amb diferents objectius de caràcter jurídic, entre altres:

– Disposar d'un marc en el qual es definisquen amb rang legislatiu i amb caràcter de mínim conceptes que s'utilitzen de manera usual i en algunes disposicions normatives, amb la finalitat de dotar de seguretat jurídica les actuacions que es promoguen amb la finalitat residencial coneguda com a cohousing, cohabitatge o habitatge col·laboratiu.

II

El artículo 148.1.3 de la Constitución atribuye en exclusiva a las comunidades autónomas la competencia en materia de vivienda. Es decir, aquello que venga referido a las construcciones con un fin residencial ha de estar regulado por la legislación de las comunidades autónomas. Ahora bien, esta exclusividad no excluye que el Estado pueda ejercer sus competencias propias y que, al hacerlo así, no influyan en algún aspecto que afecte a las viviendas.

Asimismo, y siguiendo los criterios constitucionales, se establecerán medidas de fomento para viviendas colaborativas, siempre que se cumplan determinados requisitos, con respeto a la posibilidad de que también sean objeto de ayuda por parte del Estado.

La inexistencia de una regulación autonómica de esta forma de construcción, que haga posible esta modalidad habitacional, así como la existencia de legislación estatal de fomento de la misma, a través del Plan estatal para el acceso a la vivienda para los ejercicios 2022-2025, Real decreto 42/2012, de 18 de enero, motivan la conveniencia de establecer una regulación que haga posible el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda.

Siendo el objetivo de esta ley hacer efectivo el derecho a una vivienda assequible, digna y adecuada, mediante un modelo no especulativo, la norma recoge que tal modelo solo podrá desarrollarse mediante aquellas formas jurídicas que no tienen como finalidad principal el lucro. Por ello, queda circunscrito a las sociedades cooperativas, cuya finalidad es la de satisfacer las necesidades de las personas socias, y a las asociaciones, dado su carácter legal de entidades no lucrativas, tanto en la Ley 14/2008, de 18 de noviembre, de asociaciones de la Comunitat Valenciana, como la Ley orgánica 1/2002, de 22 de marzo, del derecho de asociación.

III

En el título preliminar, se establecen las disposiciones generales y las definiciones de vivienda colaborativa. En el título I, los requisitos básicos o mínimos de calidad y diseño. El régimen jurídico propiamente dicho de las viviendas colaborativas aparece en el título II, distinguiéndose un régimen general de otro denominado de interés social. El título III se reserva para incluir las medidas de fomento o acción pública, tanto en lo que se refiere a nuevos supuestos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat como las medidas de fomento propiamente dichas.

La disposición adicional primera establece el régimen competencial al que la presente ley se ajusta y cumple.

La disposición adicional segunda mandata a la Generalitat a establecer en el futuro subvenciones, préstamos y avales que fomenten el desarrollo de viviendas colaborativas.

En la disposición final primera se habilita al Consell para el desarrollo reglamentario.

La disposición final segunda modifica la legislación urbanística con el fin de hacer posible, de una forma sostenible, la implantación de estas actuaciones en suelo rural, para el alcance de los objetivos previstos.

La disposición final tercera modifica la legislación en materia fiscal, con el fin de que recoja esta modalidad de acceso al uso de la vivienda, que la legislación actual no contempla.

La disposición final cuarta rellena una norma «en blanco», para conceptuar la función social en las cooperativas de utilidad pública.

La disposición final quinta establece el preceptivo plazo de entrada en vigor de la norma.

IV

La ley pretende normalizar y fomentar un modo habitacional alternativo al de la vivienda tradicional, acercándose más al objetivo de hacer realidad el derecho constitucional a una vivienda digna, adecuada y assequible.

Por ello esta ley nace con varios objetivos de carácter jurídico, entre otros:

– Disponer de un marco en el que se definan con rango legislativo y con carácter de mínimo conceptos que se utilizan de forma usual y en algunas disposiciones normativas, con el fin de dotar de seguridad jurídica a las actuaciones que se promuevan con la finalidad habitacional conocida como cohousing, covivienda o vivienda colaborativa.



– Regular les condicions mínimes en les quals han de construir-se els edificis i els conjunts residencials en els quals els espais i els elements comuns i d'ús compartit tenen un major sentit i una major rellevància per a fer possible la convivència, la inclusió social des d'un enfocament desinstitucionalitzador, la sostenibilitat econòmica i ambiental, la independència personal, l'accés a les prestacions assistencials domiciliàries, el gaudi del temps lliure i la participació en la presa de decisions.

– Fomentar el model de cohabitatge de propietat o possessió compartida, amb possessió en règim de cessió d'ús, absència d'ànim de lucre, no especulativa, autogestionada, de participació més democràtica i que facilite la independència personal en tots els àmbits.

– Facilitar l'habitatge col·laboratiu, evitant l'existència de barreres resultants de la falta de reconeixement del model, per a la qual cosa es considera necessari establir com a requisit, d'una banda, que la persona titular de l'edificació, ja siga en propietat o per qualsevol altre títol jurídic, haja d'adoptar la forma jurídica de cooperativa o associació, tenint en compte que són els principis que n'inspiren la constitució i el funcionament els que fan possible l'objectiu de la funció social d'aquesta classe d'habitatges. D'altra banda, establint un règim estatutari dels titulars dels habitatges col·laboratius, tant de qui ostenta aquesta titularitat sobre l'edifici com de les persones usuàries.

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Objecte

1. Aquesta llei té per objecte regular l'habitatge col·laboratiu i establir-ne el concepte legal, els requisits i les característiques, així com el règim jurídic de les entitats titulars d'aquestes.

Així mateix, estableix les condicions perquè els habitatges col·laboratius siguen qualificats d'interès social, així com les mesures de foment que els afecten.

2. Aquesta llei és aplicable tant a les promocions d'habitatges qualificats de protecció pública com als de promoció o renda lliure.

Article 2. Àmbit d'aplicació

Aquesta llei s'aplica a tot el territori de la Comunitat Valenciana, sempre que es tracte d'actuacions enquadrades en el seu objecte.

Article 3. Concepte d'habitatge col·laboratiu

Es consideren habitatges col·laboratius els edificis o els conjunts residencials la titularitat única dels quals pertany a una entitat participada pels seus usuaris, la gestió dels quals és compartida, adoptant la forma de cooperativa no lucrativa o d'associació no lucrativa. A més, han d'incorporar, almenys, els espais o les dependències següents:

1. Habitatges o dependències susceptibles d'aprofitament privat.

2. Elements comuns de l'edifici o el conjunt residencial, d'acord amb l'article 396 del Codi civil.

3. Espais o dependències per a l'ús comú, almenys en un 20% de la superfície total, per a desenvolupar algunes de les funcions inherents a l'ús residencial, i/o la prestació de serveis comunitaris i socials, excepte si la cooperativa d'habitatges s'estableix mitjançant la rehabilitació o l'adquisició d'un conjunt residencial preexistent i les característiques d'aquest no permeten assolir aquest percentatge; el mínim queda fixat en un 10% per a aquests casos.

Els espais comuns han de ser totalment accessibles i disposar de mesures d'evacuació suficients d'acord amb la normativa vigent. La cuina se situarà preferentment en la planta baixa.

Article 4. Habitatges col·laboratius de protecció pública

Es consideren habitatges col·laboratius de protecció pública aquells que així es qualifiquen d'acord amb el que hi ha previst en la legislació en matèria de protecció pública d'habitatge.

– Regular las condiciones mínimas en las que deben construirse los edificios y conjuntos residenciales en los que los espacios y elementos comunes y de uso compartido tienen un mayor sentido y una mayor relevancia para hacer posible la convivencia, la inclusión social desde un enfoque desinstitucionalizador, la sostenibilidad económica y ambiental, la independencia personal, el acceso a las prestaciones asistenciales domiciliarias, el disfrute del tiempo libre y la participación en la toma de decisiones.

– Fomentar el modelo de convivencia de propiedad o posesión compartida, con posesión en régimen de cesión de uso, ausencia de ánimo de lucro, no especulativa, autogestionada, de participación más democrática y que facilite la independencia personal en todos los ámbitos.

– Facilitar la vivienda colaborativa, evitando la existencia de barreras resultantes de la falta de reconocimiento del modelo, para lo cual se considera necesario establecer como requisito, por un lado, que la persona titular de la edificación, ya sea en propiedad o por cualquier otro título jurídico, deba adoptar la forma jurídica de cooperativa o asociación, habida cuenta de que son los principios que inspiran su constitución y funcionamiento los que hacen posible el objetivo de la función social de esta clase de viviendas. Por otro lado, estableciendo un régimen estatutario de los titulares de las viviendas colaborativas, tanto de quien ostenta esta titularidad sobre el edificio como de las personas usuarias.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto

1. La presente ley tiene por objeto regular la vivienda colaborativa, estableciendo su concepto legal, sus requisitos y características, así como el régimen jurídico de las entidades titulares de las mismas.

Asimismo, establece las condiciones para que las viviendas colaborativas sean calificadas de interés social, así como las medidas de fomento que las afectan.

2. La presente ley será de aplicación tanto a las promociones de viviendas calificadas de protección pública como a las de promoción o renta libre.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Esta ley se aplica a todo el territorio de la Comunitat Valenciana, siempre que se trate de actuaciones encuadradas en su objeto.

Artículo 3. Concepto de vivienda colaborativa

Se consideran viviendas colaborativas los edificios o conjuntos residenciales cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, cuya gestión es compartida, adoptando la forma de cooperativa no lucrativa o de asociación no lucrativa. Además, deben incorporar, al menos, los siguientes espacios o dependencias:

1. Viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privado.

2. Elementos comunes del edificio o conjunto residencial, de acuerdo con el artículo 396 del Código civil.

3. Espacios o dependencias para el uso común, al menos en un 20 % de la superficie total, para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial, y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales, excepto si la cooperativa de viviendas se establece mediante la rehabilitación o adquisición de un conjunto residencial preexistente y las características de este no permiten lograr este porcentaje, quedando fijado el mínimo en un 10 % para estos casos.

Los espacios comunes han de ser totalmente accesibles y disponer de medidas de evacuación suficientes de acuerdo con la normativa vigente. La cocina se situará preferentemente en la planta baja.

Artículo 4. Viviendas colaborativas de protección pública

Se considerarán viviendas colaborativas de protección pública aquellas que así se califiquen de acuerdo con lo previsto en la legislación en materia de protección pública de vivienda.

TÍTOL I

Requisits bàsics dels edificis o conjunts residencials

Article 5. Requisits bàsics de l'edificació

1. Els edificis o conjunts residencials d'habitatge col·laboratiu han de projectar-se, construir-se, mantindre's i conservar-se de tal manera que possibiliten el ple desenvolupament de vida de les persones que hi cohabituen. Es caracteritzen per disposar de tres zones diferenciades d'ús:

a) Habitatges o dependències susceptibles d'aprofitament privat amb, almenys, espais per al desenvolupament de les funcions de dormitori, bany i sala, que han de ser d'ús exclusiu del nucli de convivència.

Totes les unitats privades han de disposar d'eixida de fum i almenys un 50% de les unitats privades han de disposar de cuina. Així mateix, s'ha de procurar que les unitats privades disposen de balcó o terrassa.

b) Espais o dependències per a ús comunitari previstos per a desenvolupar algunes de les funcions inherents a l'ús residencial i/o la prestació de serveis comunitaris i socials, com ara cuina, menjador, safareig, sala d'atenció sanitària o altres.

c) Elements comuns de l'edifici o conjunt residencial, d'acord amb l'article 396 del Codi civil.

2. A aquest efecte, com a edificis l'ús principal dels quals és habitatge, s'ha d'atendre a les disposicions vigents relatives als requisits bàsics de l'edificació previstes en la legislació d'ordenació de l'edificació, com també a les exigències bàsiques corresponents.

