

ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDAS COLABORATIVAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

INDICE

Exposición de motivos

Título I.- Disposiciones generales y de ámbito de aplicación a todas las viviendas colaborativas previstas en esta ley.

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 2.- Título competencial

Artículo 3.- Definiciones de los conceptos a efectos de la presente ley

Artículo 4. Requisitos básicos de los edificios de vivienda colaborativa

Artículo 5. Exigencias básicas de funcionalidad

Artículo 6- Exigencias básicas de seguridad

Artículo 7. Exigencias básicas de habitabilidad

Artículo 8. Principios de las normas de diseño y calidad

Artículo 9.- Clases de viviendas colaborativas, por su régimen jurídico y de protección.

Título II. Vivienda colaborativa de régimen común.

Artículo 10.- Régimen jurídico aplicable.

Artículo 11. Derechos de los usuarios y las usuarias.

Artículo 12. Deberes de los usuarios y las usuarias.

Artículo 13. Derechos de la entidad propietaria o poseedora del conjunto residencial.

Artículo 14. Deberes de la entidad propietaria del conjunto residencial.

Título III.- Viviendas colaborativas en régimen de protección.

Capítulo I. Régimen jurídico.

Artículo 15. Viviendas colaborativas que pueden acceder a las medidas de fomento previstas en esta ley.

Artículo 16. Derechos de las personas usuarias

Artículo 17. Deberes de las personas usuarias

Artículo 18. Derechos de la entidad propietaria o poseedora del conjunto residencial

Artículo 19. Deberes de la entidad propietaria del conjunto residencial

Capítulo II. Medidas para el cumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda colaborativa, que afectan a los sujetos intervinientes en el régimen de convivencia.

Artículo 20. Titularidad de la nuda propiedad, del derecho de uso y del pleno dominio

Artículo 21. Derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración

Capítulo III.- Medidas de fomento.

Artículo 22. Medidas de fomento con carácter general.

Artículo 23. Medidas de fomento de las viviendas colaborativas de protección pública.

Artículo 24. Colaboración de la entidad pública adscrita a la Conselleria de Vivienda en materia de garantías de pago.

Disposición adicional primera. Régimen de infracciones y sanciones

Disposición adicional segunda.- Se añade un artículo 91.bis al Decreto Legislativo 2/2015, del Consell, texto refundido de la ley de cooperativas de la Comunidad Valenciana, titulado “cooperativas de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso”.

Disposición adicional tercera. Implantación de viviendas colaborativas en suelo rural.

Disposición adicional cuarta. Incentivos de carácter fiscal.

Disposiciones finales.

Exposición de Motivos

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 objeto, que no es otro que hacer efectivo el derecho a la vivienda procurando un espacio asequible, digno y adecuado para las personas, 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 y en una expresión que se hizo muy célebre en los movimientos ciudadanos que en 2011 llenaron las plazas, una crisis, con un componente financiero e inmobiliario que provocó: casas sin gente y gente sin casas.

Cuando parecía que la situación económica empezaba a revertir, en el contexto de un innegable cambio climático, la depresión aislada en niveles altos de 2019 (DANA), aparece con toda su fuerza devastadora y anega el sur de Alicante llevándose por delante viviendas que probablemente nunca debieron permitirse construir por el riesgo que conllevaba.

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 CCVV.

Soledad y aislamiento social como unos de los grandes males del s 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 insustituible 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 insustituible de nuestra civilización y su favorable evolución.

Podemos concluir, que el momento histórico requiere el fomento de actuaciones acordes en materia de vivienda, con este cambio de paradigma, y cuya consecuencia sería la presentación de esta ley de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso de la comunidad 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 cuyo principal instrumento son las siguientes medidas de fomento:

- Hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada mediante un tipo de vivienda, las colaborativas en cesión de uso, donde 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, asequibilidad en el acceso, descarbonización e integración de las energías renovables, ciclo de vida y circularidad con el fin de lograr un buen nivel ambiental y de salud.
- Promover el hábitat colaborativo, de manera que quienes participen una vivienda en régimen de uso privado, compartan con otras personas unos espacios y usos comunes. La membresía de estas comunidades cohabitaría 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

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.

Así, por ejemplo, la Constitución Española de 1978, junto a la afirmación de que España se constituye en un Estado social y democrático de Derecho (Art. 1.1 CE), establece en el capítulo III del Título I, “de los principios rectores de la política social y económica”, varios preceptos que desarrollan el concepto del Estado social. Entre los Derechos reconocidos en este capítulo se recoge en el Art. 47 C.E. el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, estableciendo además que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, así como regular el uso del suelo para impedir la especulación.

En este ámbito, es particularmente relevante también el artículo 139.1 que consagra “los mismos derechos y obligaciones en cualquier parte del territorio del Estado” como principio constitucional garante de las condiciones de igualdad en el acceso a los derechos y asunción de obligaciones por parte de todas las personas en cualquier parte del territorio del Estado. Nuestra Constitución incorpora asimismo en el Capítulo que recoge los Derechos Fundamentales, en su Artículo 15, el Derecho de todos “a la vida y a la integridad física y moral” y, en el Artículo 18, el Derecho a la intimidad, vinculando el Artículo 53 de la Carta Magna en la protección de dichos Derechos a todos los Poderes Públicos. Por su parte el Artículo 9.2 CE establece la “obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; y remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud”.

