
INFORME SOBRE ALTRES MODELS DE TINENÇA PER GENERAR HABITATGE COOPERATIU



baurta.cat



Índex

Introducció a l'informe	3
--------------------------------	----------

Introducció a l'Habitatge cooperatiu en l'entorn rural	4
---	----------

Gestions pròpies de les cooperatives d'habitatge	5
Com adquireix la Cooperativa el terreny o l'immoble	6
▪ Compravenda del terreny	7
▪ Compravenda del Mas o Masia	7
▪ La Masoveria	8
▪ Lloguer amb opció de compra	8
▪ Règims de Coopropietat: Propietat Compartida i Temporal	9
Com cedirà la Cooperativa l'ús i gaudi de l'Habitatge	12
▪ Masoveria urbana	12
▪ La Cessió d'ús	12
▪ Les Cooperatives de lloguer	14
▪ Arrendament en precari	14
▪ La Propietat Temporal	14
▪ La Propietat Compartida	15

Conclusions	16
Glossari de conceptes	17
Annex: Contracte d'arres	18

Introducció a l'informe

En què consisteix aquest informe?

Aquest informe es planteja com un document que complementa i amplia la Guia d'Habitatge cooperatiu als mons rurals (https://www.baurta.cat/Baurta_Guia.pdf). Específicament aquest document busca posar llum i donar alternatives a la manera tradicional d'adquisició i ús dels espais.

Per això, aquesta ampliació de la Guia és un document tècnic que desgrana aquestes respostes específiques en relació als règims jurídics d'adquisició i per mitjà de quins títols es pot transmetre el dret d'ús a les persones.

Per tal de fer més assequible aquesta informació, s'ha fet un estudi exhaustiu cas a cas analitzant els avantatges i inconvenients. Així mateix, s'han descrit altres opcions de tinença menys conegudes, per si alguna s'adapta millor a la casuística particular de les persones que residiran als habitatges.

En resum, aquest informe pretén donar més opcions per aconseguir ampliar el nombre de projectes d'habitatge cooperatiu als mons rurals i d'aquesta manera fer més ampli les persones que puguin accedir-hi.

Qui escriu aquest informe?

Aquest Informe es desenvolupa en el marc dels Projectes Singulars 2023; que ha donat l'oportunitat d'aprofundir més certs aspectes que són de gran importància.

Està redactat dins d'un marc d'intercooperació, sota el paraigua de Baürta; que està formada per Coop de ma SCCL, Voltes cooperativa d'arquitectura SCCL, Esberla SCCL i Habitats Col·lectius.

Aquesta ampliació de la guia està redactada específicament per Coop de ma SCCL, cooperativa que està centrada en la Consultoria en l'àmbit jurídic, laboral, fiscal i econòmic.

Introducció a l'habitatge cooperatiu en l'entorn rural

Quan parlem d'entorn rural ens referim generalment a aquell que no considerem urbà.

A nivell legal existeix una distinció urbanística que defineix la diferència entre allò que s'anomena el Sòl Urbà i el Sòl No Urbanitzable. En la Guia “Primeres Passes a l'Habitatge Cooperatiu als Mons Rurals” elaborada per Baürta, podeu trobar una descripció detallada d'aquestes classificacions i què permet fer la llei en cada una d'elles, així com la de Sòl Urbanitzable.

A grans trets podem dir que el Sòl No Urbanitzable és aquell que no és urbà, això vol dir ni ciutat, ni poble, ni urbanització. En resum, boscos, camps i terrenys on normalment no hi ha altres edificacions que masies aïllades o construccions agro-ramadero-forestals.

Per tot allò que concerneix a les construccions que sí que estan en un poble, ciutat, veïnat o urbanització hem d'acudir a la normativa urbana.

En la majoria de municipis en entorn rural existeix un document urbanístic anomenat

Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable. Aquest és un document, elaborat per cada municipi, que identifica i cataloga edificacions en aquest tipus de sòl que compleixen certs requisits que fan necessària la seva preservació per poder-les destinar a algun dels usos recollits als mateixos catàlegs.

Poden incloure tres tipus d'edificacions (segons la pròpia descripció que fa la llei):

- Les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- Altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi, que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

- Les construccions rurals en desús, que es poden rehabilitar per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. La rehabilitació pot comportar la reducció del volum preexistent, si és necessari, per corregir-ne l'impacte.

Per poder destinar una masia o casa rural a habitatge familiar cal que estigui inscrita al catàleg de masies del municipi amb aquest us assignat; en cas de que una masia o casa rural no tinguin assignat l'ús d'habitatge s'hauria de tramitar una modificació urbanística corresponent.

Els plans d'ordenació urbanística municipal són el marc dels Catàlegs de masies i conjuntament amb el Planejament territorial de Catalunya, acaben de definir certes premisses de cara a la intervenció en aquests tipus d'edificacions.

Dins del planejament urbanístic també hi ha altres documents que complementen allò que diu el Catàleg de Masies, alguns són de d'àmbit més ampli, com els Plans d'Ordenació Urbanística, i altres poden ser més detallats, com un Pla Especial d'una finca. En qualsevol cas s'han de complir les diverses normatives i preval la més restrictiva o la més detallada segons el cas.

Precisament en aquest informe pretenem facilitar el coneixement i l'aplicació de formes alternatives d'accés i tinença d'aquest tipus d'habitatges, és a dir, de les Masies o Cases rurals, impulsant noves formes i models de viure al marge de les tradicionals o majoritàries tals com són la mera propietat o el lloguer. El present informe però, tot i que presenta les diferents alternatives de tinença, es concentrarà en desenvolupar els règims jurídics en què una cooperativa d'habitatges pot optar a adquirir les masies i masos, i per mitjà de quins títols en dret pot transmetre a les persones sòcies de la cooperativa el seu ús, gaudi o propietat.