Article 6. Exigències bàsiques de funcionalitat

1. Els edificis o les edificacions dels conjunts residencials destinats a habitatge col·laboratiu, inclosos els espais compartits, han de ser aptes i conformes a l'ús per al qual estan previstos.

A aquest efecte, la disposició i la dimensió dels espais han d'ajustar-se als usos que s'hi desenvolupen d'acord amb els criteris que hi ha disposats en la normativa de disseny i qualitat.

Pel que fa als habitatges els espais han de tenir una funció privada, i als espais comuns i comunitaris han de tenir una funció comuna i determinada per l'entitat propietària o posseïdora de l'edifici o el conjunt residencial per acord dels qui en siguen titulars.

2. Així mateix, s'ha de garantir l'accessibilitat a l'edifici i permetre a totes les persones la utilització no discriminatòria, independent i segura dels espais. Per a això, han de concebre's, projectar-se i, si escau, rehabilitar-se seguint criteris d'accessibilitat universal, en els termes i condicions les previstes en el Decret 65/2019, de 26 d'abril, del Consell, de regulació de l'accessibilitat en l'edificació i als espais públics i el Codi tècnic d'edificació (CTE).

3. Els edificis i els conjunts residencials d'habitatge col·laboratiu han de disposar, a més, de la dotació suficient d'equipament, elements auxiliars i instal·lacions que permeten el desenvolupament dels usos i els subministraments necessaris, com també l'accés als serveis de subministrament energètic, de telecomunicació, audiovisuals i d'informació.

4. Els edificis han de preveure l'existència d'espais comuns per a poder atendre possibles necessitats assistencials en qualsevol moment, que han de ser suficients per a la promoció de l'autonomia i l'emancipació personals de qualsevol classe, amb els estàndards mínims establits en l'articulat.

Article 7. Exigències bàsiques de seguretat

Els edificis d'habitatge col·laboratiu i els complexos residencials han de garantir la seguretat dels usuaris i les usuàries.

Article 8. Exigències bàsiques d'habitabilitat

1. Amb la finalitat de garantir el benestar dels usuaris i les usuàries d'habitatge col·laboratiu, l'ambient interior dels edificis ha de disposar de les condicions de salubritat, d'il·luminació, de ventilació i de confort tèrmic i acústic exigint per la normativa vigent a cada moment.

A més, han d'estar en concordança amb els principis rectors de la Llei 7/2021, de 20 de maig, de canvi climàtic i transició energètica i, especialment, en matèria d'estalvi energètic i de protecció del medi ambient.

TÍTULO I

Requisitos básicos de los edificios o conjuntos residenciales

Artículo 5. Requisitos básicos de la edificación

1. Los edificios o conjuntos residenciales de vivienda colaborativa deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que posibiliten el pleno desarrollo de vida de las personas que los cohabitan. Se caracterizan por disponer de tres zonas diferenciadas de uso:

a) Viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privado con, al menos, espacios para el desarrollo de las funciones de dormitorio, baño y sala, que serán de uso exclusivo del núcleo de convivencia.

Todas las unidades privadas tendrán que disponer de salida de humo y al menos un 50 % de las unidades privadas tendrán que disponer de cocina. Así mismo, se procurará que las unidades privadas dispongan de balcón o terraza.

b) Espacios o dependencias para uso comunitario previstos para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales, tales como cocina, comedor, lavadero, sala de atención sanitaria u otros.

c) Elementos comunes del edificio o conjunto residencial, de acuerdo con el artículo 396 del Código civil.

2. A tal efecto, como edificios cuyo uso principal es vivienda, deberán atender a las disposiciones vigentes relativas a los requisitos básicos de la edificación previstas en la legislación de ordenación de la edificación, así como a las exigencias básicas correspondientes.

Artículo 6. Exigencias básicas de funcionalidad

1. Los edificios o edificaciones de los conjuntos residenciales destinados a vivienda colaborativa, incluyendo sus espacios compartidos, deberán ser aptos y conformes al uso para el que están previstos.

A tal efecto, la disposición y dimensión de sus espacios deberán ajustarse a los usos que se desarrollen conforme a los criterios que dispone la normativa de diseño y calidad.

En lo que respecta a las viviendas los espacios tendrán una función privada, y en los espacios comunes y comunitarios tendrán una función común y determinada por la entidad propietaria o poseedora del edificio o conjunto residencial por acuerdo de quienes sean titulares de la misma.

2. Asimismo, se deberá garantizar la accesibilidad en el edificio, permitiendo a todas las personas la utilización no discriminatoria, independiente y segura de sus espacios. Para ello, habrán de concebirse, proyectarse y, en su caso, rehabilitarse siguiendo criterios de accesibilidad universal, en los términos y condiciones previstos en el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulació de la accessibilitat en la edificación i en los espacios públicos y el Código técnico de edificación (CTE).

3. Los edificios y conjuntos residenciales de vivienda colaborativa deberán disponer, además, de la dotación suficiente de equipamiento, elementos auxiliares e instalaciones que permitan el desarrollo de los usos y suministro necesarios, así como el acceso a los servicios de suministro energético, de telecomunicación, audiovisuales y de información.

4. Los edificios deberán prever la existencia de espacios comunes para poder atender posibles necesidades asistenciales en cualquier momento, que deberán ser suficientes para la promoción de la autonomía y emancipación personales de cualquier clase, con los estándares mínimos contemplados en el articulado.

Artículo 7. Exigencias básicas de seguridad

Los edificios de vivienda colaborativa y complejos residenciales deberán garantizar la seguridad de sus usuarios y usuarias.

Artículo 8. Exigencias básicas de habitabilidad

1. Con el fin de garantizar el bienestar de los usuarios y las usuarias de vivienda colaborativa, el ambiente interior de los edificios contará con las condiciones de salubridad, de iluminación, de ventilación y de confort térmico y acústico exigido por la normativa vigente en cada momento.

Además, estarán en concordança amb els principis rectores de la Llei 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética y, especialmente, en materia de ahorro energético y de protección del medio ambiente.



2. Del total de l'espai destinat a ús comunitari, almenys una estança ha de tenir una superfície mínima de 25 metres quadrats on s'hi puga inscriure un quadrat de 3,50 metres de costat. Especialment, la sala destinada a reunions pot compartimentar-se en la mesura en què les persones habitants acorden, en funció de l'ús específic al qual es destinen.

Aquest requisit no és exigible a les bugaderies i els banys comunitaris.

En qualsevol cas, ha de procurar-se la polivalència i la possibilitat de reorganització dels espais comunitaris.

3. Les unitats privades han de ser d'ús exclusiu dels membres del nucli de convivència i han de disposar d'un sistema de tancament que ho garantisca.

Han de disposar, almenys, de sala d'usos múltiples, dormitori i bany, i han de complir, com a mínim, els requisits previstos en la legislació vigent per a garantir l'accés a un habitatge digne en el marc del model d'habitatge col·laboratiu, amb adaptació al nombre de persones que conformen la unitat familiar i sobre la base de criteris d'accessibilitat universal.

4. Cal complir el que hi ha regulat en el Codi tècnic de l'edificació vigent.

Article 9. Principis de les normes de disseny i qualitat

Les normes de disseny i qualitat que han de respectar els edificis de cohabitatge que es regulen en aquesta llei es fonamenten en els principis generals següents:

a) Principi de funció social de l'habitatge amb relació a l'adequació a les activitats de cura que s'hi desenvolupen, en funció de les dimensions i l'accessibilitat per a les característiques de la persona, la família o la unitat de convivència a la qual es destine.

b) Principi de flexibilitat per a l'adequació a les diferents funcions i a les necessitats canviants de residència de les persones que utilitzen l'habitatge.

c) Principi de biohabitabilitat amb relació a la il·luminació, la ventilació, i el confort tèrmic.

d) Principi de rehabilitació, a fi de fomentar la recuperació i la conservació del parc edificat residencial, com també la conversió d'edificis d'altres usos, per a donar una resposta sostenible a la necessitat residencial.

e) Principi de sostenibilitat mediambiental d'acord amb l'eficiència energètica, la reducció d'emissions, la instal·lació d'energies renovables, l'economia circular i la minoració en la generació de residus, tenint en compte el cicle complet de vida útil de l'habitatge.

f) Principi de comunitat, respecte a la incorporació d'espais necessaris per al suport al funcionament de la comunitat d'usuaris i usuàries, per a facilitar-ne la reunió i la trobada.

g) Principi de resiliència, quant a la capacitat per a donar resposta a les situacions d'emergència i a conseqüència del canvi climàtic.

h) Principi de qualitat, amb la finalitat de garantir-ne l'ús i el manteniment adequats, i amb això la durabilitat.

i) Principi d'innovació, a fi d'incorporar els avanços científicotecnològics i la implantació de la digitalització.

j) Principi de relació amb l'entorn, quant al vincle dels edificis residencials amb la ciutat i dels habitatges amb l'ambient exterior.

k) Accessibilitat universal i disseny per a totes les persones.

TÍTOL II Règim de l'habitatge col·laboratiu

CAPÍTOL I Règim general

Article 10. Règim d'entitat titular d'habitatges col·laboratius

Les cooperatives i les associacions titulars d'habitatges col·laboratius han d'ajustar-se a les normes següents:

1. No poden tenir ànim de lucre.

2. Han de tenir per objecte social facilitar allotjament, espais comunitaris i, si escau, serveis complementaris a les persones sòcies, per a si i per a les persones que hi conviuen, sense perjudici que

2. Del total del espacio destinado a uso comunitario, al menos una estancia deberá contar con una superficie mínima de 25 metros cuadrados en la que pueda inscribirse un cuadrado de 3,50 metros de lado. Especialmente, la sala destinada a reuniones podrá compartimentarse en la medida en que las personas moradoras acuerden, en función del uso específico al que se destinen.

Este requisito no será exigible a las lavanderías y baños comunitarios.

En cualquier caso, debe procurarse la polivalencia y la posibilidad de reorganización de los espacios comunitarios.

3. Las unidades privadas serán de uso exclusivo de los miembros del núcleo de convivencia, disponiendo de un sistema de cierre que lo garantice.

Contarán, al menos, con sala de usos múltiples, dormitorio y baño, y deberán cumplir, como mínimo, con los requisitos previstos en la legislación vigente para garantizar el acceso a una vivienda digna en el marco del modelo de vivienda colaborativa, con adaptación al número de personas que conformen la unidad familiar y en base a criterios de accesibilidad universal.

4. Se cumplirá con lo regulado en el Código técnico de la edificación vigente.

Artículo 9. Principios de las normas de diseño y calidad

Las normas de diseño y calidad que deben respetar los edificios de convivencia que se regulan en esta ley se fundamentan en los siguientes principios generales:

a) Principio de función social de la vivienda en relación con la adecuación a las actividades de cuidado que se desarrollan en ella, en razón a su tamaño y accesibilidad para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a la que se destine.

b) Principio de flexibilidad para su adecuación a las diversas funciones y a las necesidades cambiantes de residencia de las personas que utilizan la vivienda.

c) Principio de biohabitabilidad en relación con la iluminación, la ventilación, y el confort térmico.

d) Principio de rehabilitación, con el objeto de fomentar la recuperación y conservación del parque edificado residencial, así como la conversión de edificios de otros usos, para dar una respuesta sostenible a la necesidad habitacional.

e) Principio de sostenibilidad medioambiental en razón a la eficiencia energética, reducción de emisiones, instalación de energías renovables, economía circular y minoración en la generación de residuos, teniendo en cuenta el ciclo completo de vida útil de la vivienda.

f) Principio de comunidad, respecto a la incorporación de espacios necesarios para el apoyo al funcionamiento de la comunidad de usuarios y usuarias, para facilitar su reunión y encuentro.

g) Principio de resiliencia, en cuanto a la capacidad para dar respuesta a las situaciones de emergencia y como consecuencia del cambio climático.

h) Principio de calidad, con el fin de garantizar su adecuado uso y mantenimiento, y con ello su durabilidad.

i) Principio de innovación, con el objeto de incorporar los avances científico-tecnológicos y la implantación de la digitalización.

j) Principio de relación con el entorno, en cuanto al vínculo de los edificios residenciales con la ciudad y de las viviendas con el ambiente exterior.

k) Accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

TÍTULO II Régimen de la vivienda colaborativa

CAPÍTULO I Régimen general

Artículo 10. Régimen de entidad titular de viviendas colaborativas

Las cooperativas y las asociaciones titulares de viviendas colaborativas deberán ajustarse a las siguientes normas:

1. No podrán tener ánimo de lucro.

2. Deben tener por objeto social facilitar alojamiento, espacios comunitarios y, en su caso, servicios complementarios a las personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan, sin perjuicio

puguen prestar-se també aquests serveis i la cessió dels espais comunitaris a tercers.