El Tribunal Constitucional, por Sentencia núm. 139/2013 de 8 julio, de la sala Primera, establece la siguiente doctrina:

La STC 152/1988 (RTC 1988, 152) , FJ 4, distinguió determinados aspectos en los que cabe admitir la competencia estatal de fomento en materia de vivienda: la definición de las actuaciones protegidas; la regulación esencial de las fórmulas de financiación adoptadas (créditos cualificados, subsidiación de préstamos y

subvenciones); el nivel de protección; y, la aportación de recursos estatales. En consecuencia, «la regulación estatal de cada uno de estos cuatro aspectos no invade competencia autonómica alguna, pues se halla legitimada por lo dispuesto en el art. 149.1.13 CE (RCL 1978, 2836) ». Sin embargo, «ello no significa que las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda hayan de quedar absolutamente desprovistas de cualquier atribución por lo que se refiere a las actuaciones protegibles en el sector. Por un lado, es evidente que, en función de aquellas competencias estatutarias, pueden definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado, con cargo a sus propios recursos. Pero además, para la ejecución de la normativa estatal reguladora de las actuaciones protegibles que, como diremos más adelante, les corresponde, las Comunidades Autónomas deben contar con un margen de libertad de decisión que les permita aplicar las medidas estatales adaptándolas a las peculiares circunstancias de su territorio, sin perjuicio del respeto debido a los elementos indispensables que las normas estatales arbitran para alcanzar los fines de política económica general propuestos».

Es decir, que con excepción de esta competencia en parte complementaria y en parte limitada a algunos aspectos, es evidente que le corresponde a la Comunidad Autónoma regular la mayor parte de los aspectos relativos a la vivienda, entre los que se encuentra, como es el caso de la presente ley, el tipo constructivo de vivienda colaborativa, en la que se pretende hacer realidad el derecho constitucional a una vivienda digna, adecuada y asequible a través de una modalidad constructiva distinta de la que hasta ahora venía siendo regulada.

Asimismo, y siguiendo los criterios constitucionales que se contienen en las sentencias precitadas, se establecerán medidas de fomento para determinados tipos de 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.

III

La presente ley consta de tres títulos, cuatro disposiciones adicionales, una disposición transitoria y dos finales.

La ley establece un régimen general en su título I, un régimen para las denominadas viviendas colaborativas de régimen general o común en el título II y otro en el título III para aquellas actuaciones susceptibles de ser acreedoras de alguna medida de fomento por parte de la Generalitat.

De este modo se definen conceptos jurídicos que ya se vienen utilizando, especialmente en la legislación estatal de fomento, y que serán objeto de desarrollo reglamentario en materia de calidad y diseño, así como de una modalidad especial de vivienda protegida. Asimismo se establecen unos requisitos mínimos en materia de vivienda y arquitectura, para este tipo de edificios residenciales, que deberán ser respetados en los reglamentos que se puedan dictar.

En lo que se refiere a actuaciones protegibles se establecen los requisitos para obtener ayudas y medidas de fomento, y los principios mínimos a nivel arquitectónico, y el régimen jurídico que ha de presidir y regir esta modalidad habitacional, que ya no sólo hace posible el ejercicio del derecho a una vivienda digna, asequible y adecuada, sino que también la acerca a un modelo más social, solidario, sostenible y con mayor grado de convivencia. Por eso se inclina por el modelo cooperativo, específico para esta tipo de viviendas, que no buscan el ánimo de lucro sino el beneficio particular en un sentido más amplio, y no sólo el económico, y donde se potencian y protegen en mayor medida los derechos de uso sobre los de propiedad.

En lo referente a las actuaciones denominadas de régimen común, sin menoscabo de respetar las exigencias en materia de vivienda y arquitectura, y de establecer un régimen subsidiario de destino y funcionamiento de los edificios y de las viviendas, se concede una plena libertad en cuanto a la forma jurídica de quienes promuevan estas actuaciones y a su régimen de funcionamiento.

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 asequible.

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

- Establecer un marco donde se definan con rango legislativo y con carácter de mínimo, los conceptos que se utilizan en la realidad y en otras disposiciones, con el fin de dotar de seguridad jurídica a las actuaciones que la ciudadanía promueva con la finalidad habitacional conocida usualmente como “cohousing”.

- Regular 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 que en las edificaciones actuales, para hacer posible la convivencia, 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.

- En el ejercicio de sus potestades en materia de vivienda, regular las condiciones mínimas en las que deben construirse los edificios y conjuntos residenciales donde se ubiquen las viviendas.

- Fomentar el modelo de convivencia de propiedad 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.

- Permitir un modelo de convivencia con libertad en el régimen de propiedad y de uso, así como en el de gestión de los edificios o conjuntos residenciales, respetando en todo caso la finalidad de las convivencias como alternativa a la vivienda tradicional.

- Complementar la legislación en materia de propiedad horizontal, de cooperativas, asociaciones y de prestación asistenciales, respetando sus disposiciones, con el fin de que puedan ser utilizadas conjuntamente para hacer posible el desarrollo de las actuaciones privadas y públicas encaminadas a la construcción de edificios o conjuntos residenciales donde ubicar las viviendas colaborativas.

En sus disposiciones generales se establecen los objetivos de la ley, se justifica la competencia de la Generalitat en materia de vivienda, y, por tanto, en la regulación de todo aquello que haga posible el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna, asequible y adecuada.