Gestions pròpies de les cooperatives d'habitatge

Segons la definició que trobem concretament a l'article 122 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives, *“són cooperatives d'habitatge les que tenen per objecte procurar a preu de cost habitatges, serveis o edificacions complementàries a llurs persones sòcies, organitzar-ne l'ús pel que fa als elements comuns, i regular-ne l'administració, la conservació i la millora”*.

Tanmateix, hem de diferenciar en l'entorn rural el fet de **COM ADQUIRIRÀ** la Cooperativa el bé i **COM el TRANSMETRÀ** a les persones sòcies.



Com adquireix la Cooperativa?
Compra venda del sol sense edificar
Compra venda del Mas/Masia edificat
Contracte de Masoveria
Lloguer amb opció de Compra
Règims de Coopropietat: - propietat Compartida - propietat Temporal

Com adquireix la cooperativa el terreny o l'immoble en l'entorn rural

En els darrers anys es va donant el fenomen de la fugida de gent de les zones rurals cap a altres ciutats o poblacions més grans i precisament aquest imaginari col·lectiu agrupa un conjunt de zones rurals d'arreu del territori que s'han vist greument afectades per la pèrdua contínua de població que condiciona la seva supervivència a present i futur com a entitats territorials de l'estat. Tot i així, en contraposició, també s'està donant el fenomen que en els darrers anys, hi ha un moviment de població que està posant en crisi la vida a les ciutats, a causa de principalment el canvi climàtic, la pandèmia i la possibilitat de teletreball entre altres. D'aquesta manera, es dona un èxode de les ciutats a les ruralitats, un èxode ciutat - camp: que permet tornar a donar vida a algunes peces d'arquitectura tradicional situades al territori català.

És en aquest context, on hi ha models, que tot i ser minoritaris actualment entenen la provisió d'habitatge com a un bé d'ús i no una inversió. Més enllà del lloguer, que és habitualment l'alternativa a la compra a Espanya, hi ha un seguit de models que molts grups d'habitatge estan fent servir com a alternativa.

Adquisicions per compravenda (CV) per part de la Cooperativa del terreny urbanitzable i no urbanitzable.

Primer cal partir de la base que **el sol urbanitzable** són aquells terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris per a garantir el creixement de la població i l'activació econòmica del territori. Aquest tipus de sòl és aquell que encara no està urbanitzat, però que pot arribar a ser urbà.

I per contra **el sol no urbanitzable** és més o menys tot el que queda fora dels pobles, urbanitzacions, polígons i terrenys urbanitzables.

Per a més informació concreta en relació a les característiques d'aquesta tipologia de sols i demés, feu una ullada a la nostra guia pàgines 20 i 21: https://www.baurta.cat/Baurta_Guia.pdf

Adquisicions per compravenda (CV) per part de la Cooperativa del Mas o Masia:

La Cooperativa adquireix mitjançant un contracte de compra venda **la nua propietat** del Mas i/o Masia.

Regulat a l'Article 621-1 de la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, on:

“La compravenda és el contracte pel qual la part venedora s'obliga a lliurar un bé conforme al contracte i a transmetre'n la titularitat, sia del dret de propietat o dels altres drets patrimonials, segons la seva naturalesa, i el comprador s'obliga a pagar un preu en diners i a rebre el bé”.

Normalment l'operació implicarà l'entrega i signatures d'unes arres amb la funció principal de garantia de reserva, que podran ser confirmatòries o penitenciàries*(veure annex 1). Es culminarà l'operació amb la signatura del contracte de compravenda, la seva elevació a públic i la seva posterior inscripció al Registre de la Propietat corresponent.

Com que la Cooperativa n'és la propietària pot cedir a les seves sòcies usuàries l'ús i gaudi mitjançant qualsevol títol admès en dret, amb la particularitat que com que les Masies presenten

major dificultat en la seva divisió, hi haurà títols en dret que de facto no podran ser usats. La Cooperativa hi podrà fer obres de rehabilitació i millores per a tenir les construccions en estat habitable o utilitzable de forma segura i que les seves sòcies en puguin fer ús.

La Cooperativa en comprar haurà de fer front a l'IVA de l'operació (10%), sempre que el venedor actuï com a empresari o professional i l'immoble sigui de nova i l'ITP-AJD. Val a dir, també que hi ha casos especials com els habitatges VPO que graven al 4%. La resta de casos tributaran al tipus general del 21%.

En el cas d'adquisició d'immobles, es tributarà per ITP en la seva modalitat de Transmissions Patrimonials Oneroses (TPO) quan el/la venedor/a sigui un particular i/o quan es tracti de segones transmissions d'edificacions que, segons la Llei de l'IVA, estarien exemptes i per tant passarien a tributar per ITP (el que acostumem a anomenar immobles de segona mà). Quan es tracta de segones transmissions entre empresaris hi ha casos especials (possibilitat de renúncia a l'exempció i inversió del subjecte passiu).

Doncs bé, el tipus general d'ITP-TPO a Catalunya és del 10% per a totes les finques, siguin habitatges o no. Cas especial: si l'immoble val més d'un milió d'euros, pagaria un 10% pel primer milió i per l'excés pagaria un 11%.

IMPORTANT: Caldrà però sempre atendre cas per cas, per veure la fiscalitat específica de cada operació i casuística.

La Masoveria

El contracte de masoveria és aquell pel qual la propietat d'una finca rústica cedeix les finques o peces de terra de la seva propietat a les futures persones masovers i masoveres per un període de temps determinat, i a canvi, aquestes es comprometen a mantenir la finca i a entregar una part dels fruits que produeixin, d'acord amb uns percentatges establerts en virtut de les despeses i la inversió que assumeix el propietari i de les determinacions establertes de comú acord en el contracte de masoveria.