3. La cooperativa no pot adjudicar privativament a les persones sòcies la propietat ni cap dret real limitat sobre els habitatges o les dependències susceptibles d'ús privat, com tampoc un dret de superfície sobre aquestes. Les persones sòcies i els qui hi convisquen gaudeixen de l'ús regulat per aquesta llei.

4. L'entitat titular de l'edifici exerceix el ple domini o tots els drets possessoris sobre aquest adjudicant, mitjançant el corresponent dret de cessió d'ús, el dret d'ús privatiu de cada habitatge i el comunitari dels elements comuns, necessàriament i per temps indefinit, en les condicions desenvolupades en els seus estatuts o normes internes, a cadascuna de les persones que formen part de la filiació d'aquesta entitat. El dret d'ús derivat d'aquesta cessió és un dret de naturalesa societària, de caràcter personalíssim, i en cap cas es pot configurar com a dret real.

De la mateixa manera, s'adjudicarà l'ús per temps limitat quan l'entitat propietària tinga adjudicat el domini o la possessió per un període de duració determinat i temporal.

5. Pot dur a terme les activitats següents:

a) La construcció, la reparació o la rehabilitació d'habitatges, dels edificis destinats a habitatge o dels locals, elements o serveis accessoris o complementaris dels habitatges o edificacions destinats a habitatge, així com procurar tot tipus de millores o noves instal·lacions o serveis, comuns o no, en aquests elements.

b) L'adquisició, parcel·lació i urbanització de terrenys, la conservació, manteniment i administració dels habitatges i altres edificacions, instal·lacions o serveis i, en general, el desenvolupament de totes les activitats i treballs que siguin necessaris per al compliment del seu objecte social.

c) La prestació de tota mena de serveis i el subministrament de béns relacionats amb l'habitatge i amb la millora de les condicions de vida de les persones sòcies i associades, així com de les persones que hi convisquen, com ara el manteniment dels serveis comuns, el subministrament d'energia incloent la generació, de calefacció, comunicacions, evacuació de residus, neteja, atenció domiciliària, menjador, oci, cultura, esport, serveis assistencials, mèdics, subministrament de béns de consum i, en general, el subministrament dels altres béns o serveis relacionats directament o indirectament amb les activitats anteriors, així com la promoció i el foment dels habitatges col·laboratius i la millora de l'entorn.

Amb caràcter general, s'entén que en el subministrament de béns i serveis a les persones sòcies no hi ha transmissions patrimonials, sinó que són els mateixos socis i sòcies els qui, com a consumidors directes, els han adquirits conjuntament de terceres persones.

6. Poden ser persones sòcies o associades les persones físiques que pretenguin allotjament per a elles i les persones que hi convisquen, així com els ens públics i les entitats sense ànim de lucre que requerisquen allotjament per a aquelles persones que, dependents d'elles, hagen de residir, per raó del seu treball o funció, a l'entorn d'una promoció cooperativa o que requerisquen locals per a desenvolupar les seues activitats. També poden ser persones sòcies les persones físiques o jurídiques que requerisquen locals per al desenvolupament de la seua activitat professional, empresarial i artística.

També poden ser socis o sòcies consumidors de la cooperativa les persones físiques i jurídiques que tinguen el caràcter exclusiu de consumidors de béns i serveis energètics vinculats amb les energies renovables i l'eficiència energètica en el marc d'una comunitat d'energia renovable o comunitat energètica, per al seu ús i consum i de les persones que convisquen amb elles.

7. El nombre mínim de persones sòcies o associades ha de ser de cinc i s'ha de fomentar la diversitat, la pluralitat i les diferents situacions i condicions socioeconòmiques.

8. La persona interessada a adquirir la condició de persona sòcia de l'entitat ha de realitzar, al capital social o fons social equivalent, una aportació obligatòria que no pot ser superior al 30% del cost d'adquisició, arrendament o promoció del conjunt residencial d'habitatges col·laboratius. Així mateix, la persona sòcia ha d'abonar les quotes periòdiques no retornables que fixen, en concepte de cessió d'ús, els òrgans de la cooperativa o l'associació, a fi d'atendre les despeses derivades del finançament, l'amortització, el manteniment i la millora dels habitatges i altres instal·lacions de la cooperativa o l'associació, així com les quo-

de que puedan prestarse también dichos servicios y la cesión de los espacios comunitarios a terceros.

3. La cooperativa no puede adjudicar privativamente a las personas socias la propiedad ni ningún derecho real limitado sobre las viviendas o las dependencias susceptibles de uso privado, como tampoco un derecho de superficie sobre estas. Las personas socias y quienes convivan disfrutan del uso regulado por esta ley.

4. La entidad titular del edificio ostentará el pleno dominio o todos los derechos posesorios sobre el mismo adjudicando, mediante el correspondiente derecho de cesión de uso, el derecho de uso privativo de cada vivienda y el comunitario de los elementos comunes, necesariamente y por tiempo indefinido, en las condiciones desarrolladas en sus estatutos o normas internas, a cada una de las personas que formen parte de la membresía de dicha entidad. El derecho de uso derivado de esta cesión es un derecho de naturaleza societaria, de carácter personalísimo, y en ningún caso se podrá configurar como derecho real.

Del mismo modo, se adjudicará el uso por tiempo limitado cuando la entidad propietaria tenga adjudicado el dominio o la posesión por un periodo de duración determinado y temporal.

5. Podrá llevar a cabo las siguientes actividades:

a) La construcción, reparación o rehabilitación de viviendas, de los edificios destinados a vivienda o de los locales, elementos o servicios accesorios o complementarios de las viviendas o edificaciones destinadas a vivienda, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos.

b) La adquisición, parcelación y urbanización de terrenos, la conservación, mantenimiento y administración de las viviendas y demás edificaciones, instalaciones o servicios y, en general, el desarrollo de cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

c) La prestación de todo tipo de servicios y el suministro de bienes relacionados con la vivienda y con la mejora de las condiciones de vida de las personas socias y asociadas, así como de las personas que con ellas convivan, tales como el mantenimiento de los servicios comunes, suministro de energía incluyendo la generación, de calefacción, comunicaciones, evacuación de residuos, limpieza, atención domiciliaria, comedor, ocio, cultura, deporte, servicios asistenciales, médicos, suministro de bienes de consumo y, en general, el suministro de los demás bienes o servicios relacionados directa o indirectamente con las actividades anteriores, así como la promoción y fomento de las viviendas colaborativas y la mejora del entorno.

A todos los efectos, se entenderá que en el suministro de bienes y servicios a las personas socias no hay transmisiones patrimoniales, sino que son los mismos socios y socias quienes, como consumidores directos, los han adquirido conjuntamente de terceras personas.

6. Podrán ser personas socias o asociadas las personas físicas que pretendan alojamiento para sí y las personas que con ellas convivan, así como los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellas, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades. Podrán ser personas socias las personas físicas o jurídicas que precisen locales para el desarrollo de su actividad profesional, empresarial y artística.

También podrán ser socios o socias consumidores de la cooperativa las personas físicas y jurídicas que tengan el carácter exclusivo de consumidores de bienes y servicios energéticos vinculados con las energías renovables y la eficiencia energética en el marco de una comunidad de energía renovable o comunidad energética, para su uso y consumo y de las personas que con ellas convivan.

7. El número mínimo de personas socias o asociadas deberá ser de cinco y se fomentará la diversidad, pluralidad y diferentes situaciones y condiciones socioeconómicas.

8. La persona interesada en adquirir la condición de persona socia de la entidad habrá de realizar, al capital social o fondo social equivalente, una aportación obligatoria que no podrá ser superior al 30 % del coste de adquisición, arrendamiento o promoción del conjunto residencial de viviendas colaborativas. Asimismo, la persona socia deberá abonar las cuotas periódicas no retornables que fijen, en concepto de cesión de uso, los órganos de la cooperativa o asociación, con el objeto de atender los gastos derivados de la financiación, amortización, mantenimiento y mejora de las viviendas y demás instalaciones de la coo-

tes no retornables que es fixen per a dotar altres fons i cobrir els altres serveis que puga prestar la cooperativa o l'associació als seus socis.

9. Les persones sòcies o associades tenen dret que se'ls cedisca l'ús privatiu d'un dels habitatges col·laboratius o dependències d'ús privat, així com el dret a l'ús i el gaudi dels elements i espais comuns i comunitaris, i a servir-se dels serveis que preste l'entitat titular, satisfent el preu, el cànon i els costos que establisquen els estatuts socials.

10. En cas de baixa de la persona sòcia o associada, els habitatges sempre han de quedar a la disposició de la cooperativa o l'associació amb la finalitat de posar-les a la disposició d'altres persones.

Els estatuts socials de l'entitat titular poden preveure que, en cas de baixa de les persones sòcies o associades com a tals, el reembossament de les quantitats aportades per a sufragar el cost de l'habitatge, sense prendre en consideració les quantitats lliurades en concepte de quota o cànon d'ús, i, si escau, les aportacions al capital social de la cooperativa o de l'associació, puguen ajornar-se fins que la sòcia o associada que siga baixa siga substituïda en els seus drets i obligacions per una altra sòcia o associada.

La persona titular del dret d'ús i gaudi d'un habitatge col·laboratiu no pot transmetre el seu dret.

En cas que el soci siga baixa, la cooperativa o l'associació recuperarà l'ús de l'habitatge desocupat i n'ha de cedir l'ús a un altre aspirant a soci. En cas que hi haja diverses persones aspirants a ser sòcies, s'ha de respectar l'ordre d'antiguitat en què hagen sol·licitat el seu ingrés, tenint preferència els afins del soci que haja sigut baixa, en concret, l'ascendent, el descendent, el cònjuge o la persona que haja conviscut amb el soci durant almenys tres anys, sempre que complisquen les condicions per a ser persona sòcia. Així mateix, també els ascendents o els descendents que estiguen en llista d'espera almenys cinc anys i sempre que complisquen les condicions per a ser persona sòcia. Igualment, preval la resolució judicial que es pronuncie sobre l'ús de l'habitatge per un dels cònjuges. Mentre no se'n produïska la transmissió efectiva, la persona sòcia manté vigents els seus drets i obligacions. En cas que la baixa de la persona sòcia es produïra per la seua defunció, tenen preferència en l'adquisició de la condició de soci i, per tant, el dret d'ús sobre l'habitatge, els seus hereus i hereues, sempre que hagen conviscut durant almenys tres anys en l'habitatge o unitat de convivència. A més, és necessari que els hereus interessats complisquen amb les condicions per a ser persona sòcia i davant concurrència d'hereus interessats hi haja disponibilitat d'habitatges. En tot cas, el termini màxim fixat pels estatuts socials no pot excedir de cinc anys.

11. L'adquisició de la condició de soci o associat de l'entitat titular de la propietat o possessió de l'edifici o conjunt residencial destinat a habitatges col·laboratius es considera per a la persona sòcia o associada com a adquisició de l'habitatge habitual, quan es destine l'habitatge en cessió d'ús a aquest fi.

