

(DOGV de 19 de abril de 2023)

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

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, envejecan 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 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 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, 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, de bienestar y de salud.

- Promover el hábitat colaborativo, de manera que quienes participen 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 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.

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 asequible, 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 conceptualizar 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 asequible.

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 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 covivienda 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.

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 regulación de la accesibilidad en la edificación y 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 concordancia con los principios rectores de la Ley 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 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 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 cooperativa o asociación, 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 concurrencia 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 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 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, 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 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 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, 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 del 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 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 disfrutará 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 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. 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.

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.*

Cuando, 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 asequible 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 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 Conselleria 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 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 sobrepasar 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 autonómico 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 imponible:

- 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.Uno.n 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, ordeno 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