Concretament també existeix els casos l que s'anomena la **masoveria urbana** que, amb més o menys entrebancs, s'ha convertit en una alternativa per a la gent disconforme amb un mercat especulatiu que no para de fer pujar el preu del lloguer, plantejant l'opció de millores de diferent envergadura en pisos i/o cases on les propietàries no poden o no volen assumir les despeses per fer les millores necessàries perquè siguin espais habitables. Això es realitza sota el paraigües d'un contracte entre propietari amb un nombre de persones que es responsabilitzen de realitzar aquests millores en un temps concret.

Règim jurídic: La utilització del mot "masoveria urbana" es fa per analogia amb els contractes de parceria i masoveria, en virtut dels quals els propietaris de finques rústiques cedeixen les finques o peces de terra de la seva propietat als futurs masovers per un període de **temps determinat**. A canvi aquests masovers es comprometen a mantenir la finca i a lliurar una part dels fruits que aquestes produeixen d'acord amb uns percentatges establerts en virtut de les despeses i la inversió que assumeix el propietari i de les determinacions establertes de comú acord al contracte de parceria i masoveria.

La Cooperativa per tant, assumiria la part com a masovera, fent les obres de millora pactades, podent aconseguir finançament en virtut del contracte de masoveria que caldrà elevar a públic de cara a poder obtenir finançament. Caldrà estudiar quines condicions i avals demanen els bancs per concedir finançament en aquesta modalitat on no hi ha un bé que hipotecar. Al no haver compravenda, la Cooperativa no haurà de suportar IVA per l'adquisició, i caldrà avaluar fiscalment com quedaria la inversió de subjecte passiu en l'execució d'obres de construcció o rehabilitació d'edificacions efectuades per empresaris/es.

Possibles avantatges: No és necessari una gran inversió inicial ja que s'elimina el alt cost de l'adquisició. Els contractes de masoveria haurien de preveure la possibilitat que un cop s'hagi exhaurit el període de cessió de l'habitatge, el contracte es pugui convertir o renegociar com un contracte de lloguer a un preu establert anticipadament. Per exemple, es pot establir que un cop exhaurit el contracte de masoveria aquest es pot prorrogar un temps determinat, durant el qual el masover o masovera entregará al propietari/a una quantia determinada com a contraprestació.

O un cop finalitzades les obres de millora es pot pactar un altre negoci jurídic per gaudir o adquirir el mas.

Possibles desavantatges: el termini pot ser un problema per al propietari/a, ja que a la cooperativa li pot interessar que el termini per a fer les obres de millora sigui elevat, i la durada òptima dels contractes de masoveria a efectes d'amortització hauria de ser de com a mínim 7 anys. Tot però dependrà de les obres que s'hi hagin de fer i s'ha de tenir en compte que rehabilitar un mas acostuma a dur molta més feina i temps.

Lloguer amb opció de compra

Sovint la dificultat per a accedir a un crèdit o al finançament i l'actual situació econòmica ha provocat que moltes cooperatives que es decantaven per la compra, acabin decidint-se forçadament pel lloguer. És una opció mixta que permet a la part llogatera viure arrendada per un temps limitat amb el dret de, *finalitzat aquest termini*, comprar l'habitatge per un preu prèviament pactat del qual es descomptaran, total o parcialment, les rendes mensuals abonades fins a arribat aquell moment.

És un tipus de títol en dret atípic perquè la part del lloguer es trobaria regulada a la legislació d'arrendaments urbans, concretament a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments d'urbans i les successives modificacions normatives, també n'apareix recollida la seva projecció registral al Reglament Hipotecari. Tanmateix, resulta que el contracte d'opció de compra no té regulació autònoma en l'ordenament jurídic, i la seva raó de ser descansa en el principi d'autonomia de la voluntat de les parts (art. 1091 C.ci) i de la llibertat de pacte (art. 1255 C.ci).

El Tribunal Suprem si que ha tingut l'oportunitat de manifestar-se sobre el contracte d'arrendament amb opció de compra (STS de 6 juliol 2001 -EDJ 2001/15262- i 3 abril 2006 -EDJ 2006/37225-), considerant-lo com la inserció d'una clàusula en un contracte d'arrendament, mitjançant la qual es fixa la facultat exclusiva de l'arrendatari de prestar el seu consentiment, en el termini contractual assenyalat, per a comprar la cosa objecte d'arrendament.

Regulació del contracte: No existint una regulació específica per a aquest tipus de contractes, podent ser privat i on les parts disposen de força llibertat en quant a les condicions a establir. Si s'elevés a públic a la notaria estariem obligats a abonar l'ITP, i hauria de pagar-se novament en el moment de la compra. Totes dues accions, és a dir, el lloguer i la compra, estan vinculades entre si fins al moment en què s'executa el dret de compra dins del termini estipulat. En realitat, són dos contractes, un d'arrendament a terme, i un altre d'arres amb pagament ajornat, vinculats mitjançant una clàusula que expressa la voluntat de totes dues parts de formalitzar una compravenda.

Possibles avantatges: Afavoreix l'estalvi ja que faculden a l'arrendatari (la Cooperativa) de cara a la futura compra de l'habitatge al descomptar la renda del lloguer (o una part d'ella) si finalment es compra. Major facilitat per accedir a finançament al no haver de sol·licitar la Cooperativa l'import íntegre del valor de l'immoble sinó només una part.

Possibles desavantatges: La prima d'opció a compra. No és obligatòria, però si freqüent en aquests tipus de negocis jurídics. Es tracta del pagament per avançat d'un percentatge del preu de l'habitatge. Aquest percentatge es pacta entre les parts, i si no es compra l'habitatge l'arrendatari la perd d'entrada. El preu de l'habitatge és tancat. Per tant, independentment de si el mercat puja o baixa el preu final és l'acordat en el contracte.