12. La cooperativa o l'associació titulars d'habitatges col·laboratius només pot arrendar a tercers no socis els locals comercials i les instal·lacions i edificacions complementàries disponibles. Quant als locals comercials, els estatuts han de preveure la reserva d'un percentatge d'aquests per a comerços o activitats d'àmbit social; en el cas que no es presente cap oferta, aquesta reserva quedarà oberta a altres comerços o activitats. En tot cas, l'assemblea general ha d'acordar la destinació de l'import obtingut per la seua alienació o arrendament, que en cap cas serà el repartiment entre els socis. També pot haver-hi persones sòcies de duració determinada. La duració d'aquesta condició de soci no pot ser superior a cinc anys i el nombre total d'habitatges ocupats per aquests socis de duració determinada no pot suposar més del 20% del conjunt d'habitatges cedits a persones sòcies de cada promoció o fase.

13. Els estatuts socials han de recollir els continguts esments en els apartats anteriors d'aquest article.

Article 11. Drets de les persones usuàries

Les persones usuàries, a més dels que, respectivament, els reconeix la legislació sobre cooperatives o sobre associacions i dels reconeguts en l'article 10 d'aquesta llei, tenen els drets següents.

perativa o associación, así como las cuotas no retornables que se fijaran para dotar otros fondos y cubrir los demás servicios que pudiera prestar la cooperativa o asociación a sus socios.

9. Las personas socias o asociadas tendrán derecho a que se les ceda el uso privativo de una de las viviendas colaborativas o dependencias de uso privado, así como el derecho al uso y disfrute de los elementos y espacios comunes y comunitarios, y a servirse de los servicios que preste la entidad titular, satisfaciendo el precio, canon y costes que establezcan los estatutos sociales.

10. En caso de baja de la persona socia o asociada, las viviendas siempre quedarán a disposición de la cooperativa o asociación con el fin de ponerlas a disposición de otras personas.

Los estatutos sociales de la entidad titular podrán prever que, en caso de baja de las personas socias o asociadas como tales, el reembolso de las cantidades aportadas para sufragar el coste de la vivienda, sin tomar en consideración las cantidades entregadas en concepto de cuota o canon de uso, y, en su caso, las aportaciones al capital social de la cooperativa o de la asociación, puedan aplazarse hasta que la socia o asociada que cause baja sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otra socia o asociada.

La persona titular del derecho de uso y disfrute de una vivienda colaborativa no podrá transmitir su derecho.

En caso de que el socio cause baja, la cooperativa o asociación recuperará el uso de la vivienda desocupada y cederá su uso a otro aspirante a socio. En caso de que haya varias personas aspirantes a ser socias, se respetará el orden de antigüedad en que hubieran solicitado su ingreso, teniendo preferencia los allegados del socio que hubiera causado baja, en concreto, el ascendiente, descendiente, cónyuge o persona que haya convivido con el socio durante al menos tres años, siempre que cumplan las condiciones para ser persona socia. Asimismo, también los ascendientes o descendientes que estén en lista de espera al menos cinco años y siempre que cumplan las condiciones para ser persona socia. Igualmente, prevalecerá la resolución judicial que se pronuncie sobre el uso de la vivienda por uno de los cónyuges. Entre tanto no se produzca la efectiva transmisión, la persona socia mantendrá vigentes sus derechos y obligaciones. En caso de que la baja de la persona socia se produjera por su fallecimiento, tendrán preferencia en la adquisición de la condición de socio y, por tanto, el derecho de uso sobre la vivienda, sus herederos y herederas, siempre que hayan convivido durante al menos tres años en la vivienda o unidad de convivencia. Además, será necesario que los herederos interesados cumplan con las condiciones para ser persona socia y ante concurrència de herederos interesados haya disponibilidad de viviendas. En todo caso, el plazo máximo fijado por los estatutos sociales no podrá exceder de cinco años.

11. La adquisición de la condición de socio o asociado de la entidad titular de la propiedad o posesión del edificio o conjunto residencial destinado a viviendas colaborativas será considerada para la persona socia o asociada como adquisición de la vivienda habitual, cuando se destine la vivienda en cesión de uso a dicho fin.

12. La cooperativa o asociación titulares de viviendas colaborativas solo podrá arrendar a terceros no socios los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias disponibles. En cuanto a los locales comerciales, los estatutos deberán prever la reserva de un porcentaje de estos para comercios o actividades de ámbito social; en el supuesto de que no se presentara ninguna oferta, esa reserva quedaría abierta a otros comercios u actividades. En todo caso, la asamblea general acordará el destino del importe obtenido por su enajenación o arrendamiento, que en ningún caso será el reparto entre los socios. También podrá haber personas socias de duración determinada. La duración de esta condición de socio no podrá ser superior a cinco años y el número total de viviendas ocupadas por estos socios de duración determinada no podrá suponer más del 20 % del conjunto de viviendas cedidas a personas socias de cada promoción o fase.

13. Los estatutos sociales recogerán las menciones contenidas en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 11. Derechos de las personas usuarias

Las personas usuarias, además de aquellos que, respectivamente, les reconoce la legislación sobre cooperativas o sobre asociaciones y de los reconocidos en el artículo 10 de esta ley, tendrán los siguientes derechos.



1. Ser cotitular de l'entitat propietària o posseïdora del conjunt residencial.

2. Gaudir d'un habitatge digne, adequat i assequible, dissenyat i construït perquè l'usen totes les persones i lliure d'immissions contaminants sota estàndards d'accessibilitat universal, de manera indefinida o temporal pel temps que dure el dret de possessió en favor de l'entitat.

3. Accedir a l'ús i el gaudi dels elements comuns i comunitaris del conjunt residencial, en la forma, la manera i la proporció que s'establisquen en els estatuts o les normes internes, de manera indefinida o temporal pel temps que dure el dret de possessió en favor de l'entitat.

4. Ser informat de l'estat de situació física i jurídica de l'habitatge i de la resta del conjunt residencial, per part de qui ostente les facultats de gestió i representació de la propietària.

5. Participar, en la forma en què es determine en seus estatuts i seguint els principis democràtics, des del moment de projectar-se l'actuació, en la planificació, el disseny, el manteniment i la gestió de la comunitat que ostente la propietat de l'edifici o el conjunt residencial.

6. Cedir, de manera temporal i justificada, el seu dret d'ús en la forma i amb els requisits previstos en els estatuts socials i en els reglaments de règim interior.

Article 12. Deures de les persones usuàries

Les persones usuàries, a més dels que, respectivament, els imposa la legislació sobre cooperatives o sobre associacions i aquells derivats d'aquesta llei, tenen els deures següents.

1. Tenir cura de l'habitatge assignat i les instal·lacions, els elements comuns i tots els béns que facen possible la convivència compartida, com a posseïdores d'aquest.

2. Respectar i complir les normes aprovades per l'entitat propietària del conjunt residencial, com també respectar i complir els acords aprovats pels òrgans socials de l'entitat titular.

3. Respectar i fer un ús racional i adequat, d'acord en tot cas amb les seues característiques, la funció i la capacitat de servei, dels béns d'ús comú.

4. Fer les aportacions que l'entitat titular aprobe per a adquirir terrenys, costos d'urbanització en sòl urbà i urbanitzable, construcció o rehabilitació de l'edifici o conjunt residencial o qualssevol altres despeses inicials suportades per l'entitat. A més de les aportacions anteriorment esmentades, les persones sòcies o associades han d'efectuar el pagament de les quotes o els cànon periòdics no retornables en concepte de cessió d'ús, sense perjudici del pagament dels serveis i els subministraments que efectivament contracten amb la cooperativa o l'associació, com també la quota corresponent en concepte de contribució a les despeses comunes de sosteniment de l'edifici o el conjunt residencial.

5. Residir de manera habitual a l'habitatge, constituir l'habitatge habitual o tenir el seu domicili per si mateixes o juntament amb les persones que conviuen amb la persona usuària.

Article 13. Drets de l'entitat titular dels habitatges col·laboratius

L'entitat titular dels habitatges col·laboratius, a més dels que, respectivament, li reconeix la legislació sobre cooperatives o sobre associacions i dels reconeguts en l'article 10 d'aquesta llei, té els drets següents.

1. Ser respectada en el seu dret de propietat o possessori, si escau, del conjunt residencial íntegrament, sense perjudici de la cessió del dret d'ús a favor de les persones que formen part de l'entitat.

2. Aprovar els seus propis estatuts o normes internes de funcionament i organització, de manera democràtica.

3. Adoptar acords que afecten el règim de propietat i possessió del conjunt i el règim de funcionament i organització social, com també a fer-los complir.

4. Obtindre les ajudes que l'administració pública estableisca, tant per al suport a la promoció i la construcció dels edificis, com a les previstes per a proporcionar assistència a col·lectius en situació de risc residencial o que requerisquen accedir a prestacions assistencials al mateix edifici on se situe l'habitatge col·laboratiu on residisca la persona usuària que així ho necessite.

5. Pot així mateix acollir les seues promocions d'obra els beneficis que la legislació d'habitatges protegits estableix, amb subjecció a la

1. Ser cotitular de la entidad propietaria o poseedora del conjunto residencial.

2. Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y asequible, diseñada y construida para ser usada por todas las personas y libre de inmisiones contaminantes bajo estándares de accesibilidad universal, de forma indefinida o temporal por el tiempo que dure el derecho de posesión en favor de la entidad.

3. Acceder al uso y disfrute de los elementos comunes y comunitarios del conjunto residencial, en la forma, modo y proporción que se establezcan en los estatutos o normas internas, de forma indefinida o temporal por el tiempo que dure el derecho de posesión en favor de la entidad.

4. Ser informado del estado de situación física y jurídica de la vivienda y del resto del conjunto residencial, por parte de quien ostente las facultades de gestión y representación de la propietaria.

5. Participar, en la forma en que se determine por sus estatutos y siguiendo los principios democráticos, desde el momento de proyectarse la actuación, en la planificación, diseño, mantenimiento y gestión de la comunidad que ostente la propiedad del edificio o conjunto residencial.

6. Ceder, de forma temporal y justificada, su derecho de uso en la forma y con los requisitos previstos en los estatutos sociales y en los reglamentos de régimen interior.

Artículo 12. Deberes de las personas usuarias

Las personas usuarias, además de los que, respectivamente, les impone la legislación sobre cooperativas o sobre asociaciones y aquellos derivados de esta ley, tendrán los siguientes deberes.

1. Cuidar la vivienda asignada y sus instalaciones, los elementos comunes y todos los bienes que hagan posible la convivencia compartida, como poseedoras de esta.

2. Respetar y cumplir las normas aprobadas por la entidad propietaria del conjunto residencial, así como respetar y cumplir los acuerdos aprobados por los órganos sociales de la entidad titular.

3. Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de uso común.

4. Hacer las aportaciones que la entidad titular apruebe para adquirir terrenos, costes de urbanización en suelo urbano y urbanizable, construcción o rehabilitación del edificio o conjunto residencial o cualesquiera otros gastos de los iniciales soportados por la entidad. Además de las aportaciones anteriormente mencionadas, las personas socias o asociadas deberán efectuar el pago de las cuotas o cánones periódicos no retornables en concepto de cesión de uso, sin perjuicio del pago de los servicios y suministros que efectivamente contraten con la cooperativa o la asociación, así como la cuota correspondiente en concepto de contribución a los gastos comunes de sostenimiento del edificio o conjunto residencial.

5. Residir de forma habitual en la vivienda, constituir la vivienda habitual o tener su domicilio por sí mismas o junto a las personas que convivan con la persona usuaria.

Artículo 13. Derechos de la entidad titular de las viviendas colaborativas

La entidad titular de las viviendas colaborativas, además de los que, respectivamente, le reconoce la legislación sobre cooperativas o sobre asociaciones y de los reconocidos en el artículo 10 de esta ley, tendrá los siguientes derechos.