Asimismo, y a los efectos de esta ley, y también para interpretar los conceptos que en la misma se definen, en otros cuerpos normativos que los utilizan sin conceptuarlos, la ley recoge unas definiciones de cohousing, vivienda colaborativa o convivenda, conjunto residencial, derecho de uso, cesión de uso, entidad propietaria, vivienda colaborativa con derecho a medidas de fomento y protección pública de la Generalitat, persona usuaria y promotor/a social.

En este mismo título se establece los principios y condiciones mínimas de calidad y diseño que han de respetar las construcciones cuyo destino sea edificar viviendas colaborativas, los cuales deberán ser tenidos en cuenta también por los reglamentos de desarrollo que se dicten por la Generalitat.

En lo relativo a las denominadas “viviendas de régimen común”, se concluye de su regulación que son aquellas en las que hay libertad en su forma de adquisición, posesión, transmisión, gestión, forma jurídica de su titular, pero sometiéndose en aquello que se establezca como imperativo, a unas normas comunes.

Tienen libertad de autorregulación, pero se establece un régimen subsidiario atendiendo a la finalidad que se pretende con las construcciones de viviendas colaborativas, el cual actuará en todo caso como principio informador.

Pueden acceder al régimen de ayudas públicas, siempre que cumplan con los requisitos que en las mismas se establezcan.

Y finalmente, en lo relativo a las viviendas colaborativas que pueden acceder a las medidas de fomento y protección de la Generalitat, y que son aquellas que cumplan los requisitos que esta ley establece, y a los que obliguen las convocatorias concretas que en un futuro puedan realizarse con distintas finalidades, establece unos requisitos para ser así consideradas. Las viviendas han de ser usadas y disfrutadas en régimen de cesión de uso, las personas que sean socias o asociadas de la titular del edificio o conjunto residencial han de ser las mismas que sean usuarias de las viviendas y las disfruten en régimen de cesión de uso y deberán respetar en su integridad el régimen de derechos y deberes que la ley establece en el título III.

Se establecen dos modalidades a proteger, con distinto régimen de fomento. Por un lado, las convivendas de protección pública, en cuyo caso accederán como mínimo a las ayudas establecidas en el régimen común de protección pública, y, por otra, las convivendas promocionadas por determinadas entidades que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley. Dentro de esta segunda clase se reconoce una protección cualificada si se trata de cooperativas de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso.

Entre las medidas de fomento que se reconocen están la posibilidad de acceso a garantías para la obtención de créditos, cesión de suelo o de vuelo en derecho de superficie, en algunos casos de forma directa, y exenciones y bonificaciones fiscales. Otras medidas de fomento son la posibilidad de acceder a la posibilidad de obtener una renta por la cesión de la vivienda propia cuando se incorpore como titular de una entidad propietaria de edificio o conjunto residencial de viviendas colaborativas, y, por supuesto, cualesquiera otras que reglamentariamente se vayan estableciendo para el fomento de esta modalidad habitacional.

Como medio para hacer posible el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda, hay que hacer una especial mención a las novedades que se incluyen en lo que se refiere al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

-De carácter privado: con el fin de evitar la especulación y para favorecer la regulación estatutaria, las entidades con derecho a algún régimen de protección podrán establecer medidas tendentes a que el acceso a la condición de persona socia o asociada se restrinja a quienes cumplan con la voluntad social que haya establecido unos requisitos mínimos al ingreso en la entidad.

-De carácter público: con el fin de añadir tres supuestos más a los previstos en la ley especial autonómica, lo cual deberá hacerse constar así en los Estatutos o Normas de Régimen Interior, con el fin de que toda persona miembro sea conocedora y tenga la mayor publicidad posible.

-Pérdida del derecho sobre la titularidad de la entidad propietaria y por ello de la condición de usuaria de la vivienda, como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización extrajudicial de su derecho.

-Transmisión de la condición de persona socia de entidad propietaria de edificio o conjunto residencial de protección pública, que implique la adjudicación de la cesión del uso de la vivienda.

-Transmisión de la totalidad del edificio o conjunto residencial o su ejecución patrimonial o venta extrajudicial notarial.

Título I.- Disposiciones generales y de ámbito de aplicación a todas las viviendas colaborativas previstas en esta ley.

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

1. La presente ley tiene por objeto, en primer lugar, regular los aspectos relativos a las condiciones mínimas de diseño y calidad de las coviviendas y de los edificios o conjuntos residenciales donde las mismas se ubican, así como los relativos a su conservación y mantenimiento.

2.-Asimismo, esta ley regulará el estatuto de funcionamiento de las entidades propietarias o poseedoras de los edificios o conjuntos residenciales donde se ubique las viviendas colaborativas, que regirá de manera imperativa para las actuaciones con alguna medida pública de protección, y de manera subsidiaria para las denominadas de régimen común.

3.-La presente ley establecerá las medidas de fomento autonómicas que se reservan para las actuaciones con alguna medida de protección o fomento.

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

5.-La presente ley será de aplicación tanto a las promociones públicas como a las privadas.

Artículo 2.- Título 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 31 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana.

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 Comunidad Valenciana.

Artículo 3.-Definiciones de los conceptos a efectos de la presente ley.