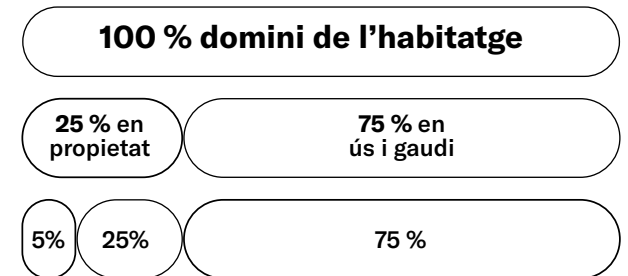
Règims de Copropietat: propietat compartida (PC) i propietat temporal (PT)

Es tracta de dos models que es troben a mig camí entre la compra i el lloguer, i que principalment busquen posar condicionants a la tinença, com el temps (propietat temporal) o el fraccionament percentual del domini (adquisició progressiva: propietat compartida). Aquests models es van concebre per facilitar l'accés a l'habitatge en un mercat en què la tinença n'és el principal mitjà, i permeten flexibilitzar la forma d'adquisició, de manera que no suposi la necessitat d'endeutar-se excessivament. Per tant, s'ha d'entendre que la copropietat és una forma de tinença que a la pràctica resulta com ser propietari, amb unes limitacions diferents en cada cas.

Propietat compartida (PC): el comprador (ara propietari material) va adquirint de manera progressiva la propietat d'un habitatge, tot i que des d'un principi té totes les facultats del domini, com l'ús i gaudi de l'immoble en exclusiva. El propietari original (ara propietari formal) té encara reserves en cas que el propietari material faci un mal manteniment de l'immoble o el vulgui vendre o llogar. Es basa en l'adquisició progressiva de quotes de domini que es configura com a dret inherent a la institució o figura, indicant que a major quota de titularitat, menys contraprestació dinerària a satisfer al propietari formal i que es pot imputar al pagament de la següent quota a adquirir.

Es podrà constituir de forma verbal, per escrit o en escriptura pública.

Exemple d'inici de PC:



**5% adquisició inicial amb recursos propis*

20% adquisició inicial amb finançament extern

75% percentatge de l'habitatge pel que es paga una contraprestació econòmica (menor que la renda de lloguer, per menys risc i despeses) per a usar-la i gaudir-la en exclusiva

No hi ha una quota inicial mínima, però al llarg de la durada del contracte s'exigeix un mínim d'un 10% de quota de propietat per part del propietari material. Si no s'especifica, la relació de propietat compartida és de 30 anys, o el temps pactat amb un límit de 99 anys, i acaba amb el contracte o quan el propietari material hagi adquirit tota la quota de propietat.

El contracte haurà de contenir:

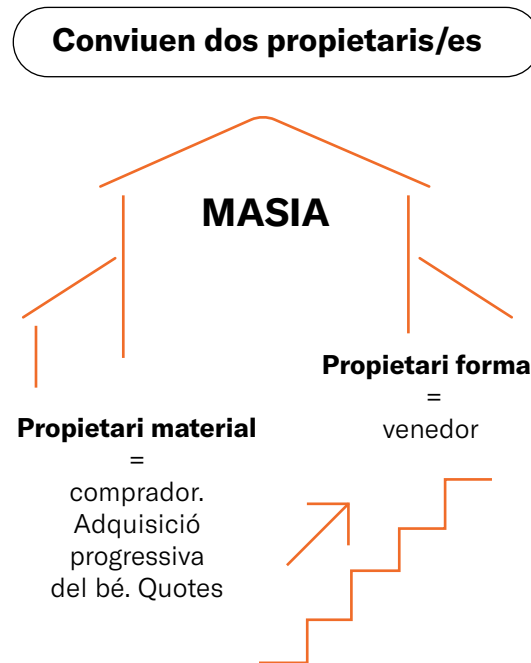
- 1) La quota inicialment adquirida (essent superior al 0% i inferior al 100%).
- 2) La contraprestació dinerària per a l'exercici de les facultats de domini sobre el bé, i la seva actualització conforme es va exercint el dret d'adquisició regular.
- 3) Existeix llibertat entre les parts de pactar la quantia de la contraprestació dinerària en el moment de constituir la PC, la seva actualització i els criteris per a determinar-la.

La idea és que la contraprestació anirà disminuint a mesura que el propietari material vagi adquirint més quotes sobre el bé. Aquesta reducció proporcional és un dels incentius més rellevants que té el propietari material per adquirir més quotes del titular formal, que només s'aplicarà en defecte de pacte.

Avantatges: Com que es tracta en realitat d'una manera d'anar adquirint el bé per parts/quotes, podria ser una eina per a la Cooperativa per no sobre endeutar-se en excés, i anar adquirint les parts i rehabilitant les que ja en té possessió. Pot ser un negoci jurídic amb molts avantatges en matèria d'adquisició gradual i accés gradual a finançament per part de la cooperativa que en un termini pactat acabaria essent la propietària de tot el bé.

Inconvenients: Al no ser una figura que no es fa servir gaire, fa que desperti certa incertesa i percepció de inseguretat per a les parts. És un negoci complex que serà necessari deixar ben regulat en el dret constitutiu, i pactar tots els elements. Un altra inconvenient serien les possibles baixes de sòcies, que fessin que no es pogués complir amb els compromisos d'adquisició pactats amb el propietari formal.

Important a tenir en compte que en relació al propietari formal, podrà transmetre, hipotecar o sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, així com disposar d'ella per causa de mort, sense perjudici del dret de tanteig i retracte del propietari material.



– **Propietat temporal (PT):** es constitueix quan un nou propietari (ara propietari temporal) adquireix, d'un propietari original (ara propietari successiu), la titularitat d'un immoble durant un temps cert i determinat, d'entre 10 i 99 anys. Durant aquest període, el propietari temporal té totes les facultats del domini sobre l'immoble, és a dir, ús, gaudi i disposició. Un cop acabat el termini, la propietat torna al propietari successiu.

Algunes particularitats a destacar de la figura és que sorgeix l'obligació de doble inventari, els gravàmens i alienacions de la PT queden limitats en el temps, es podran exigir obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora més del 50%, i hi ha responsabilitat per danys causats a la PT.