1. Ser respetada en su derecho de propiedad o posesorio, en su caso, del conjunto residencial en su totalidad, sin perjuicio de la cesión del derecho de uso a favor de las personas que formen parte de la entidad.

2. Aprobar sus propios estatutos o normas internas de funcionamiento y organización, de forma democrática.

3. Adoptar acuerdos que afecten al régimen de propiedad y posesión del conjunto y al régimen de funcionamiento y organización social, así como a hacerlos cumplir.

4. Obtener las ayudas que la administración pública establezca, tanto para el apoyo a la promoción y construcción de los edificios, como a las previstas para proporcionar asistencia a colectivos en situación de riesgo habitacional o que precisen acceder a prestaciones asistenciales en el mismo edificio donde se ubique la vivienda colaborativa donde resida la persona usuaria que así lo necesite.

5. Podrá asimismo acoger sus promociones de obra a los beneficios que la legislación de viviendas de protección oficial establece, con suje-



seua normativa específica, o bé en règim de preu lliure i/o, en general, acolliments a qualsevol altre sistema de finançament públic.

6. Exigir el pagament, si escau, de les quantitats necessàries per a sufragar els costos del sòl, la urbanització en sòl urbà i urbanitzable, la construcció o rehabilitació de l'edifici, el pagament de les quotes o cànon periòdics no retornables en concepte de cessió d'ús, el pagament dels serveis i els subministraments que efectivament contracten amb la cooperativa o l'associació, com també la quota corresponent en concepte de contribució a les despeses comunes de sosteniment de l'edifici o el conjunt residencial.

7. Expulsar la persona usuària que incomplisca l'obligació de pagament del capital destinat al cost de construcció del conjunt residencial, com també les altres aportacions econòmiques descrites en l'article 12.4. Cal fixar en els estatuts socials el nombre màxim de quotes impagades que permeten a l'entitat poder exercir aquesta facultat, la qual és obligatòria si es posa en perill la viabilitat econòmica del projecte.

Article 14. Deures de l'entitat titular dels habitatges col·laboratius

L'entitat titular dels habitatges col·laboratius, a més dels que, respectivament, li imposa la legislació sobre cooperatives o sobre associacions i dels derivats d'aquesta llei, té els deures següents:

1. Procurar a les persones sòcies o associades habitatges i locals, edificacions i instal·lacions complementàries, com també el subministrament, si escau, acordats per la seua filiació, sense ànim de lucre, de béns i serveis de manutenció, sanitaris, culturals, de formació, educatius i d'esbarjo que els permeten mantenir una adequada qualitat de vida i de desenvolupament personal a través, entre altres, del foment de la solidaritat personal i mútua ajuda. De la mateixa manera, han de millorar, conservar i administrar aquests immobles i els elements comuns, crear i prestar els serveis corresponents, com també la rehabilitació d'habitatges, locals i altres edificacions i instal·lacions destinades a ells.

2. Quan fora necessari, adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys i, en general, desenvolupar les activitats i els treballs que siguem necessaris per al compliment del seu objecte social.

3. Promoure un ús social dels elements i els espais comuns i comunitaris i evitar-ne la cessió en lloguer a tercers i amb destinació a proporcionar serveis als usuaris i les usuàries.

4. Crear i autogestionar els serveis d'assistència i prestacions socials necessaris i acordats per a atendre les necessitats dels socis i les sòcies si escau.

5. Incloure, en els seus estatuts o normes internes, l'existència dels drets de tanteig i retracte previstos en aquesta llei en favor de la Generalitat i d'aquells ajuntaments adherits al conveni de tanteig i retracte amb la Generalitat.

6. Notificar a la conselleria competent en matèria d'habitatge, en els supòsits de cohabitatge de protecció pública, l'existència de qualsevol trava o execució que poguera comportar la pèrdua del títol de propietat de l'edifici residencial, a l'efecte que aquesta administració pugua exercir els drets de tanteig i retracte, o adoptar algun tipus de mesura de foment que impedisca la pèrdua dels drets possessoris dels adjudicataris del dret de cessió d'ús.

7. Establir un model transparent d'accés a la titularitat de la propietat de l'entitat i a la condició de membre de l'entitat, que impulse criteris inclusius i de diversitat.

8. Donar preferència a les persones amb una discapacitat igual o superior al 33% en l'accés a la condició de persona sòcia o en el cas de les persones sòcies expectants, a l'accés a l'habitatge, en un percentatge del 10% dels habitatges disponibles. Aquest percentatge només opera per a aquelles actuacions en les quals el nombre d'habitatges és superior a deu.

9. Incloure mesures de gestió mediambiental de l'edifici.

10. Complir la resta de deures i obligacions que els impose la legislació aplicable.

Article 15. Normes especials aplicables a totes les cooperatives titulars d'habitatges col·laboratius

1. En el cas que la titularitat única de l'edificació o el conjunt residencial en què es troben els habitatges col·laboratius en règim de propietat o per qualsevol altre títol corresponga a una cooperativa, aquesta pot configurar-se com a cooperativa d'habitatges, com a

ció a su normativa específica, o bien en régimen de precio libre y/o, en general, acogidas a cualquier otro sistema de financiación pública.

6. Exigir el pago, en su caso, de las cantidades necesarias para sufragar los costes del suelo, la urbanización en suelo urbano y urbanizable, la construcción o rehabilitación del edificio, el pago de las cuotas o cánones periódicos no retornables en concepto de cesión de uso, el pago de los servicios y suministros que efectivamente contraten con la cooperativa o la asociación, así como la cuota correspondiente en concepto de contribución a los gastos comunes de sostenimiento del edificio o conjunto residencial.

7. Expulsar a la persona usuaria que incumpla la obligación de pago del capital destinado al coste de construcción del conjunto residencial, así como las demás aportaciones económicas descritas en el artículo 12.4, debiendo fijar en los estatutos sociales el número máximo de cuotas impagadas que permitirán a la entidad poder ejercer esta facultad, que resultará obligatoria si se pone en peligro la viabilidad económica del proyecto.

Artículo 14. Deberes de la entidad titular de las viviendas colaborativas

La entidad titular de las viviendas colaborativas, además de los que, respectivamente, le impone la legislación sobre cooperativas o sobre asociaciones y de los derivados de esta ley, tendrá los siguientes deberes:

1. Procurar a las personas socias o asociadas viviendas y locales, edificaciones e instalaciones complementarias, así como el suministro, en su caso, acordados por su membresía, sin ánimo de lucro, de bienes y servicios de manutención, sanitarios, culturales, de formación, educativos y de recreo que les permitan mantener una adecuada calidad de vida y de desarrollo personal a través, entre otros, del fomento de la solidaridad personal y mutua ayuda. De igual forma, deberán mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes, crear y prestar los servicios correspondientes, así como la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a ellos.

2. Cuando fuera necesario, adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

3. Promover un uso social de los elementos y espacios comunes y comunitarios, evitando su cesión en alquiler a terceros y con destino a proporcionar servicios a los usuarios y las usuarias.

4. Crear y autogestionar los servicios de asistencia y prestaciones sociales precisos y acordados para atender las necesidades de los socios y las socias en su caso.

5. Incluir, en sus estatutos o normas internas, la existencia de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley en favor de la Generalitat y de aquellos ayuntamientos adheridos al convenio de tanteo y retracto con la Generalitat.

6. Notificar a la conselleria competente en materia de vivienda, en los supuestos de covivienda de protección pública, la existencia de cualquier trava o ejecución que pudiera suponer la pérdida del título de propiedad del edificio residencial, a los efectos de que dicha administración pueda ejercer los derechos de tanteo y retracto, o adoptar algún tipo de medida de fomento que impida la pérdida de los derechos posesorios de los adjudicatarios del derecho de cesión de uso.

7. Establecer un modelo transparente de acceso a la titularidad de la propiedad de la entidad y a la condición de miembro de la entidad, impulsando criterios inclusivos y de diversidad.

8. Dar preferencia a las personas con una discapacidad igual o superior al 33 % en el acceso a la condición de persona socia o en el caso de las personas socias expectantes, al acceso a la vivienda, en un porcentaje del 10 % de las viviendas disponibles. Este porcentaje solo operará para aquellas actuaciones en las que el número de viviendas sea superior a diez.

9. Incluir medidas de gestión medioambiental del edificio.

10. Cumplir el resto de deberes y obligaciones que les imponga la legislación aplicable.

Artículo 15. Normas especiales aplicables a todas las cooperativas titulares de viviendas colaborativas

1. En el caso de que la titularidad única de la edificación o conjunto residencial en la que se encuentran las viviendas colaborativas en régimen de propiedad o por cualquier otro título corresponda a una cooperativa, esta podrá configurarse como cooperativa de viviendas,

cooperativa polivalent d'habitatges i de consum o com a cooperativa de consum.

2. Els estatuts de la cooperativa han de contenir les normes especials següents:

a) S'ha de regular el règim d'ingrés i de baixa de les persones sòcies, així com el règim de transmissions de les seues aportacions al capital social. A aquest efecte, es pot condicionar la transmissió de les aportacions al capital social, i amb aquestes la transmissió de la condició de persona sòcia, a les persones que hi convisquen, amb l'antiguitat que s'establisca estatutàriament. Sense perjudici de l'anterior, en el cas de la transmissió per causa de mort, els hereus que no complisquen els requisits previstos estatutàriament per a substituir el causant en la condició de persona sòcia tenen dret al reembossament de les aportacions a capital social, en els termes previstos en aquesta llei i, supletòriament, s'hi aplica la legislació cooperativa. La transmissió de les aportacions a capital social i, amb aquestes, de la condició de persona sòcia, porta implícita la transmissió el dret d'ús regulat en aquesta llei.

b) Es pot preveure que, en el cas que el dret d'ús de l'habitatge col·laboratiu corresponga a més d'una persona sòcia, entre elles designen una sola persona perquè assistisca a les assemblees generals amb dret de veu i de vot. En aquests casos, els estatuts socials han d'atribuir un sol dret de vot a cada habitatge o dependència susceptible d'ús privatiu.

c) Es pot regular la figura del soci temporal per a establir vincles socials de duració determinada, sempre que el conjunt d'aquests socis i sòcies no supere la cinquena part del total de les persones sòcies de caràcter indefinit, ni dels vots d'aquestes en l'assemblea general. Així mateix, poden ser sòcies d'aquestes cooperatives les administracions públiques amb competència en matèria d'habitatge.

d) És requisit indispensable que en els estatuts socials conste que es tracta d'una cooperativa no lucrativa a l'efecte de l'article 114 del text refós de la Llei de cooperatives de la Comunitat Valenciana aprovat per Decret legislatiu 2/2015, del 15 de maig, del Consell. Com a conseqüència, les aportacions a capital en cap cas han de ser remunerades, sense perjudici de la seua actualització de valor a l'índex de preus al consum.

3. La reserva obligatòria constituïda de conformitat amb la legislació cooperativa pot destinar-se a garantir la devolució dels préstecs en què haja incorregut la cooperativa per a la construcció o la rehabilitació de l'edifici en què estiguen instal·lats els habitatges col·laboratius, mitjançant qualsevol figura jurídica.

4. Entre els fins als quals destinar el Fons de Formació i Promoció es troben, a més dels previstos en la legislació cooperativa, les activitats culturals, socials, lúdiques, assistencials, sanitàries, esportives i altres anàlogues en benefici de les persones usuàries de l'edifici, així com de l'entorn, i a la difusió i el foment dels habitatges col·laboratius.