A los efectos de la presente ley, se entiende por:

a) Cohousing: anglicismo que se utiliza para definir un modo habitacional por parte de una comunidad intencional cuyo objetivo consiste en residir en una vivienda en régimen de uso privado, y al mismo tiempo compartiendo espacios y servicios de uso común ubicados en el mismo edificio o conjunto residencial con otras personas, con el fin de favorecer la vida en comunidad y la sostenibilidad económica, social y medioambiental.

b) Vivienda colaborativa o covivienda: Es toda aquella edificación habitable, ubicada en un conjunto o edificio residencial dotado de espacios y servicios complementarios al residencial, que puedan ser proyectados, usados, disfrutados y gestionados de forma comunitaria por parte de las personas que residan en cada una de las viviendas.

c) Conjunto residencial: edificio o conjunto de edificios compuesto por una parte por viviendas de uso residencial y privativo, y también por elementos propios del residencial, de uso común y compartido por quienes sean residentes de las viviendas privativas, y cuyos espacios y servicios comunes tendrán como finalidad favorecer la vida en comunidad y la sostenibilidad económica, social y medioambiental.

d) El derecho de uso: derecho que tiene toda persona perteneciente al ente titular del derecho de propiedad o de posesión del conjunto residencial, en virtud del cual tiene la facultad de uso y disfrute de una vivienda en exclusividad y de unos elementos comunes de forma compartida, como poseedor de ambas, pagando por esta cesión el precio, canon, cuota u otra cantidad que se establezca por el ente propietario. Este derecho faculta al usuario o usuaria a compartirlo con aquellas personas con las que conviva.

e) Cesión de uso: modo de acceso a una vivienda colaborativa por quien forma parte del ente titular del derecho de propiedad o de la posesión del conjunto residencial, pudiendo ser adjudicada esta cesión por cualquier título admitido en Derecho.

f) Entidad propietaria: Persona física o jurídica, o asociación o comunidad de propietarios, que ostenta la titularidad del pleno dominio o de la posesión por un periodo superior a 50 años, del conjunto residencial.

g) Persona usuaria: Persona física titular de una participación o de la copropiedad en la entidad propietaria del conjunto residencial, que tiene asignado el uso privativo y exclusivo de una vivienda compartida como poseedor de la misma y hace un uso compartido de los elementos comunes. Estos derechos de uso y disfrute podrán ser ejercidos junto al resto de personas con las que conviva.

h) El promotor o la promotora social: es aquella persona, física o jurídica, que lleva a cabo promociones de obra nueva o de rehabilitación de viviendas que se orienten a incrementar la oferta de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso.

Artículo. 4. Requisitos básicos de los edificios o conjuntos residenciales de vivienda colaborativa

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

a) La parte privada, que la constituyen las unidades privadas, con al menos 3 estancias (dormitorio, baño y sala) que serán de uso exclusivo del núcleo de convivencia.

b) La parte comunitaria, contará con las estancias donde se desarrollen las necesidades básicas de los núcleos de convivencia asociados. Como mínimo contarán con cocina, comedor, sala de reuniones y un espacio para atención sanitaria.

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 5. Exigencias básicas de funcionalidad.

1. Las coviviendas y los edificios 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 atenderán a los usos que en los mismos 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 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 previstas en el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos y el Código Técnico de Edificación (CTE).

3. Los edificios 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 telecomunicación, audiovisuales y de información.

4. Los edificios deberán prever la existencia de espacios comunes con superficie significativa y suficiente para poder atender posibles necesidades asistenciales en cualquier momento, los cuales deberán ser suficientes para la promoción de la autonomía y emancipación personal de cualquier clase.

Artículo 6- Exigencias básicas de seguridad

Los edificios de vivienda colaborativa deberán garantizar la seguridad de sus usuarios y usuarias. Para ello su diseño se orientará a reducir a límites aceptables el riesgo de sufrir daños en el uso normal de sus espacios. Asimismo, deberán contar con unas condiciones adecuadas de solidez estructural y de comportamiento frente a incendios, todo ello conforme a los criterios establecidos en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Artículo 7. 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 y de confort térmico y acústico adecuadas conforme a los criterios establecidos en el Código Técnico de la Edificación y normativa de diseño y calidad.

Además, cumplirán con las prescripciones en materia de ahorro energético y de protección del medio ambiente.

2. Las dimensiones mínimas de los espacios comunitarios dependerán del número total de personas que se estime que puedan ocupar las unidades privadas. En todo caso, como mínimo, cada uno de los espacios de uso comunitario tendrá una superficie de 25 metros cuadrados y podrá 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.

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 con sala de usos múltiples, dormitorio y baño, y tendrá una superficie total útil interior mínima de 22 m². La sala podrá ser destinada a zona de estar, comedor y/o cocina, siendo libre su compartimentación.

El baño estará equipado con lavabo, inodoro y ducha, teniendo al menos 2,50 m² de superficie.

Se accederá a la unidad por la sala, que contará, al menos, con 9 m² de superficie, y se podrá inscribir un cuadrado de 2,50 m de lado.

La superficie mínima del dormitorio será de 7,50 m² y se inscribirá un cuadrado de 2,50 metros de lado.

Artículo 8. 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, 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.

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.

Artículo 9.- Clases de viviendas colaborativas, por su régimen jurídico y de protección.

1.-Viviendas colaborativas de régimen común: son aquellas que se promuevan en un edificio o conjunto residencial con el fin de destinarlas al modo habitacional conceptualizado como cohousing a los efectos de la presente ley. Se someterán al título I y II de la presente ley y no se les aplicarán las medidas de fomento previstas en su título III.

2.-Viviendas colaborativas sometidas a algún régimen de protección: son aquellas viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso que se promuevan en un edificio o conjunto residencial y cumplan lo previsto en los títulos I y III de la presente ley, en virtud de lo cual podrán acceder a las medidas de fomento que se establezcan en esta ley y reglamentariamente.