La llei permet al propietari original la facultat de transmetre el dret de PT mitjançant reserva, cessió o per divisió:

Reserva: es transmet la titularitat successiva i reté la PT per titularitat pròpia, convertint-se el propietari ordinari en propietari temporal. Ex: *mare que es reserva la PT dels bens i els dona en titularitat successiva a les seves filles.*

Cessió: es cedeix la PT a un tercer convertint-se en titular successiu. Ex: l'ajuntament ven en PT per 75 anys un edifici per a habitatge social, i es reserva el dret a recuperar l'edifici.

Divisió: es transmet la titularitat successiva i la PT a tercers entre vius, i es deixarà de tenir qualsevol titularitat sobre el bé.

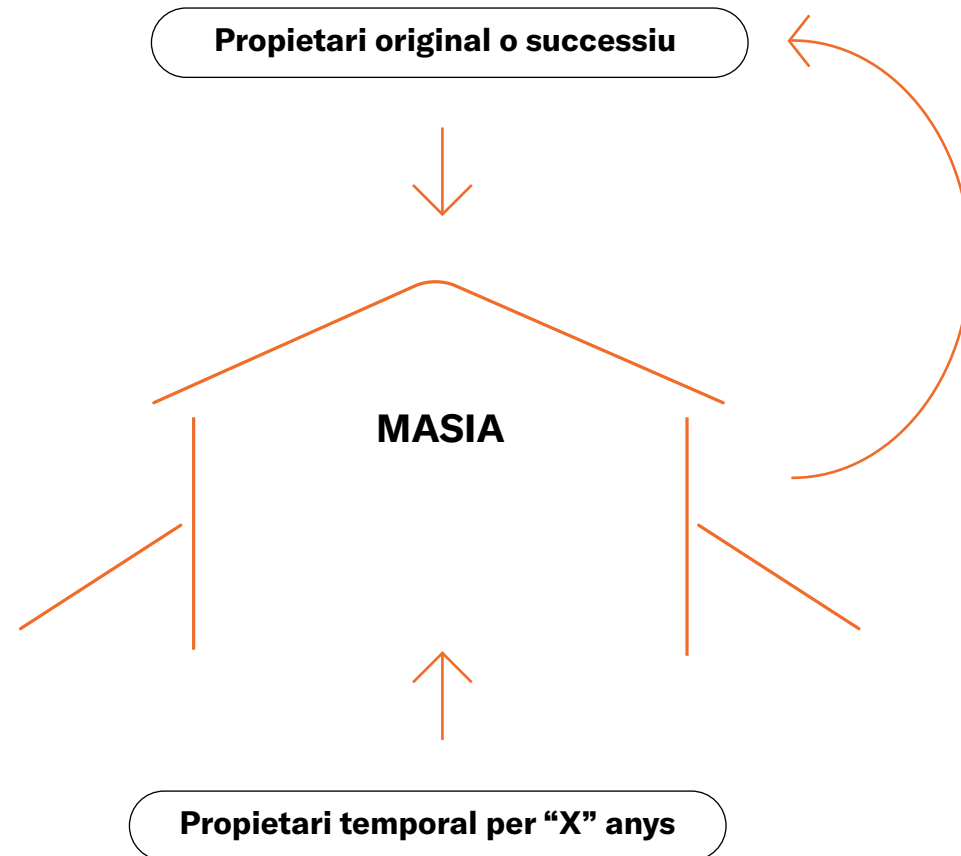
La forma d'adquirir la PT pot ser per negoci entre vius a títol oneros (contraprestació) que es podrà fer mitjançant reserva, cessió o divisió o mitjançant títol gratuït, o bé es pot transmetre per

causa de mort als hereus que només es podrà fer per divisió.

Avantatges: Com que es tracta en realitat d'una propietat temporal vinculada al temps, el preu podria no ser tan elevat com en una compravenda, ja que finalitzat el període pactat, el bé tornaria a mans del propietari successiu. Es configuraria com si fos un dret de superfície en realitat, tot i que el drets de la cooperativa serien com de propietària del bé podent-lo gravar, hipotecar, transmetre etc.. durant el temps de durada de la PT.

Inconvenients: Al no ser una figura que s'hagi fet servir a la pràctica en les cooperatives d'habitatge ni en general, fa que no tinguem referents en relació a la mateixa i crea incertesa per a les parts pel que fa al seu ús, regulació i sentit en el si d'una cooperativa d'habitatge. Amb l'afegit que molts propietaris successius podria ser que no volguessin fer aquesta operació ja que podria ser que el bé no retornés a les seves mans, sinó a hereus o hereves. Només podrien veure-li sentit si hi ha una vinculació de parentiu entre propietari successiu i alguna de les sòcies habitants de la cooperativa.

TRANSMISSIÓ DE LA PROPIETAT VINCULADA EN EL TEMPS. UNA PROPIETAT.



Com cedirà o podria cedir la Cooperativa l'ús i gaudi de l'habitatge a les persones sòcies habitants

Com transmet l'ús i gaudi la Cooperativa?
Masoveria urbana
Règim de cessió d'ús
Cooperatives de lloguer
L'arrendament en precari
La Propietat Temporal
La Propietat Compartida

Masoveria urbana

La Cooperativa es propietària d'una Masia o construcció a reformar i/o rehabilitar mitjançant contractes de masoveria urbana cedeix l'ús a els masovers i masoveres que faran les obres de millora.

Avantatges: per una altra banda, suposa que no cal fer la inversió de la compra i la despesa que suposa. Per una altra banda, segons qui assumeixi les obres (cooperativa o usuàries) podria suposar que la Cooperativa no s'endeuta en excés per a reformar o rehabilitar la masia i les construccions annexes, si les obres les assumeixen les sòcies o les diverses unitats de convivència.