CAPÍTOL II

Règim de les titulars d'habitatges col·laboratius d'interès social

Article 16. Concepte d'habitatges col·laboratius d'interès social

1. A l'efecte d'aquesta llei tenen la consideració d'habitatges col·laboratius d'interès social els que, complint els requisits exigits pels articles anteriors, reunisquen, a més, les característiques següents:

a) Mantenir el conjunt edificat sota una titularitat única de la cooperativa o associació a perpetuïtat, sense poder realitzar la divisió horitzontal de l'edifici.

Tanmateix, poden assignar quotes de participació per als habitatges o les dependències susceptibles d'ús privatiu als efectes exclusius de determinar la participació de cadascun en el conjunt de les despeses comunes de l'edificació o amb la finalitat d'individualitzar la responsabilitat enfront de tercers en cas que les persones sòcies o associades actuen com a avaladores o garants dels préstecs al promotor que haja sol·licitat la titular de l'edifici o el conjunt residencial.

En cas de transmissió de l'edifici o del conjunt residencial o de part d'aquest, s'ha de realitzar a altres entitats de similars característiques o a la Generalitat Valenciana. Així mateix, en cas de dissolució de l'entitat, s'ha de destinar l'edifici, el conjunt residencial o el

como cooperativa polivalente de viviendas y de consumo o como cooperativa de consumo.

2. Los estatutos de la cooperativa deberán contener las siguientes normas especiales:

a) Se deberá regular el régimen de ingreso y de baja de las personas socias, así como el régimen de transmisiones de sus aportaciones al capital social. A estos efectos, se podrá condicionar la transmisión de las aportaciones al capital social, y con ellas la transmisión de la condición de persona socia, a las personas que con ella convivan, con la antigüedad que se establezca estatutariamente. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de la transmisión mortis causa, los herederos que no cumplan los requisitos previstos estatutariamente para substituir al causante en su condición de persona socia, tendrán derecho al reembolso de las aportaciones a capital social, en los términos previstos en esta ley y, supletoriamente, se aplicará la legislación cooperativa. La transmisión de las aportaciones a capital social y, con ellas, de la condición de persona socia, llevará implícita la transmisión el derecho de uso regulado en esta ley.

b) Se podrá prever que, en el caso de que el derecho de uso de la vivienda colaborativa corresponda a más de una persona socia, entre ellas designen a una sola persona para que asista a las asambleas generales con derecho de voz y de voto. En estos casos, los estatutos sociales deberán atribuir un solo derecho de voto a cada vivienda o dependencia susceptible de uso privativo.

c) Se podrá regular la figura del socio temporal para establecer vínculos sociales de duración determinada, siempre que el conjunto de estos socios y socias no supere la quinta parte del total de las personas socias de carácter indefinido, ni de los votos de estas en la asamblea general. Asimismo, podrán ser socias de estas cooperativas las administraciones públicas con competencia en materia de vivienda.

d) Será requisito indispensable que en los estatutos sociales conste que se trata de una cooperativa no lucrativa a los efectos del artículo 114 del texto refundido de la Ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana aprobado por Decreto legislativo 2/2015, del 15 de mayo, del Consell. Como consecuencia, las aportaciones a capital en ningún caso serán remuneradas, sin perjuicio de su actualización de valor al índice de precios al consumo.

3. La reserva obligatoria constituida de conformidad con la legislación cooperativa podrá destinarse a garantizar la devolución de los préstamos en que haya incurrido la cooperativa para la construcción o rehabilitación del edificio en el que se encuentren instaladas las viviendas colaborativas, mediante cualquier figura jurídica.

4. Entre los fines a los que destinar el Fondo de Formación y Promoción se encontrarán, además de los previstos en la legislación cooperativa, las actividades culturales, sociales, lúdicas, asistenciales, sanitarias, deportivas y otras análogas en beneficio de las personas usuarias del edificio, así como del entorno, y a la difusión y fomento de las viviendas colaborativas.

CAPÍTULO II

Régimen de las titulares de viviendas colaborativas de interés social

Artículo 16. Concepto de viviendas colaborativas de interés social

1. A los efectos de esta ley tendrán la consideración de viviendas colaborativas de interés social las que, cumpliendo los requisitos exigidos por los artículos anteriores, reúnan, además, las siguientes características:

a) Mantener el conjunto edificado bajo una titularidad única de la cooperativa o asociación a perpetuidad, sin poder realizar la división horizontal del edificio.

No obstante, podrán asignar cuotas de participación para las viviendas o dependencias susceptibles de uso privativo a los exclusivos efectos de determinar la participación de cada una de ellas en el conjunto de los gastos comunes de la edificación o con la finalidad de individualizar la responsabilidad frente a terceros en caso de que las personas socias o asociadas actúen como avalistas o garantes de los préstamos al promotor que haya solicitado la titular del edificio o conjunto residencial.

En caso de transmisión del edificio o del conjunto residencial o de parte del mismo, se deberá realizar a otras entidades de similares características o a la Generalitat Valenciana. Asimismo, en caso de disolución de la entidad, se deberá destinar el edificio, conjunto residencial



patrimoni romanent a una entitat no lucrativa de fins anàlegs o a la Generalitat Valenciana.

b) Almenys, el 15% dels habitatges col·laboratius ha de destinar-se a un col·lectiu necessitat d'habitatge assequible. Es consideren tals els majors de 60 anys, les persones amb discapacitat superior al 33%, les dones víctimes de violència de gènere, els joves i les persones extutelades menors de 35 anys i els habitatges tutelats, entre altres.

c) Regular, en els estatuts socials, l'obligació d'aprovar un pla d'activitats comunes que incloga la d'una assistència comuna a les necessitats del grup vulnerable, si escau.

2. A l'efecte del que disposa l'article 107.2 del Tractat de funcionament de la Unió Europea, es considera que l'habitatge col·laboratiu d'interès social és habitatge social i, per tant, prestador de serveis d'interès econòmic general.

Article 17. Normes especials per a les cooperatives titulars d'habitatges col·laboratius considerats d'interès social

Les cooperatives titulars d'habitatges col·laboratius considerats d'interès social han de complir els requisits següents:

a) La cooperativa ha de constituir-se com a entitat de caràcter no lucratiu a l'empara de l'article 114 del text refòs de la Llei de cooperatives de la Comunitat Valenciana, aprovat per Decret legislatiu 2/2015, de 15 de maig, del Consell, i complir els requisits previstos en aquesta norma, i específicament ha de fer constar expressament en els seus estatuts el que hi ha previst en aquesta norma legal.

b) La cooperativa no pot adjudicar privativament a les persones sòcies la propietat ni cap dret real limitat sobre els habitatges o les dependències susceptibles d'ús privat, com tampoc un dret de superfície sobre aquestes. Les persones sòcies i els qui hi convisquen gaudeixen del dret d'ús regulat en aquesta llei.

c) Els estatuts socials han de recollir expressament les prohibicions contingudes en l'article 17.1 d'aquesta llei relatives a la prohibició a les persones sòcies de transmetre el dret d'ús de manera autònoma i desvinculat de la condició de persona sòcia, sense perjudici del que hi ha previst en l'apartat següent d'aquest article i a efectuar la divisió horitzontal de l'edifici.

d) Han de preveure en els seus estatuts socials, l'obligació de constituir un fons de reserva de caràcter irrepartible per a poder cobrir impagaments de quotes o cànonos que s'establisquen per a satisfer almenys tres quotes del préstec personal o l'hipotecari que es puga constituir sobre l'immoble o sobre el dret de superfície i que es formalitze per a satisfer el cost de construcció de l'edifici o el conjunt residencial. Aquest fons pot ser substituït pel seu fons de reserva obligatori. Així mateix, els estatuts socials han de preveure que aquest fons puga ser pignorat a favor de l'entitat bancària com a manera de garantir el préstec esmentat.

e) Els estatuts socials han de regular un fons social d'ajuda mútua, que s'ha de dotar en funció dels resultats anuals, en la quantia que es determine en els estatuts socials, amb la finalitat de cobrir els possibles impagaments de quotes o cànonos en els quals poguera incórrer alguna persona sòcia, el qual s'ha de destinar a satisfer el destí que tenia la quota impagada.

f) Les aportacions a capital social obligatori no són remunerades, sense perjudici de la seua actualització, d'acord amb la legislació cooperativa. El mateix criteri s'aplica en cas de reemborsament de les aportacions inicials per a l'adquisició del dret a la titularitat del conjunt residencial.

g) Els estatuts socials han d'admetre la possibilitat que la Generalitat Valenciana puga ser sòcia de la cooperativa o associada de l'associació, amb la finalitat de poder destinar els habitatges a persones amb risc residencial. Així mateix, pot preveure's que es destinen alguns habitatges a la Generalitat amb la mateixa finalitat, mitjançant conveni amb aquesta.

h) En cap cas no es prohibeix la tinença d'animals de companyia.

Aquests requisits s'han de mantenir durant tot el temps en què la cooperativa siga beneficiària de les mesures de foment previstes en aquesta llei.

o patrimonio remanente a una entidad no lucrativa de fines análogos o a la Generalitat Valenciana.

b) Al menos, el 15 % de las viviendas colaborativas debe destinarse a un colectivo necesitado de vivienda asequible. Se considerarán tales los mayores de 60 años, personas con discapacidad superior al 33 %, mujeres víctimas de violencia de género, jóvenes y personas extuteladas menores de 35 años y viviendas tuteladas, entre otros.

c) Deberán regular, en los estatutos sociales, la obligación de aprobar un plan de actividades comunes que incluya la de una asistencia común a las necesidades del grupo vulnerable, en su caso.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 107.2 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, se considerará que la vivienda colaborativa de interés social es vivienda social y, por tanto, prestadora de servicios de interés económico general.

Artículo 17. Normas especiales para las cooperativas titulares de viviendas colaborativas consideradas de interés social

Las cooperativas titulares de viviendas colaborativas consideradas de interés social deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La cooperativa deberá constituirse como entidad de carácter no lucrativo al amparo del artículo 114 del texto refundido de la Ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, y cumplir los requisitos previstos en dicha norma, y específicamente deberá hacer constar expresamente en sus estatutos lo previsto en dicha norma legal.

b) La cooperativa no podrá adjudicar privativamente a las personas socias la propiedad ni ningún derecho real limitado sobre las viviendas o dependencias susceptibles de uso privado, así como tampoco un derecho de superficie sobre las mismas. Las personas socias y quienes con ellas convivan disfrutarán del derecho de uso regulado en esta ley.

c) Los estatutos sociales deberán recoger expresamente las prohibiciones contenidas en el artículo 17.1 de esta ley relativas a la prohibición a las personas socias de transmitir el derecho de uso de manera autónoma y desvinculado de la condición de persona socia, sin perjuicio de lo previsto en el apartado siguiente de este artículo y a efectuar la división horizontal del edificio.

d) Deberán prever en sus estatutos sociales, la obligación de constituir un fondo de reserva de carácter irrepartible para poder cubrir impagos de cuotas o cánones que se establezcan para satisfacer a los menos tres cuotas del préstamo personal o el hipotecario que se pueda constituir sobre el inmueble o sobre el derecho de superficie y que se formalice para satisfacer el coste de construcción del edificio o conjunto residencial. Este fondo podrá ser sustituido por su fondo de reserva obligatorio. Asimismo, los estatutos sociales deberán prever que dicho fondo pueda ser pignorado a favor de la entidad bancaria como forma de garantizar el citado préstamo.

e) Los estatutos sociales deberán regular un fondo social de ayuda mutua, que se dotará en función de los resultados anuales, en la cuantía que se determine en los estatutos sociales, con el fin de cubrir los posibles impagos de cuotas o cánones en los que pudiera incurrir alguna persona socia, el cual será destinado a satisfacer el destino que tenía la cuota impagada.

f) Las aportaciones a capital social obligatorio no estarán remuneradas, sin perjuicio de su actualización, de acuerdo con la legislación cooperativa. El mismo criterio será aplicable en caso de reembolso de las aportaciones iniciales para la adquisición del derecho a la titularidad del conjunto residencial.

g) Los estatutos sociales deberán admitir la posibilidad de que la Generalitat Valenciana pueda ser socia de la cooperativa o asociada de la asociación, con el fin de poder destinar las viviendas a personas con riesgo habitacional. Asimismo, podrá preverse que se destinen algunas viviendas a la Generalitat con el mismo fin, mediante convenio con la misma.

h) En ningún caso se prohibirá la tenencia de animales de compañía.