3.-Viviendas colaborativas de interés social: son aquellas que, por cumplir los requisitos que la presente ley establece, pueden acceder a especiales medidas de fomento previstas en esta ley o en otras que así lo prevean.

Título II. Vivienda colaborativa de régimen común.

Artículo 10.-Régimen jurídico aplicable.

1.-Las viviendas colaborativas y los edificios o conjuntos residenciales donde se construyan, se someterán a la legislación general en materia de vivienda y al régimen especial de viviendas y edificios o conjuntos establecido en la presente ley.

2.-Para poder acceder a las medidas de fomento previstas en la presente ley, la entidad propietaria y los usuarios y las usuarias de las viviendas colaborativas de régimen común deberán ajustarse a los requisitos y condiciones que se establezcan por la Generalitat a través de las correspondientes bases y convocatorias. Asimismo podrán acceder a otras medidas de fomento que se establezcan por otras Administraciones distintas de la Autonómica valenciana, en especial las que se establezcan en los Planes de Vivienda Estatales y en los distintos programas de ámbito europeo.

3.-La promoción, construcción, cesión y gestión de las viviendas colaborativas de régimen común podrán realizarse por cualquier persona física o jurídica.

4.-Con el fin de poder cumplir las finalidades sociales propias del modo habitacional definido como cohousing, la presente ley regula un régimen subsidiario para el supuesto de que los Estatutos o Normas de Régimen Interior del edificio o conjunto residencial no establezcan otra cosa.

5.-Las viviendas colaborativas de régimen común podrán ser usadas y disfrutadas en cualquier forma admitida en Derecho. Si lo fueren en régimen de cesión de uso, se les aplicará lo previsto en los apartados d) y e) del artículo 3 de la presente ley. Asimismo, la persona propietaria de la vivienda podrá ser también copropietaria del edificio o conjunto residencial donde su ubique.

Artículo 11. Derechos de los usuarios y de las usuarias:

Salvo que los Estatutos Sociales o Normas de Régimen Interior establezcan otra cosa, y sin perjuicio de otros derechos que le otorguen los estatutos o normas internas de la entidad propietaria, los usuarios y las usuarias tendrán derecho a:

1. A ejercer sus derechos como usuaria o como persona miembro de la entidad propietaria o poseedora del edificio o del conjunto residencial, así como a exigir el respeto a su condición jurídica. Especialmente se deberán respetar sus derechos de carácter dominical y/o posesorio, y de participación democrática en la adopción de los acuerdos cuando así lo determine su condición.

2. Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y asequible, diseñada y construida para ser usada por todas las personas y libre de inmisiones contaminantes, 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 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 de forma democrática y desde el momento de proyectarse la actuación, en la planificación, diseño, mantenimiento y gestión de la comunidad que detente la propiedad del edificio o conjunto residencial.

Artículo 12. Deberes de los usuarios y de las usuarias.

Salvo que los Estatutos Sociales o Normas de Régimen Interior establezcan otra cosa, y sin perjuicio de otros deberes que se establezcan en los estatutos o normas internas de la entidad propietaria, los usuarios y las usuarias estarán obligados a:

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

2. Respetar y cumplir las normas aprobadas por la entidad propietaria del conjunto residencial.

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 apruebe, así como contribuir a sufragar los gastos necesarios para el mantenimiento, conservación y mejora del conjunto residencial.

5. Cuidar de la vivienda adjudicada, manteniéndola en el mismo ser y estado en que la reciba y a su cargo.

Artículo 13. Derechos de la entidad propietaria o poseedora del conjunto residencial:

Salvo que los Estatutos sociales o Normas de Régimen Interior establezcan otra cosa, la entidad tendrá derecho a:

1. A 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, así como al régimen de funcionamiento y organización social, pudiendo exigir su cumplimiento.

4. Obtener las ayudas que la Administración Pública establezca, si cumple con los requisitos que en cada caso se establezcan.

5. Exigir el pago del canon o cuota social, procurando desglosar en el recibo los distintos conceptos que se incluyan en las cantidades que se devenguen.

Artículo 14. Deberes de la entidad propietaria del conjunto residencial:

1. Cumplir con lo previsto en la legislación común en materia de vivienda y en la presente ley especial, así como en lo dispuesto en la regulación de la forma jurídica en que se constituya.

2. Respetar los derechos de las personas usuarias o cesionarias de las viviendas colaborativas y de los espacios comunes, con el fin de hacer posible la finalidad prevista para esta modalidad residencial y las prestaciones asistenciales que necesiten las personas usuarias.

Título III.-Viviendas colaborativas con régimen de protección y fomento de la Generalitat.

Capítulo I. Régimen jurídico.

Artículo 15. Viviendas colaborativas que pueden acceder a las medidas de protección y de fomento previstas en esta ley.

1ª. Podrán acceder a las medidas de fomento previstas en esta ley y en los reglamentos que la desarrollen, las actuaciones de viviendas colaborativas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que las viviendas colaborativas se usen y disfruten por las personas usuarias de la misma en régimen de cesión de uso, y se construyan en un edificio o conjunto residencial cuyo promotor o promotora tenga la forma jurídica de cooperativa o asociación, sin ánimo de lucro, de la que sean socios o socias, o formen parte de la membresía de la asociación, las mismas personas usuarias de las coviviendas y, en su caso, las personas que convivan con ella.

b) Que las entidades propietarias o poseedoras de los conjuntos residenciales y las personas usuarias de los mismos cumplan con el régimen de derechos y deberes que se establecen en el presente título, dejando constancia en sus Estatutos o Normas de Régimen Interior la relación que consta en la presente ley, de forma imperativa y como requisito necesario para solicitar y mantener las medidas de fomento que se concedan.