Inconvenients: en el cas que les despesa de reformar o rehabilitar l'assumeixen les persones i no la cooperativa, hauria la necessitat de pactar criteris estàndards per cada habitatge per evitar grans diferències en el futur entre els mateixos. Si es donessin aquestes diferències, s'haurien de trobar mecanismes per poder compensar oferint diversitat entre aportacions de capital voluntari a les futures persones sòcies habitants.

En matèria de fiscalitat, el fet que la cooperativa no faci les obres i les assumeixin les sòcies, faria que l'IVA que es podria deduir la Cooperativa a nivell de prorrata, seria molt baix o inexistent i potser que fiscalment no interessés fer servir aquest model de tinença. Cosa diferent seria que les rehabilitacions grans les assumís la cooperativa i quedessin reformes més residuals per a les sòcies, però caldria estudiar cas per cas econòmicament i finançament parlant.

La Cessió d'ús (Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús)

Sovint les Cooperatives gestionen els espais comuns i altres serveis compartits en un immoble o masia, promovent així vincles socials i comunitaris entre les persones i l'entorn i fomenten construccions més sostenibles i eficients. Les Cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte la rehabilitació d'habitatges, els locals i les edificacions i instal·lacions per a destinar-los a llurs persones sòcies.

Model de tinença amb 2 característiques bàsiques:

- 1/ La propietat col·lectiva de l'immoble recau en la cooperativa.
- 2/ La cessió d'ús que es fa dels elements es per a les sòcies habitants.

La cessió d'ús s'estableix mitjançant un contracte pel qual es cedeix l'ús d'un habitatge a la persona usuària per a un període de temps indefinit, o el que es vulgui pactar segons les circumstàncies, a canvi que la persona usuària es comprometi a pagar una quota a un preu determinat. Es tracta d'un model a cavall entre el lloguer i la compra, ja que ofereix la seguretat d'ús de la compra, perquè ofereix una durada del contracte molt llarga o indefinida, però a partir del pagament d'una quota periòdica amb un cost equiparable a un lloguer.

En molts casos també es pot establir mecanismes d'herència (del dret d'ús) que passarà perquè la persona hereva en el termini màxim de 6 mesos adquireixi la condició de sòcia per continuar gaudint de la cessió d'ús, o bé, podrà recuperar les aportacions de capital fetes per la persona difunta sense que se li pugui aplicar cap deducció per falta de preavis o per causa no justificada.

Avantatges: la Cooperativa conserva la propietat i en cedeix l'ús mitjançant un contracte de cessió d'ús intern, que no cal inscriure ni elevar a públic. Com que la Cooperativa és la que adquireix i reforma i/o rehabilita l'habitatge, permetrà que es pugui deduir l'IVA quan apliqui la prorrata del mateix. Al cedir-ne només l'ús, manté el control de la propietat i és la responsable del seu manteniment i reparació.

Inconvenients: En realitat en són pocs, però potser seria la dificultat de fer front al finançament si no es disposen de prou unitats de convivència o sòcies, o si hi ha baixes de sòcies i la cooperativa corre el risc de descapitalitzar-se o de no poder fer front al endeutament.

MASIA EN RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS

Tipus d'ús

Un únic habitatge

Zones comuns: cuina, menjador, espais de lleure, magatzem, etc...

Habitacions amb bany

Instal·lacions compartides

1 sol comptador per a tots els subministres de la masia

Una sola cèdula

Tipus d'ús

Amb divisió d'habitatges
(caldrà veure si es permet la divisió)

Habitatges complerts amb estances, banys, cuina etc...

Espais compartits

Instal·lacions compartides o no; poden tenir un únic comptador o un per cada apartament

Una cèdula per cada allotjament (caldrà veure si es poden demanar)

Les Cooperatives de Lloguer

Les cooperatives de lloguer són un model emergent que pretén exercir de paraigua per millorar les relacions entre llogateres i persones propietàries en el marc de l'economia social i solidària. Ofereix habitatge en règim de lloguer per sota del preu de mercat per a uns, i gestió del contracte de lloguer i garanties de cobrament, per als altres.

En aquest model els propietaris cedeixen l'ús de l'habitatge a la cooperativa, que el lloga als membres de la cooperativa perquè en passin a ser els inquilins, i n'aporta una contraprestació, com pot ser ocupar-se de totes les gestions administratives, garantir el cobrament de les rendes o fer-se càrrec de la rehabilitació o el manteniment de l'habitatge.

Però en l'aplicabilitat concreta a les Masies, aquest model presenta la dificultat que com que cal fer un contracte de lloguer amb les sòcies habitants, aquest ha de complir amb els requisits de la LAU, havent de comptar amb la divisió dels habitatges que en les Masies moltes vegades és complicat de fer.

L'arrendament en Precari

L'arrendament en precari consisteix que el propietari d'un habitatge o finca en cedeix l'ús i que en gaudeixi una altra persona, a qui anomenarem «arrendatari precarista», sense necessitat d'establir un contracte ni exigir el pagament d'una renda, ja que és gratuït. A més, aquesta cessió es realitza sense establir una durada determinada, cosa que significa que el propietari pot posar fi a aquest arrendament en qualsevol moment sense haver de donar explicacions. En el àmbit i escenari de la Cooperativa, la diferència seria que la Cooperativa només el podria resoldre per separació o expulsió de la persona sòcia, ja que la cessió ve vinculada a l'existència del vincle de sòcia amb la cooperativa.

És important destacar que l'arrendatari precarista no té cap dret sobre l'habitatge o el terreny que ocupa. En cas de mort del propietari, l'hereu o hereva no està obligat a respectar la situació de l'arrendatari precarista, ja que aquest darrer no té cap dret legalment reconegut. Tot i això, l'arrendatari precarista pot intentar acreditar l'existència d'algun tipus de contraprestació que en justifiqui l'ocupació.

En resum, l'arrendament en precari és una figura jurídica que implica l'ocupació i el gaudi d'un bé aliè sense tenir un títol legítim que ho justifiqui. Encara que no està regulat específicament per la llei, la jurisprudència ha desenvolupat criteris per aplicar-la. És important diferenciar l'arrendament en precari del comodat, ja que aquest últim implica un contracte d'ús amb obligacions per a totes dues parts.

