

L'ECONOMIA SOCIAL EN LES LLEIS

LA LLEI 3/2023 DE 13 D'ABRIL, DE VIVENDES COL·LABORATIVES DE LA COMUNITAT VALENCIANA

per **Amalia Rodríguez González**
Profesora titular de la Universitat de Valladolid

L'interés a comentar la present norma es referix a la importància central que adquirix en el seu desenvolupament la forma jurídica cooperativa, encara que no sols, ja que també és extensible a les associacions. La Llei 3/2023 de vivenda col·laborativa de la Comunitat Valenciana regula este règim de vivendes en cessió d'ús. És la primera a Espanya d'estes característiques i pretén ser l'inici d'un camí de reconeixement del dret públic autonòmic, pel qual ja han passat altres experiències a Europa i també algunes a Espanya. Forma part, a més, d'una necessitat en una determinada etapa de la vida ara no ben resolta en cap aspecte.

El Preàmbul de la norma fa referència als objectius socials i als jurídics. Els objectius socials i constitucionals d'esta llei tal com indica el Preàmbul de la norma són els següents: Fer efectiu el dret a una vivenda assequible, digna i adequada mitjançant una mena de vivendes, les col·laboratives, en el qual no hi haja factor especulatiu, en accedir a les vivendes mitjançant el pagament d'una quota actualitzada, el preu cert de la qual no està sotmés a les lleis del mercat.

S'esmenta també l'impuls de la reorientació del model productiu en matèria residencial, mitjançant la rehabilitació i/o construcció de vivendes amb uns nivells d'eficiència energètica alts, compliment de determinats requisits en matèria d'accessibilitat, descarbonització i integració de les energies renovables, cicle de vida i circularitat amb la finalitat d'aconseguir un bon nivell ambiental, de benestar i de salut.

De la mateixa forma es destaca la promoció de l'hàbitat col·laboratiu, de manera que els qui participen conjuguen l'ús privat d'una vivenda al mateix temps que compartixen amb altres persones uns espais i usos comuns.

En establir un model d'organització democràtic, horitzontal, transparent i participatiu amb la cura de les persones en el centre de la seua activitat posa a les

mateixes i a la satisfacció de les seues necessitats per davant i aplica els principis i valors que són propis del cooperativisme en tot el procés.

Com indicàvem a l'inici d'este comentari, ja que l'objectiu d'esta llei fer efectiu el dret a una vivenda assequible, digna i adequada, mitjançant un model no especulatiu, la norma arreplega que tal model només podrà desenvolupar-se mitjançant aquelles formes jurídiques que no tenen com a finalitat principal el lucre. Per això, queda circumscrit a les societats cooperatives, la finalitat de les quals és la de satisfer les necessitats de les persones sòcies, i a les associacions com a entitats no lucratives

Des d'un punt de vista sistemàtic la norma està composta per vint-i-dos articles tres disposicions addicionals una disposició transitòria única, una disposició derogatòria única i cinc disposicions finals.

Claredat i brevetat

Ha de destacar-se la claredat del text i també la seua brevetat malgrat la complexitat del fet regulat. La llei aborda amb detall tots els aspectes requerits i parla també d'un posterior desenvolupament reglamentari.

En el títol preliminar, s'establixen les disposicions generals i les definicions de vivenda col·laborativa. Este títol preliminar està compost pels articles 1 a 4.

En el títol I s'arrepleguen els aspectes referits als requisits bàsics o mínims de qualitat i disseny. Este primer títol està compost pels articles 5 a 9 que regulen els aspectes bàsics de l'edificació, les exigències bàsiques de funcionalitat i seguretat, així com les d'habitabilitat i els principis de les normes de disseny i qualitat.

El règim jurídic pròpiament dit de les vivendes col·laboratives apareix en el títol II, distingint-se un règim general d'un altre denominat d'interés que està compost per dos capítols. El capítol primer es referix al

"La Llei 3/2023 d'habitatge col·laboratiu de la Comunitat Valenciana regula el règim d'habitatges en cessió d'ús. És la primera a Espanya d'aquestes característiques i pretén ser l'inici d'un camí de reconeixement del dret públic autonòmic, pel qual ja han passat altres experiències a Europa i també algunes a Espanya."

règim general i està compost pels articles 10 (règim d'entitat titular de vivendes col·laboratives) article 11 (dret de les persones usuàries), l'article 12 (deures de les persones usuàries), article 13 (drets de l'entitat titular de les vivendes col·laboratives), article 14 (deures de l'entitat titular de les vivendes col·laboratives) i article 15 (normes especials aplicables a totes les cooperatives titulars de vivendes col·laboratives)

El capítol II es referix al règim de titulars de vivendes col·laboratives d'interés social, i està compost per l'article 16, que es referix al concepte de vivendes col·laboratives d'interés social, i l'article 17 referit a les normes especials per a les cooperatives titulars de vivendes col·laboratives considerades d'interés social.