2ª.-Asimismo, serán consideradas coviviendas de protección pública si cumplen con lo previsto en la legislación en materia de protección pública de vivienda en lo que respecta a las condiciones de diseño y calidad, y en sus Estatutos o normas de régimen interior se incluye y asume como propio el contenido de las disposiciones de los capítulos I y II del presente título, y cumple con los requisitos, exigencias y principios del título I de la presente ley.

3ª.-Serán consideradas viviendas colaborativas de interés social, y podrán acceder a las medidas de fomento previstas en la presente ley y en otras que así lo establezcan, aquellas que tengan la forma jurídica de cooperativa de vivienda colaborativa en régimen de cesión de uso y cumplan con los requisitos previstos en el apartado 1º del presente artículo.

También tendrán la consideración de viviendas colaborativas de interés social si cumplan con los requisitos previstos en el apartado 1º de este artículo y además la entidad propietaria o poseedora destine un 20% de los espacios comunes y un 10% de las viviendas a la prestación asistencial por parte de la Generalitat y/o para atender situaciones de emergencia habitacional, respectivamente

Artículo 16. Derechos de las personas usuarias:

Las personas usuarias tendrán derecho a:

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, 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 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 determinen 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 detente la propiedad del edificio o conjunto residencial.
6. A ceder, de forma temporal y justificada, su derecho de uso, a un tercero, sin perjuicio de seguir cumpliendo y respondiendo de sus deberes. El régimen particular de esta facultad deberá ser regulada en los Estatutos Sociales o Normas de Régimen interior.

Artículo 17. Deberes de las personas usuarias

Las personas usuarias estarán obligadas a:

1. Cuidar la vivienda asignada y sus instalaciones, los elementos comunes y todos los bienes que hagan posible la convivencia compartida, como poseedora de las mismas.
2. Respetar y cumplir las normas aprobadas por la entidad propietaria del conjunto residencial.
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 apruebe, así como contribuir a sufragar los gastos necesarios para el mantenimiento, conservación y mejora del conjunto residencial.
5. Cuidar de la vivienda adjudicada, manteniéndola en el mismo ser y estado en que la reciba y a su cargo.
6. Residir de forma habitual en la vivienda, o constituir la vivienda habitual o tener su domicilio por sí mismas o junto a las personas que convivan con la persona usuaria.

Artículo 18. Derechos de la entidad propietaria o poseedora del conjunto residencial:

La entidad tendrá derecho a:

1. A 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, así como al régimen de funcionamiento y organización social, así como a hacer cumplir los mismos.
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 precise 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 sujeción 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 del canon o cuota social, desglosando en el recibo los distintos conceptos que se incluyan en las cantidades que se devenguen.
7. Establecer un derecho de adquisición preferente sobre los derechos de las personas usuarias, en los supuestos de transmisión inter vivos o mortis causa de su derecho, previo pago del precio que se establezca, que en ningún caso será inferior a

la aportación realizada para el pago del capital destinado al coste de construcción del conjunto residencial.

8. Expulsar a la persona usuaria que incumpla la obligación de pago del capital destinado al coste de construcción del conjunto residencial, debiendo fijar en los Estatutos Sociales el número de cuotas máximo impagadas mínimas para poder ejercer esta facultad.

Artículo 19. Deberes de la entidad propietaria del conjunto residencial:

1. Procurar a sus socios y socias, o membresía, viviendas y locales, edificaciones e instalaciones complementarias; así como el suministro, sin ánimo de lucro, de bienes y servicios de manutención, sanitarios, culturales, de formación, educativas y de recreo que les permitan mantener calidad de vida y desarrollo personal a través, además, 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, evitando su cesión en alquiler a terceros y procurando sólo su cesión temporal, limitada y con destino a proporcionar servicios a los usuarios y las usuarias.

4. Crear y autogestionar los servicios de asistencia y prestaciones sociales precisos para atender las necesidades de los socios y las socias, todo ello como prestadora de servicios de interés económico general.

5. Incluir, en sus Estatutos o normas internas, la existencia de los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente ley en favor de la Generalitat.

6. Notificar a la Conselleria competente en materia de vivienda, en los supuestos de convivencia de protección pública, la existencia de cualquier traba 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.

8. Respetar los criterios inclusivos y de diversidad.

9. Incluir medidas de gestión medioambiental del edificio.

10. Establecer, en la medida de lo posible, mecanismos de ayuda mutua para sus usuarios y usuarias en caso de necesidad. Podrá prever la posibilidad de reservar el derecho de uso, y por ello la de causar alta en la entidad, a personas en situación de vulnerabilidad, con carácter preferente, que tuvieran pendiente la atribución de dicha condición por encontrarse en lista de espera. Si alguna persona usuaria tuviera derecho a prestación asistencial por parte de la Generalitat en el mismo domicilio, se solicitará

su inscripción en el Registro correspondiente de la Conselleria competente en materia de servicios sociales.

11. Establecer, en los Estatutos Sociales, la obligación de aprobar un plan de actividades comunes que incluya la de prevención de una asistencia común a las necesidades del grupo vulnerable entre los que están las personas mayores de 60 años, y especialmente para facilitar la autogestión de personas con discapacidad que requieran de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica, con el fin de promocionar su autonomía personal. El plan de actividades comunes significativas incluirá la organización colectiva de tareas comunes encaminadas a la prevención, colaboración y acompañamiento en la atención a las situaciones de dependencia y la promoción de la autonomía personal.