En el si d'una cooperativa d'habitatge, que sovint

necessita fer el pagament de les quotes de finançament per adquirir l'habitatge, no tindria massa sentit fer servir un contracte de precari per a cedir l'ús a les sòcies habitants, ja que el mateix és gratuït. L'hem volgut explicar com a figura que permet cedir l'ús, però en el cas concret de les Cooperatives d'habitatge no té massa sentit.

La Propietat Temporal (PT)

Ja hem vist anteriorment les característiques bàsiques de la PT en el marc concret on la Cooperativa podria adquirir el Mas o la Masia; en el moment d'analitzar la figura com a forma jurídica de transmetre el seu ús i propietat temporal a les sòcies habitants cal atendre als següents elements:

La PT ve fixada **per un termini cert i determinat** i només concorre una titularitat a la vegada (la Cooperativa deixaria de ser propietària mentre duri la PT a favor de la persona propietària temporal). La PT no es constitueix, sinó que es transmet per a finalment fer el trànsit que fa referència la llei al acabar la PT. La durada de la mateixa serà entre 10 i 99 anys. No es permet la PT vitalícia.

Durant el temps que dura la PT la persona sòcia tindrà els mateixos drets que tindria el nu propietari amb un seguit de restriccions vinculades a la temporalitat.

Particularitats i problemàtiques

- No tindria sentit fer una cooperativa d'habitatge per cedir la propietat temporal a una persona sòcia que alhora pot retenir la propietat temporal i transmetre la titularitat successiva a un tercer o a la inversa o transmetre ambdues. Amb això la cooperativa perdria el control sobre el projecte comunitari.
- Val a dir que la **PT** com a dret limitat en el temps, no és un dret real sobre cosa aliena, sinó que es domini i no existeix concurrència de titularitats com en el cas del dret d'usdefruit.
- La **PT** que seria de la persona sòcia, podria transmetre la titularitat a un tercer aliè a la cooperativa, i això podria posar en perill el projecte i obrir la porta a l'especulació sobre el bé, cosa que amb les cooperatives d'habitatge es vol evitar i protegir.
- No seria susceptible d'inscriure la **PT** al Registre ja que al no poder fer la divisió del Mas o la Masia, el Registre podria posar problemes, i aleshores no podria tenir efectes de publicitat sobre tercers.
- El fet de no inscriure al Registre de la propietat podrà afectar: si l'adquirent vol buscar finançament mitjançant préstec hipotecari, no podria al no existir inscripció ni escriptura pública. I a part la no existència de registre implicarà que l'acte de la **PT** no tindrà efecte "**ergaomnes**".

Conclusions:

Vist tot el que implica potser no té massa sentit que la Cooperativa cedeixi la propietat temporal d'un habitatge com a títol en dret per a les persones sòcies habitants.

A més també cal analitzar la figura de cara la fiscalitat de l'operació. En la compra venda i rehabilitació de la masia la Cooperativa buscarà renunciar a l'Impost de transmissions patrimonials ja que hi ha constants transmissions i sempre es tendirà a recuperar l'**IVA** de les adquisicions, ja que hi ha alguns exemptes i es tendirà amb la prorrata de l'**IVA** a recuperar el màxim. Es demanarà la devolució de l'**IVA** en acabar l'obra, cosa que pot fer que es recuperi realment entre el 40% el 55% de l'**IVA** aproximadament.


Inconvenients: Al no ser una figura que s'hagi fet servir a la pràctica en les cooperatives d'habitatge fa que no tinguem referents en relació a la mateixa i crea incertesa pel que fa al seu ús, regulació i sentit en el si d'una cooperativa d'habitatge.

Per altra banda al traslladar la propietat de facto a la sòcia habitant, la cooperativa deixa de tenir control de decisió sobre l'element de manera temporal i només tindria sentit ésser sòcia habitant per a decidir sobre els elements comuns de la cooperativa.

Tot i que és una forma admesa en dret i que podria tenir certa utilitat en alguns casos, no sembla que interessi a la Cooperativa perdre el control sobre la propietat dels elements, ja que posa en perill el model i podria obrir la porta a que determinades persones en fessin un ús especulatiu, quan precisament el model vol fugir d'això.

La Propietat Compartida (**PC**)

En contraposició anteriorment ja hem vist les característiques bàsiques de la **PC** en el marc concret on la Cooperativa podria adquirir el Mas o la Masia; I de fet en el marc d'analitzar-ho com a títol en dret per transmetre-ho a les sòcies habitants no tindria cap sentit, ja que caldria fer la divisió de la masia per a poder articular diferents processos de propietat compartida i se n'exclou la divisió sotmetent-la al consentiment del propietari/a successiu. No és una figura que valgui la pena analitzar donat el cas.



Conclusions de l'informe



En el desenvolupament de l'informe hem pogut desgranar i veure quins diferents negocis jurídics podrien fer-se servir per tal que la Cooperativa adquireixi el mas o Masia i mitjançant quins títols en dret podria transmetre el seu ús, gaudi o propietat a les persones sòcies habitants.

En cadascun dels punts s'ha volgut sintetitzar quins serien els avantatges i inconvenients de fer servir uns models o altres, tot i que caldrà atendre també a criteris de necessitat, oportunitat, finançament i fiscalitat de les operacions, per acabar de veure quina figura pot adequar-se més a la realitat del grup, de la Masia i del perfil de persones transmissors.

Dit això, hi haurà més diversitat i varietat on poder escollir en els títols en com la Cooperativa pot adquirir el Mas o Masia que no pas en els títols que pugui fer servir per a transmetre el seu ús, ja que malauradament la cessió d'ús i la masoveria urbana s'imposen com a formes jurídiques imperants, tot i que cal atendre i no deixar de banda la fiscalitat de la operació en el cas de la masoveria urbana quan són les pròpies sòcies les que financen i assumeixen les reformes de la Masia o bé quan en canvi sigui la pròpia Cooperativa la que financia i assumeix les reformes, ja que mentre sigui la Cooperativa la masovera podrà recuperar més IVA de la inversió.