Estos requisitos se deberán mantener durante todo el tiempo en que la cooperativa sea beneficiaria de las medidas de fomento contempladas en esta ley.

TÍTOL III
Acció pública respecte de l'habitatge col·laboratiu

CAPÍTOL I
Tanteig i retracte

Article 18. Dret de tanteig i retracte a favor de les administracions públiques

Quan, a conseqüència d'un procediment d'execució patrimonial o realització patrimonial extrajudicial, l'entitat titular de l'edifici o el conjunt residencial d'habitatges col·laboratius pugua perdre la seua condició de titular d'aquest i, amb això, la possessió dels habitatges, són aplicables les normes autonòmiques i estatals sobre dret de tanteig i retracte.

CAPÍTOL II
Mesures de foment

Article 19. Mesures de foment dels habitatges col·laboratius

1. La Generalitat i les entitats locals són competents per a establir mesures dirigides a fer efectiu el dret constitucional a un habitatge digne, adequat i assequible mitjançant polítiques de promoció i gestió de l'habitatge col·laboratiu per si mateixes o a través d'entitats sense ànim de lucre.

2. A aquest efecte, aquestes mesures poden referir-se a la promoció, l'accés i la rehabilitació d'habitatges, facilitant el finançament adequat i procurant la prestació de garanties que siguen necessàries.

3. La Generalitat i les entitats locals poden establir bonificacions tributàries dins de l'àmbit de les seues competències.

4. La Generalitat Valenciana ha d'habilitar un servei d'assessorament a la ciutadania sobre habitatges col·laboratius.

5. A l'efecte de les bonificacions potestatives establides en la llei reguladora de les hisendes locals, sobre l'impost de béns immobles i l'impost de construccions, instal·lacions i obres, els habitatges col·laboratius als quals es refereix aquesta llei es declaren d'especial interès o utilitat pública.

6. És compatible l'obtenció de la cessió de sòl públic amb la concessió directa d'ajudes als usuaris i les entitats que complisquen amb els requisits de les bases.

7. En el cas que les administracions públiques de la Comunitat Valenciana posen a disposició mitjançant concurs públic solars i/o drets de superfície, sempre que aquestes no tinguen altres necessitats d'àmbit social, entre els criteris de valoració en els plecs administratius s'ha d'incloure les entitats que complisquen amb els requisits previstos en aquesta llei, sempre que es comprometen a destinar-los a la promoció, la construcció i la gestió d'habitatges col·laboratius en règim de cessió d'ús. Exclusivament, en el cas dels titulars d'edificis o conjunts residencials d'habitatges col·laboratius d'interès social, aquestes cessions poden ser per preu inferior al de mercat, sempre que es comprometen a construir habitatges col·laboratius d'interès social.

8. Poden cedir-se de manera directa a les entitats a les quals es refereix aquesta llei els drets de superfície que formen part de béns del patrimoni públic de sòl, d'acord amb l'article 105.4.d del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, per a construir habitatges col·laboratius en règim de cessió d'ús. Exclusivament en el cas dels titulars d'edificis o conjunts residencials d'habitatges col·laboratius d'interès social, aquestes cessions poden ser per preu inferior al de mercat.

9. Les cooperatives d'habitatges col·laboratius en règim de cessió d'ús d'interès social, a l'empara del que disposen els articles 9.4.b i 9.5.f del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, poden ser beneficiàries directes de les mesures de foment que establisquen els poders públics, com també perceptores i gestores de les ajudes atorgades a les persones usuàries.

10. En els supòsits previstos en els apartats 4, 5, 6 i 7 d'aquest article, d'acord amb l'article 105.5 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, de

TÍTULO III
Acción pública respecto de la vivienda colaborativa

CAPÍTULO I
Tanteo y retracto

Artículo 18. Derecho de tanteo y retracto a favor de las administraciones públicas

Quando, como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial, la entidad titular del edificio o conjunto residencial de viviendas colaborativas pueda perder su condición de titular del mismo y, con ello, la posesión de las viviendas, serán de aplicación las normas autonómicas y estatales sobre derecho de tanteo y retracto.

CAPÍTULO II
Medidas de fomento

Artículo 19. Medidas de fomento de las viviendas colaborativas

1. La Generalitat y las entidades locales son competentes para establecer medidas dirigidas a hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna, adecuada y assequible mediante políticas de promoción y gestión de la vivienda colaborativa por sí mismas o a través de entidades sin ánimo de lucro.

2. A tal efecto, estas medidas podrán referirse a la promoción, el acceso y rehabilitación de viviendas, facilitando la financiación adecuada y procurando la prestación de garantías que fueran necesarias.

3. La Generalitat y las entidades locales podrán establecer bonificaciones tributarias dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

4. La Generalitat Valenciana habilitará un servicio de asesoramiento a la ciudadanía sobre viviendas colaborativas.

5. A los efectos de las bonificaciones potestativas establecidas en la ley reguladora de las haciendas locales, sobre el impuesto de bienes inmuebles e impuesto de construcciones, instalaciones y obras, las viviendas colaborativas a las que se refiere esta ley se declaran de especial interés o utilidad pública.

6. Será compatible la obtención de la cesión de suelo público con la concesión directa de ayudas a los usuarios y entidades que cumplan con los requisitos de las bases.

7. En el caso de que las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana pongan a disposición a través de concurso público solares y/o derechos de superficie, siempre y cuando estas no tengan otras necesidades de ámbito social, entre los criterios de valoración en los pliegos administrativos se incluirá a las entidades que cumplan con los requisitos previstos en la presente ley, siempre que se comprometan a destinarlos a la promoción, construcción y gestión de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso. Exclusivamente, en el caso de los titulares de edificios o conjuntos residenciales de viviendas colaborativas de interés social, dichas cesiones podrán ser por precio inferior al de mercado, siempre y cuando se comprometan a construir viviendas colaborativas de interés social.

8. Podrán cederse de forma directa a las entidades a las que se refiere esta ley los derechos de superficie que formen parte de bienes del patrimonio público de suelo, de acuerdo con el artículo 105.4.d del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, para construir viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso. Exclusivamente en el caso de los titulares de edificios o conjuntos residenciales de viviendas colaborativas de interés social, dichas cesiones podrán ser por precio inferior al de mercado.

9. Las cooperativas de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso de interés social, al amparo de lo dispuesto en el artículo 9.4.b y 9.5.f del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, podrán ser beneficiarias directas de las medidas de fomento que se establezcan por los poderes públicos, así como receptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a las personas usuarias.

10. A los supuestos previstos en los apartados 4, 5, 6 y 7 del presente artículo, de acuerdo con el artículo 105.5 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por

18 de juny, del Consell, no se'ls apliquen els límits temporals que per a la cessió i l'explotació dels béns integrants del patrimoni de la Generalitat estableix la normativa sectorial autonòmica.

11. En aquelles subvencions en matèria de promoció pública d'habitatges destinades a ajuntaments, s'ha d'establir un criteri de puntuació per a les entitats locals que tinguen bonificacions tributàries i/o accions per al foment dels habitatges col·laboratius.

Article 20. Compatibilitat de règims

Els habitatges col·laboratius en règim de cessió d'ús poden acollir-se a qualsevol règim de protecció pública, sempre que complisquen els requisits previstos en la normativa reguladora. Aquestes ajudes són compatibles amb les establides en aquesta llei o les que es dicten en el desenvolupament d'aquesta.

Article 21. Col·laboració de l'entitat pública adscrita a la Conselleria d'Habitatge i afecció del pagament de la renda de lloguer

1. L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl de la Generalitat, o entitat pública que la substituïssa, pot afectar el pagament del lloguer de l'habitatge la possessió del qual cedisquen, els usuaris i les usuàries, mitjançant títol jurídic suficient, al pagament de les quotes de l'habitatge col·laboratiu que habiten. Aquest habitatge ha de passar a ser gestionat per l'entitat pública i a tenir per això la condició, mentre dure el contracte de cessió, de part del parc públic d'habitatge de la Generalitat, i s'ha de destinar a lloguer social en la forma establida reglamentàriament. A la finalització del contracte de lloguer ha de ser retornat al cedent en les mateixes condicions d'ús en què li va ser lliurat, sense perjudici del menyscabte derivat del transcurs del temps.

2. Les quantitats que reba l'usuari d'un habitatge en règim de cessió d'ús per la cessió a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl de l'habitatge que constituïa la seua residència habitual fins a aquell moment, no són considerades com a renda a l'efecte de no superar els màxims legals establits per a obtenir els beneficis del règim de protecció pública.

CAPÍTOL III *Règim sancionador*

Article 22. Infraccions i sancions

El règim sancionador aplicable en cas d'incompliment de les obligacions relatives a l'ús de la funció social de l'habitatge, com també qualsevol altre previst en l'àmbit de la legislació sobre habitatge de la Comunitat Valenciana, és l'establert en la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge, la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge, i la resta de legislació autonòmica aplicable.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Règim competencial

La Generalitat és l'administració competent per a regular la matèria d'habitatge de manera exclusiva, en els termes establits en l'article 148.1.3 de la Constitució espanyola amb relació a l'article 47 del mateix text legal i l'article 49.1.9.^a de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana, que estableix la competència exclusiva sobre l'ordenació del territori i el litoral, urbanisme i habitatge.

Així mateix, és competent per a regular el règim de les cooperatives en virtut del que hi ha disposat en l'article 49.1.21.^a de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana.

També té competències en matèria fiscal, segons l'article 157.1.a de la Constitució espanyola, amb relació als articles 10 i 11 de la Llei orgànica 8/1980, de 22 de setembre, i l'article 13.Cinc, de la Llei 14/1996, de 30 de desembre, desenvolupada per la Llei 13/1996, de 23 de desembre, de la Generalitat.

Segona. Subvencions, préstecs i avals

A partir de l'aprovació d'aquesta llei, el Consell ha d'incloure en els seus projectes de llei de pressupostos dotació pressupostària suficient

Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, podrán no serles de aplicación los límites temporales que para la cesión y explotación de los bienes integrantes del patrimonio de la Generalitat establece la normativa sectorial autonómica.

11. En aquellas subvenciones en materia de promoción pública de viviendas destinadas a ayuntamientos, se establecerá un criterio de puntuación para las entidades locales que tengan bonificaciones tributarias y/o acciones para el fomento de las viviendas colaborativas.

Artículo 20. Compatibilidad de regímenes

Las viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso podrán acogerse a cualquier régimen de protección pública, siempre que cumplan los requisitos previstos en la normativa reguladora. Estas ayudas serán compatibles con las establecidas en esta ley o las que se dicten en el desarrollo de la misma.

Artículo 21. Colaboración de la entidad pública adscrita a la Consejería de Vivienda y afección del pago de la renta de alquiler

1. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de la Generalitat, o entidad pública que la sustituya, podrá afectar el pago del alquiler de la vivienda cuya posesión cedan, los usuarios y las usuarias, mediante título jurídico suficiente, al pago de las cuotas de la vivienda colaborativa que habiten. Dicha vivienda pasará a ser gestionada por la entidad pública y a tener por ello la condición, mientras dure el contrato de cesión, de parte del parque público de vivienda de la Generalitat, y será destinada a alquiler social en la forma establecida reglamentariamente. A la finalización del contrato de alquiler será devuelta a su cedente en las mismas condiciones de uso en que le fuera entregada, sin perjuicio del menoscabo derivado del transcurso del tiempo.