Capítulo II. Medidas para el cumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda colaborativa, que afectan a los sujetos intervinientes en el régimen de convivencia.

Artículo 20. Titularidad de la nuda propiedad, del derecho de uso y del pleno dominio:

La entidad propietaria del edificio ostentará el pleno dominio o todos los derechos posesorios sobre el mismo, si bien adjudicará el derecho de uso privativo de cada vivienda y el comunitario de los elementos comunes, necesariamente y por tiempo indefinido, en las condiciones establecidas en sus Estatutos o normas internas, a cada una de las personas que formen parte de la membresía de dicha entidad.

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.

Artículo 21. Derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración.

1. Cuando se trate de una convivencia de protección pública, se amplían los supuestos para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto previstos en la legislación autonómica y estatal, a aquel en que una persona titular de un derecho de propiedad sobre la entidad propietaria del edificio residencial pueda perder su condición y, con ello, la posesión de la vivienda, como consecuencia de procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial de su derecho.

En lo referente a las convivencias en régimen de protección pública, este supuesto se ampliará también a las transmisiones de la condición de socio o socia de una cooperativa, o integrante de una asociación, que lleven aparejada la adjudicación de la cesión de uso de una vivienda. En ambos casos, se seguirá el procedimiento previsto en la legislación autonómica en esta materia.

2. Se considerará transmisión singular, a los efectos de la posibilidad de ejercicio del derecho de tanteo y retracto por la Generalitat, ampliándose así los supuestos previstos en la legislación valenciana en materia del derecho de la Generalitat de tanteo y de retracto, la transmisión de todo el edificio o la ejecución patrimonial del mismo o por el procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial.

Capítulo III.- Medidas de fomento.

Artículo 22.- Medidas de fomento con carácter general.

1. La Generalitat y las entidades locales son competentes para establecer medidas dirigidas a hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y asequible

mediante políticas de promoción 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 fueren necesarias.

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

4. Las cooperativas de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso, por su consideración como de interés social, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 9.4.b) y 9.5.f) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, podrán ser beneficiarias directas de las medidas de fomento que se establezcan por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los usuarios y usuarias.

5.-Cualquiera de las entidades que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 15 de la presente ley tendrán derecho preferente a la obtención de suelo o derechos de superficie públicos siempre que se comprometan a destinarlos a la promoción, construcción y gestión de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso, y así deberá indicarse en los pliegos administrativos.

6.- Podrán cederse de forma directa a las entidades con cualquier forma jurídica de cooperativa de vivienda los bienes del Patrimonio Público de Suelo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 105.4.c) del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, para construir viviendas colaborativas bajo el régimen de protección pública, .

7.- Podrán cederse de forma directa a las entidades con cualquier forma jurídica de cooperativa de vivienda los derechos de superficie que formen parte de bienes del Patrimonio Público de Suelo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 105.4.d) del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, para construir viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso.

8.- A los supuestos previstos en los apartados 4, 5, 6 y 7 del presente artículo, tal y como permite el artículo 105.5 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, no les serán 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.

9. 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.

Artículo 23. Medidas de fomento de las viviendas colaborativas de protección pública.

Las viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso que cumplan con los requisitos establecidos en la legislación propia de las viviendas de protección pública gozarán de las mismas ayudas que el resto de viviendas protegidas, sin perjuicio de que se puedan establecer medidas especiales atendiendo al régimen de esta modalidad habitacional.

Artículo 24. Colaboración de la entidad pública adscrita a la Conselleria de Vivienda en materia de garantías de pago.

1. La entidad valenciana de Vivienda y Suelo de la Generalitat, o entidad pública que la sustituya, abonará la renta prevista para la Vivienda colaborativa a los usuarios y las usuarias que voluntariamente le cedan la posesión de la vivienda que ocupaban cuando comiencen a hacer uso de una vivienda colaborativa. Dicha vivienda pasará a ser considerada por esta entidad pública y a tener por ello la condición de parte del parque público de vivienda protegida 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 será considerada como renta a los efectos de no superar los máximos legales a efectos de obtener los beneficios del régimen de protección pública.

Disposición adicional primera. Régimen de infracciones y sanciones

Se aplicará el mismo régimen aplicable al resto de viviendas, establecido en el texto refundido de las leyes de vivienda de la Generalitat.

Disposición adicional segunda. Se añade un artículo 91.bis al Decreto Legislativo 2/2015, del Consell, titulado “cooperativas de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso”.

1. Las cooperativas de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso tienen por objeto facilitar alojamiento y servicios complementarios al habitacional, a personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan.

2. A todos los efectos, se entenderá que en el suministro de bienes y servicios de la cooperativa 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. La cooperativa será considerada a efectos legales como consumidora directa.

3. Asimismo, podrá constituir actividad cooperativizada en esta clase de cooperativas la 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. Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social. También podrán ser promotores sociales de actuaciones que tengan por objeto la construcción y gestión de edificios o conjuntos residenciales destinados a viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso.

4. Podrán ser socios y socias de las cooperativas de viviendas las personas físicas que pretendan alojamiento o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser personas socias 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.