El títol III es referix a l'acció pública respecte de la vivenda col·laborativa. Este títol està compost per tres capítols. El capítol primer es referix al tanteig i retracte i està compost per l'article 18 dedicat al dret de tanteig i retracte a favor de les administracions públiques. El capítol II, referit a les mesures de foment, està compost per l'article 19 referit a les mesures de foment de les vivendes col·laboratives, article 20 relatiu a la compatibilitat de règims, l'article 21 que regula la col·laboració de l'entitat pública adscrita a la Conselleria de vivenda i afecció del pagament de la renda de lloguer. El capítol III es referix al règim sancionador. Està compost per l'article 22, referit a infraccions i sancions.

El títol III es reserva per a incloure mesures de foment o acció pública, tant pel que fa a nous supòsits de tanteig i retracte a favor de la Generalitat, com les mesures de foment pròpiament dites.

El text finalitza amb les disposicions addicionals, derogatòria i finals.

La disposició addicional primera estableix el règim competencial al qual la present llei s'ajusta i complix.

La disposició addicional segona es torna un mandat a la Generalitat per a establir en el futur subvencions, préstecs i avals que fomenten el desenvolupament de vivendes col·laboratives.

En la disposició final primera s'habilita al Consell per al desenvolupament reglamentari. La disposició final segona modifica la legislació urbanística amb la finalitat de fer possible l'aplicació d'estes actuacions en sòl rural i la consecució dels objectius previstos. La disposició final tercera modifica la legislació en matèria fiscal, amb la finalitat que arrecplegue esta modalitat d'accés a l'ús de la vivenda, que la legislació actual no contempla. La disposició final quarta porta per títol: concepte de funció social en la declaració de cooperatives d'utilitat pública. La disposició final quinta estableix el termini d'entrada en vigor de la norma.

Seguretat jurídica

Com hem destacat a l'inici d'este comentari, el Preàmbul fa referència als objectius socials (anteriorment ressenyats) i també als jurídics. En relació amb estos la norma ha pretés establir un marc en el qual es definisquen amb rang legislatiu i amb caràcter de mínim conceptes que s'utilitzen de manera usual i en algunes disposicions normatives. D'esta manera i com el propi Preàmbul destaca, es dota de seguretat jurídica a les actuacions en estes matèries. De la mateixa forma, i tal com estableix la pròpia norma, es pretén la regulació de les condicions mínimes en les quals han de construir-se els edificis i conjunts residencials en els quals els espais i elements comuns i d'ús compartit tenen un major sentit i una major rellevància per a fer possible la convivència d'acord amb paràmetres relacionats amb la inclusió social, la desinstitucionalització o la sostenibilitat entesa en sentit ampli.

Es tenen en compte també aspectes relacionats amb la independència de les persones fins i tot en el

"La norma ha pretès establir un marc en què es defineixen amb rang legislatiu i amb caràcter de mínim conceptes que s'utilitzen de forma usual en algunes disposicions normatives. D'aquesta manera, i com el mateix Preàmbul destaca, es dota de seguretat jurídica les actuacions en aquestes matèries."

referit a la presa de decisions, i l'accés a prestacions assistencials en el domicili.

La norma igualment pretén fomentar el model de convivenda de propietat o possessió compartida, amb possessió en règim de cessió d'ús, absència d'ànim de lucre, no especulativa, autogestionada, de participació més democràtica i que facilite la independència personal en tots els àmbits. Tots estos atributs, es troben com és ben conegut intrínsecament connectats al moviment cooperatiu.

Diversos models

Són diversos els models que en relació amb el cohousing, en particular el sènior, s'estan desenvolupant al nostre país, tant els que passen per models que es materialitzen en el cooperativisme de vivendes, -propietat

o cessió d'ús a través de diferents títols-, (però sense l'aplicació de l'essència dels principis o valors cooperatius en el desenvolupament), o a través del cooperativisme d'iniciativa social, com estos altres que sense excloure els primers, acullen el cooperativisme com a fórmula jurídica adequada (també les associacions) però que tenen com a fi un model que va més enllà i està d'acord amb els valors cooperatius als quals s'ha buscat donar un marc jurídic en solucions residencials en sentit ampli, per a una determinada etapa de la vida, en estos moments no ben resolta -però que és absolutament indispensable abordar- en el que a necessitats (personals, socials, econòmiques) es referix. Les solucions ací ni són senzilles ni són ràpides i les contribucions jurídiques a fer-les efectives iniciant un recorregut necessari, han de ser valorades positivament.

Tota la informació sobre el marc jurídic i novetats legislatives de l'Economia Social en:



OBSERVATORIO ESPAÑOL
DE LA ECONOMÍA SOCIAL

www.observatorioeconomiasocial.es