2. Las cantidades que reciba el usuario de una vivienda en régimen de cesión de uso por la cesión a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de la vivienda que constituía su residencia habitual hasta ese momento, no serán consideradas como renta a los efectos de no superar los máximos legales establecidos para obtener los beneficios del régimen de protección pública.

CAPÍTULO III *Régimen sancionador*

Artículo 22. Infracciones y sanciones

El régimen sancionador aplicable en caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al uso de la función social de la vivienda, así como cualquier otro previsto en el ámbito de la legislación sobre vivienda de la Comunitat Valenciana, será el establecido en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda, y demás legislación autonómica aplicable.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Régimen competencial

La Generalitat es la administración competente para regular la materia de vivienda de forma exclusiva, en los términos establecidos en el artículo 148.1.3 de la Constitución española en relación con el artículo 47 del mismo texto legal y el artículo 49.1.9.^a del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana, que establece la competencia exclusiva sobre la ordenación del territorio y el litoral, urbanismo y vivienda.

Asimismo, es competente para regular el régimen de las cooperativas en virtud de lo dispuesto en el artículo 49.1.21.^a del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana.

También tiene competencias en materia fiscal, según el artículo 157.1.a de la Constitución española, en relación con los artículos 10 y 11 de la Ley orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, y el artículo 13.Cinco, de la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, desarrollada por la Ley 13/1996, de 23 de diciembre, de la Generalitat.

Segunda. Subvenciones, préstamos y avales

A partir de la aprobación de esta ley, el Consell incluirá en sus proyectos de ley de presupuestos dotación presupuestaria suficiente para el

per al foment dels projectes d'habitatge col·laboratiu d'interès social, en forma de subvencions i segons la disponibilitat pressupostària.

També segons la disponibilitat pressupostària, ha d'aprovar un programa de concessió de préstecs i avals, amb l'objectiu de fomentar l'habitatge col·laboratiu d'interès social.

La Generalitat Valenciana ha de posar en marxa mesures, recursos i convenis amb altres entitats que permeten constituir fons per a avals o garanties per a donar suport al finançament de projectes d'habitatge col·laboratiu en cessió d'ús i facilitar l'escalabilitat del model.

Tercera

Es reconeix un límit d'IPREM superior en autopromoció en habitatge col·laboratiu, i s'estableix un contingent o quota màxima d'unitats de convivència que puguen sobrepassar el límit de l'IPREM de referència establert per al model, havent de mantenir-se sempre l'IPREM mitjà de la cooperativa dins del límit esmentat.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única

Les normes d'habitabilitat i disseny d'habitatges col·laboratius de la Comunitat Valenciana han de complir la normativa vigent en matèria d'habitabilitat i disseny d'habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana en què s'han de regular les condicions específiques dels habitatges col·laboratius.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única

Queden derogades les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen al que hi ha disposat en aquesta llei.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Desenvolupament reglamentari

S'autoritza el Consell a desenvolupar reglamentàriament els preceptes d'aquesta llei, com també a aprovar les normes complementàries que facen possible l'execució dels termes d'aquesta.

Segona. Implantació d'habitatges col·laboratius en sòl no urbanitzable en zones rurals i/o en perill de despoblament

1. S'afegeix un apartat g, al paràgraf 1 de l'article 211 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell.

g) Edificis o conjunts residencials existents que puguen destinar-se a habitatges col·laboratius en cessió d'ús, sempre que vagen estretament vinculats a l'activació o el manteniment de la producció agrícola o altres activitats pròpies o tradicionals del medi rural i que es duguen a terme exclusivament amb la rehabilitació d'edificacions tradicionals existents.

2. Es modifica el paràgraf 1 de l'article 216 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, que queda amb la redacció següent.

1. La Generalitat intervé en l'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable, dins els límits i en les condicions establides en aquest text refós, per mitjà d'una declaració d'interès comunitari amb caràcter previ a la llicència municipal, en els supòsits previstos en l'article 211.1, paràgrafs d, e, f i g d'aquest text refós. Així mateix, és exigible obtenir declaració d'interès comunitari per a la implantació d'aquestes activitats en edificacions existents, com també per a la modificació de les ja atorgades.

Tercera. Incentius de caràcter fiscal

1. S'afegeix un apartat a l'article 14 bis de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat, per la qual es regula el tram autonòmic

fomento de los proyectos de vivienda colaborativa de interés social, en forma de subvenciones y según la disponibilidad presupuestaria.

También según la disponibilidad presupuestaria, aprobará un programa de concesión de préstamos y avales, con el objetivo de fomentar la vivienda colaborativa de interés social.

La Generalitat Valenciana pondrá en marcha medidas, recursos y convenios con otras entidades que permitan constituir fondos para avales o garantías para apoyar la financiación de proyectos de vivienda colaborativa en cesión de uso y facilitar la escalabilidad del modelo.

Tercera

Se reconoce un límite de IPREM superior en autopromoción en vivienda colaborativa, estableciéndose un cupo o cuota máxima de unidades de convivencia que puedan sobrepassar el límite del IPREM de referencia establecido para el modelo, habiendo de mantenerse siempre el IPREM promedio de la cooperativa dentro del citado límite.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única

Las normas de habitabilidad y diseño de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana cumplirán la normativa vigente en materia de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana en la que se regularán las condiciones específicas de las viviendas colaborativas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo reglamentario

Se autoriza al Consell a desarrollar reglamentariamente los preceptos de la presente ley, así como a aprobar las normas complementarias que hagan posible la ejecución de los términos de la misma.

Segunda. Implantación de viviendas colaborativas en suelo no urbanizable en zonas rurales y/o en peligro de despoblamiento

1. Se añade un nuevo apartado g, al párrafo 1 del artículo 211 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, que queda con la siguiente redacción:

g) Edificios o conjuntos residenciales existentes que puedan destinarse a viviendas colaborativas en cesión de uso, siempre que vayan estrechamente vinculadas a la activación o mantenimiento de la producción agrícola u otras actividades propias o tradicionales del medio rural y que se lleven a cabo exclusivamente con la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes.

2. Se modifica el párrafo 1 del artículo 216 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, que quedará con la siguiente redacción:

1. La Generalitat intervendrá en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en este texto refundido, por medio de una declaración de interés comunitario con carácter previo a la licencia municipal, en los supuestos previstos en el artículo 211.1, párrafos d, e, f y g de este texto refundido. Así mismo, es exigible obtener declaración de interés comunitario para la implantación de estas actividades en edificaciones existentes, así como para la modificación de las ya otorgadas.

Tercera. Incentivos de carácter fiscal

1. Se añade un apartado en el artículo 14 bis de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la cual se regula el tramo auto-

de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de la resta tributs cedits, que queda redactat així:

Cinquè. S'estableix una bonificació del 99% de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, en endavant ITPAJD, sobre els fets imposables següents:

a) L'adquisició, la construcció, l'adequació o la rehabilitació del sòl, l'edifici o les instal·lacions que constituïsquen un habitatge col·laboratiu d'interès social.

b) La declaració d'obra nova de l'edifici o el conjunt residencial d'habitatges col·laboratius d'interès social.

c) Els préstecs amb garantia hipotecària destinats al finançament de l'adquisició o la construcció o la rehabilitació de l'edifici per habitatge col·laboratiu d'interès social.

d) Els arrendaments exempts de l'impost sobre el valor afegit derivats de la cessió d'ús als socis d'habitatges col·laboratius d'interès social.

2. Es modifica la primera frase i l'apartat 2.º de l'article 4.º de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat, per la qual es regula el tram autonòmic de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de la resta tributs cedits, i s'eximeix del còmput de tenença de l'habitatge que s'haja cedit a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, que queda redactat així:

n) Per arrendament o pagament per la cessió fent ús de l'habitatge habitual, sobre les quantitats satisfetes en el període impositiu, sempre que figure de manera separada en el rebut que se li emeta per l'entitat titular la part que es corresponga amb aquest concepte.

[...]

2.º Que, durant almenys la meitat del període impositiu, ni el contribuïent ni cap dels membres de la seua unitat familiar siguen titulars, de manera individual o conjuntament, de la totalitat del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi constituït sobre un altre habitatge distant a menys de cinquanta quilòmetres de l'habitatge arrendat, llevat que hi haja una resolució administrativa o judicial que els n'impedisca l'ús com a residència. No es computa com un altre habitatge el que el seu titular cedisca a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl per a la cessió en lloguer social quan la persona cedent siga major de 65 anys i passe a ser usuària d'un habitatge col·laboratiu, d'interès social, en règim de cessió d'ús.

Quarta. Concepte de funció social en la declaració de cooperatives d'utilitat pública

A l'efecte del que hi ha previst en la legislació especial sobre cooperatives amb vista a la declaració de cooperativa d'utilitat pública, es considera funció social la promoció, la construcció, la rehabilitació d'edificis i conjunts residencials per a l'adaptació a habitatge col·laboratiu i la gestió d'habitatges col·laboratius en règim de cessió d'ús sense ànim de lucre. En tot cas, la cooperativa ha d'ostentar la titularitat, en propietat o com a posseïdora, de l'edifici o el conjunt residencial on se situen habitatges col·laboratius que s'han de gaudir en règim de cessió d'ús per part de les persones sòcies d'aquesta societat.

Cinquena. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor als vint dies que es publique íntegrament en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Per tant, ordene que tots els ciutadans i totes les ciutadanes, tribunals, autoritats i poders públics als quals pertoque, observen i facen complir esta llei.

València, 13 d'abril de 2023

El president de la Generalitat
XIMO PUIG I FERRER

nómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, que queda redactado así:

Quinto. Se establece una bonificación del 99 % del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en lo sucesivo ITPAJD, sobre los siguientes hechos imposables:

a) La adquisición, construcción, adecuación o rehabilitación del suelo, edificio o instalaciones que constituyan una vivienda colaborativa de interés social.

b) La declaración de obra nueva del edificio o el conjunto residencial de viviendas colaborativas de interés social.

c) Los préstamos con garantía hipotecaria destinados a la financiación de la adquisición o construcción o rehabilitación del edificio por vivienda colaborativa de interés social.

d) Los arrendamientos exentos del impuesto sobre el valor añadido derivados de la cesión de uso a los socios de viviendas colaborativas de interés social.

2. Se modifica la primera frase y el apartado 2.º del artículo 4.º de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, y se exime del cómputo de tenencia de la vivienda que se haya cedido a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, que queda redactado así:

n) Por arrendamiento o pago por la cesión en uso de la vivienda habitual, sobre las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, siempre que figure de manera separada en el recibo que se le emita por la entidad titular la parte que se corresponda con este concepto.

[...]

2.º Que, durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, de manera individual o conjuntamente, de la totalidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute constituido sobre otra vivienda distante a menos de cincuenta kilómetros de la vivienda arrendada, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que les impida su uso como residencia. No se computará como otra vivienda la que su titular ceda a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo para la cesión en alquiler social cuando la persona cedente sea mayor de 65 años y pase a ser usuaria de una vivienda colaborativa, de interés social, en régimen de cesión de uso.

Cuarta. Concepto de función social en la declaración de cooperativas de utilidad pública

A los efectos de lo previsto en la legislación especial sobre cooperativas en orden a la declaración de cooperativa de utilidad pública, se considera función social la promoción, construcción, rehabilitación de edificios y conjuntos residenciales para su adaptación a vivienda colaborativa y gestión de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso sin ánimo de lucro. En todo caso, la cooperativa deberá ostentar la titularidad, en propiedad o como poseedora, del edificio o conjunto residencial donde se ubiquen viviendas colaborativas que serán disfrutadas en régimen de cesión de uso por las personas socias de dicha sociedad.

Quinta. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su íntegra publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Por tanto, ordene que todos los ciudadanos y todas las ciudadanas, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

València, 13 de abril de 2023

El president de la Generalitat
XIMO PUIG I FERRER