Glossari de termes i concepte

CV= Compravenda

PT= Propietat Temporal

PC= Propietat Compartida

CCC= Codi Civil Català

C.ci= Codi civil espanyol

STS= Sentència Tribunal Suprem

EDJ= El Derecho- Base de dades de jurisprudència i legislació

IVA= Impost Valor Afegit

I'ITP-AJD= Impost transmissions patrimonials i actes jurídics documentats

TPO= Transmissions patrimonials onereses

IBI= Impost Bens Immobles

TRLUCAT= Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya

LAU= Llei d'arrendaments urbans

Ergaomnes= locució llatina, que significa "respecte de tothom" o "enfrent de tothom", utilitzada en dret per referir-se a l'aplicabilitat d'una norma, un acte o un contracte.

Nua propietat= Significa propietat sense ús, però el concepte jurídic es fa referència a nua propietat, sobre una cosa de què és únicament propietària, amb la limitació de no tenir dret a la seva possessió i gaudi, que seran drets del tercer que disposa de la cessió d'us per exemple.

Masoveria Urbana= es fa servir el concepte quan no entren en joc els conreus ni el bestiar i sovint són cases situades en nuclis de pobles petits, aquest tipus de cessió de la propietat s'anomena masoveria urbana.

Annex - Què és un contracte d'arres i per què es fa servir

El contracte d'arres és un contracte privat que se signa entre part compradora i venedora d'un habitatge o un altre tipus d'immoble, com a compromís previ a la formalització de la compravenda. En virtut del contracte, la part compradora lliura a part venedora una quantitat en concepte d'arres a compte del preu total de la compravenda (*sol ser un import del 10% del total normalment*).

El fet de signar un contracte d'arres és completament habitual a l'hora de comprar un habitatge o un altre bé immoble. Se sol signar per diversos motius: Perquè la part compradora necessita temps per sol·licitar finançament a una entitat bancària.

- Perquè la part venedora ha de fer tràmits en relació a l'immoble (*cancel·lar la hipoteca o una altra càrrega, resoldre un contracte d'arrendament que hi ha sobre el pis o inscriure una escriptura anterior per posar l'immoble al seu nom*). Per exemple, pot passar que el comprador hagi rebut l'habitatge com a conseqüència d'una herència i encara no hagi realitzat l'escriptura d'acceptació d'herència i la inscripció al registre de la propietat.
- Perquè es tracta d'un habitatge d'obra nova i no s'ha acabat l'obra. En aquest cas es produeix una venda sobre plànol i és molt habitual que se signi abans un contracte d'arres, a continuació, un contracte privat de compravenda i, finalment, l'escriptura pública de compravenda una vegada l'obra s'ha acabat i s'han obtinguts tots els permisos i llicències necessaris.

Hi ha però diferents tipologies d'arres, que generen diferents efectes i diferents obligacions, depenent de quin tipus d'arres estiguem aplicant. A continuació els diferents TIPUS:

a) Arres penitencials

És el tipus de contracte d'arres més habitual i s'anomenen també arres de desistiment ja que permeten a les parts del contracte de compravenda desistir lliurement del mateix, sense necessitat de provar que s'ha produït un mal. Les arres penitencials es regulen a l'article 1454 del Codi civil que estableix el següent:

“Si haguessin intervingut arres o senyal en el contracte de compra i venda, es podrà rescindir el contracte aplanant-se el comprador a perdre-les, o el venedor a tornar-les duplicades.”

En base a l'anterior, la conseqüència del desistiment a les arres penitencials per a la part que compra suposa que perd les quantitats lliurades en concepte d'arres, i per a la part que ven, que haurà de tornar el doble de la quantitat lliurada com a arres.

Al Codi Civil català s'estableixen una sèrie de particularitats respecte a les arres que són les següents:

- Per defecte, l'entrega pel comprador d'una quantitat de diners al venedor s'entén feta com a arres confirmatòries.
- Les arres penitencials s'han de pactar expressament.
- A la compravenda d'immobles el lliurament d'arres penitencials pactades per un termini màxim de sis mesos i dipositades davant de notari pot fer constar al registre de la propietat i l'immoble quedarà afecte a la seva devolució.
- A les arres penitencials si el comprador desisteix del contracte no perdrà les arres quan el desistiment estigui justificat i es degui que una entitat de crèdit ha denegat el finançament.

b) Arres Confirmatòries

A les arres confirmatòries la quantitat que es lliura en concepte d'arres es considera una bestreta o termini del preu total de la compravenda.

No es regulen expressament en el Codi Civil, per la qual cosa, per saber si estem davant d'aquest tipus d'arres cal analitzar el contingut del contracte i la voluntat de les parts que s'hi reflecteixen.

Si es produeix un incompliment, la part que compleix el contracte pot exigir el compliment de l'obligació i els interessos o resoldre el contracte i demanar una indemnització per danys i perjudicis més els interessos.

No obstant això, al Codi Civil català sí que es regulen expressament a l'article 621.8 que estableix el següent:

“1. El lliurament pel comprador d'una quantitat de diners al venedor s'entén fet com a arres confirmatòries, és a dir, en senyal de conclusió i a compte del preu de la compravenda.”

c) Arres penals

Les arres penals no són una bestreta del preu de la compravenda, ni donen a les parts la possibilitat de desistir del contracte. Es consideren una clàusula penal.

En aquest cas, la part complidora podrà exigir el compliment de l'obligació derivada del contracte darreres i la satisfacció d'una pena (que es pot pactar expressament entre les parts). El jutge és qui pot moderar l'import de la pena en aquest tipus d'arres.



baurta.cat

