DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-74-2026 2.2.1 2 Propo llei regulació habitatge social (Exp-456)
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 9d4bb144-f51b-4e5e-bc12-5b98998e8669
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071950
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: C1300-0456/2026
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 07/10/2026 11:57
CARLES ENSENYAT REIG: 07/10/2026 12:14

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Butlletí del
Consell General

Any 2026 – Número 74/2026 – 7 d'octubre del 2026

2. PROCEDIMENT LEGISLATIU COMÚ

2.2.1. Proposició de llei d'iniciativa parlamentària

Edicte

La Sindicatura, en reunió tinguda el dia 7 d'octubre del 2026, ha examinat el document que li ha tramès la M. I. Sra. Laia Moliné Cintas, consellera general del Grup Parlamentari Socialdemòcrata, registrat en data 29 de setembre del 2026, sota el títol **Proposició de llei de foment i regulació de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i del parc cooperatiu d'habitatge d'interès social**, i exercint les competències que li atribueix el Reglament del Consell General en els articles que es citaran, ha acordat:

1. D'acord amb l'article 18.1.d), admetre a tràmit aquest escrit sota la qualificació de Proposició de llei.

2. D'acord amb l'article 108.2, ordenar la seva publicació, i remetre-la al Govern perquè, en el termini de quinze dies, manifesti el seu criteri. El Govern haurà de tramitar el seu informe per tot el dia 28 d'octubre del 2026, a les 13.30h.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 7 d'octubre del 2026

Carles Ensenyat Reig
Síndic General

PÀGINA: 1 de 1 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 07/10/2026 12:16
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=9d4bb144-f51b-4e5e-bc12-5b98998e8669 emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Proposició de llei
NOM: E-849-2026_2_Propo_llei_regulaciò_habitatge_social-LMoliné.pdf
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071184
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
REGISTRE D'ENTRADA: 0849-2026 - 29/09/2026 07:59
SIGNATURES
LAIA MOLINÉ CINTAS: 29/09/2026 09:17
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/09/2026 09:23

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Grup Parlamentari
Socialdemòcrata

Proposició de llei de foment i regulació de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i del parc cooperatiu d'habitatge d'interès social

Exposició de motius

L'accés a un habitatge digne, adequat i assequible és una condició essencial per al lliure desenvolupament de la persona, la cohesió social, la igualtat d'oportunitats i l'arrelament al Principat d'Andorra. L'evolució del mercat residencial, l'increment sostingut dels preus, la disponibilitat limitada de sòl i habitatges i l'augment dels costos de construcció i finançament exigeixen ampliar els instruments jurídics de les polítiques públiques d'habitatge.

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús ofereixen una modalitat estable d'accés a l'habitatge complementària de la propietat individual i de l'arrendament. La cooperativa conserva la titularitat dels immobles i atribueix a les persones sòcies usuàries un dret estable d'ús. Aquest model combina la gestió democràtica, la responsabilitat compartida, l'absència de finalitat especulativa i la preservació del patrimoni residencial al llarg del temps.

La Llei de societats cooperatives d'Andorra permet constituir cooperatives d'habitatge, però no conté un règim específic per a les cooperatives que mantenen permanentment la titularitat col·lectiva dels habitatges. Aquesta Llei estableix aquest règim especial i en determina els elements essencials: l'afectació dels immobles, la condició de persona sòcia usuària, l'adjudicació dels habitatges, el dret cooperatiu d'ús, les aportacions i quotes, la mobilitat i continuïtat residencial, el finançament, la governança, la supervisió i la destinació del patrimoni en cas de dissolució.

El dret cooperatiu d'ús es configura com una posició jurídica societària de contingut obligacional i residencial. No atribueix cap quota de propietat sobre l'habitatge ni constitueix un arrendament. La seva estabilitat deriva de la condició de persona sòcia, de l'acord d'atribució i de les garanties establertes per aquesta Llei. La regulació protegeix simultàniament la continuïtat residencial, l'autonomia cooperativa, la viabilitat econòmica del projecte i els drets legítims dels creditors.