5. Las personas socias de esta clase de cooperativas tienen derecho a que les ceda el uso de una vivienda colaborativa y al uso y disfrute de los elementos y espacios

comunes, satisfaciendo el precio, canon y costes que establezcan los Estatutos Sociales.

6. En caso de baja del socio o socia, la cooperativa podrá retener el importe total que deba reembolsarse a la persona socia saliente, hasta que sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otro socio o socia. En los estatutos sociales deberá fijarse el plazo máximo de duración del derecho de retención.

7. La persona socia no podrá transmitir este derecho si hay personas socias expectantes, excepto a estas últimas y respetando el orden de antigüedad en el ingreso, salvo que la transmisión se efectúe a favor de ascendiente, descendiente, cónyuge o persona con la que conviva. Comunicada la decisión de transmisión a una persona tercera, y durante un periodo de un mes, la cooperativa tendrá un derecho de tanteo por el mismo precio solicitado. Entre tanto no se produzca la efectiva transmisión, la persona socia mantendrá vigentes sus derechos y obligaciones.

8. Las cooperativas que desarrollen más de una fase o promoción deberán constituir en su seno una sección para cada una de ellas, bastando a dichos efectos que los estatutos sociales incorporen una regulación genérica de las secciones.

9.- Los Estatutos Sociales deberán prever y mantener, de forma imperativa y durante todo el periodo en que sean beneficiarias de medidas de fomento, la obligación de constituir un Fondo de Reserva Obligatorio de carácter irrepartible para poder cubrir impagos de cuotas o cánones que se establezcan para satisfacer al 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. 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.

Asimismo se creará un Fondo social de ayuda mutua, en la cuantía que se determine en los Estatutos Sociales, para 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.

10.- Los Estatutos Sociales deberán prever y mantener la posibilidad de admitir socios temporales que puedan usar y disfrutar, en régimen de cesión de uso, las viviendas colaborativas que quedaren vacantes cuando se produzca la baja de una persona socia y hasta tanto cause alta una nueva persona socia.

11. 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 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.

12. El número mínimo de personas socias deberá ser de cinco.

13. Las aportaciones a capital social de estas cooperativas no estarán remuneradas, sin perjuicio de su actualización de valor al índice de precios al consumo. La pérdida de la condición de persona socia implicará su derecho al reembolso de las cuotas abonadas en concepto de aportación a capital social destinado a la construcción del edificio o conjunto residencial donde se ubiquen las viviendas colaborativas. En ningún caso

tendrán derecho a la devolución de las cantidades abonadas en concepto de canon por la cesión de uso, aun cuando su importe se destinará por la cooperativa al pago de las cuotas del préstamo destinado a la construcción del edificio o conjunto residencial.

14. Además de las aportaciones al capital social, las personas socias deberán aportar cuotas periódicas no retornables en concepto de cesión de uso, sin perjuicio de las cuotas en concepto de servicios y contribución a gastos comunes.

15. Los edificios o conjuntos residenciales no se constituirán bajo el régimen de propiedad horizontal sino al de cesión de uso.

16. Los Estatutos Sociales deberán admitir la posibilidad de que la Generalitat Valenciana pueda ser socia de la cooperativa, con el fin de poder destinar las viviendas a personas con riesgo habitacional, pudiéndose regular la relación mediante Convenio, y así deberá constar en los Estatutos Sociales.

17. Las cooperativas colaborativas en régimen de cesión de uso serán declaradas de utilidad pública y calificadas como prestadoras de servicios de interés económico general si cumplen, además de los anteriormente citados, los siguientes requisitos:

a) Carezcan de ánimo lucrativo.

b) Cedan el uso de las viviendas a sus personas socias y a las personas con las que convivan.

c) Destinen el 30 % de las viviendas colaborativas a personas vulnerables, entendiendo por tales a las mayores de 65 años, a las personas con discapacidad que requieran de apoyo para el ejercicio de su capacidad física y a mujeres víctimas de violencia de género.

d) Admitan el uso de una parte de los elementos comunes a la prestación asistencial, tanto en favor de las personas socias y las que convivan con ellas, como en favor de personas no socias.

Disposición adicional tercera. Implantación de viviendas colaborativas en suelo rural.

1. Se añade un apartado g) al párrafo 1 del artículo 211 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del Territorio, urbanismo y paisaje, que quedará con la siguiente redacción:

g) Edificios o conjuntos residenciales destinados a viviendas colaborativas para personas mayores de 65 años.

2. Se modifica el párrafo 1 del artículo 215 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del Territorio, urbanismo y paisaje, que quedará con la siguiente redacción:

1. Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 211.1, párrafos a, b, c y g de este texto refundido, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las consellerias competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en ellos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

Disposición adicional cuarta. Incentivos de carácter fiscal.

1. Se añade un apartado al artículo 14 bis de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, que quedará redactado así: Quinto. - Se establece una bonificación del 75 % de la cuota en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados a las escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificios o conjuntos residenciales destinados a viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso.

2. Se modifica la primera frase del artículo 4. Uno.n) de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, que quedará redactado así:

n) Por arrendamiento o pago por la cesión en uso de la vivienda habitual, sobre las cantidades satisfechas en el periodo impositivo.

Disposiciones finales.

Primera. Desarrollo reglamentario.

Se autoriza a la Conselleria competente en materia de Vivienda para 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. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor a los 20 días de su íntegra publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

El president de la Generalitat
Ximo Puig Ferrer

El Vicepresidente segundo y conseller
de Vivienda y Arquitectura Bioclimática
Hector Illueca Ballester