La permanència del parc cooperatiu d'habitatge d'interès social es garanteix mitjançant la publicitat de l'afectació, les limitacions a l'alienació i la desafectació, les majories reforçades, la prohibició de distribuir plusvàlues immobiliàries, la successió de les obligacions en les modificacions estructurals i la destinació preferent dels immobles a altres cooperatives o entitats d'habitatge social en cas de liquidació.

La Llei diferencia les cooperatives que es desenvolupen exclusivament amb recursos privats de les que reben sòl, drets, avals, subvencions o altres mesures públiques. Aquestes darreres queden sotmeses a obligacions reforçades d'assequibilitat, adjudicació, transparència, control i reversió. La col·laboració amb el Govern, els comuns, l'autoritat competent en matèria d'habitatge i el Fons d'Habitatge s'ha de regir pels principis de publicitat, objectivitat, igualtat de tracte i eficiència.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

La regulació respecta el dret de propietat, la llibertat d'empresa, la llibertat d'associació, la igualtat i la seguretat jurídica. Les limitacions patrimonials deriven de l'opció voluntària d'integrar un bé o un projecte en el règim cooperatiu, o de les condicions associades a l'ús de recursos públics, i són proporcionades a la finalitat de preservar habitatge assequible de manera estable.

Amb aquesta Llei s'incorpora a l'ordenament andorrà un marc complet perquè les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús es puguin constituir, finançar i gestionar amb seguretat jurídica, i perquè una part creixent del parc residencial romangui al servei de les necessitats d'habitatge de la comunitat.

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 Objecte

1. Aquesta Llei regula el règim jurídic especial de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, el dret cooperatiu d'ús i el parc cooperatiu d'habitatge d'interès social.

2. També regula les mesures de foment, la col·laboració amb les administracions públiques, la supervisió administrativa i les especialitats aplicables a les modificacions estructurals, la dissolució i la liquidació.

Article 2 Finalitats

Aquesta Llei té les finalitats següents:

a) Incrementar de manera estable l'oferta d'habitatge assequible.

b) Diversificar les formes de tinença i accés a l'habitatge.

c) Preservar la titularitat col·lectiva i la destinació residencial dels immobles cooperatius.

d) Evitar l'especulació i l'apropiació privada de plusvàlues immobiliàries generades pel projecte cooperatiu o pel suport públic.

e) Garantir l'estabilitat residencial, la participació democràtica i la responsabilitat compartida.

f) Promoure la rehabilitació, l'accessibilitat, la qualitat arquitectònica i la sostenibilitat ambiental.

g) Facilitar la col·laboració entre les administracions públiques i el moviment cooperatiu.

Article 3 Àmbit d'aplicació

1. Aquesta Llei és aplicable a les cooperatives constituïdes d'acord amb la legislació andorrana que mantinguin la titularitat o un títol jurídic suficient sobre els habitatges i n'atribueixin l'ús estable a les persones sòcies.

2. També és aplicable a les cooperatives existents que adoptin aquest règim, a les cooperatives de segon grau que desenvolupin funcions vinculades al cooperativisme d'habitatge i a les promocions desenvolupades sobre sòl o patrimoni públic.

3. Els habitatges poden pertànyer a la cooperativa en propietat o estar sotmesos a dret de superfície, usdefruit, concessió, cessió d'ús o qualsevol altre títol compatible amb una afectació estable.

4. Aquesta Llei és aplicable amb independència que els habitatges se situïn sobre sòl públic, sòl privat cedit per una tercera persona o sòl adquirit per la cooperativa. Les obligacions específicament vinculades al suport públic només són exigibles quan la promoció rebi sòl, drets, ajuts, avals, finançament o qualsevol altre recurs públic.

PÀGINA: 2 de 28 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 29/09/2026 09:24
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

Article 4 Règim jurídic

1. Les cooperatives regulades per aquesta Llei es regeixen, per aquest ordre, per aquesta Llei, per la Llei de societats cooperatives d'Andorra, pels estatuts, pel reglament de règim intern, pels acords d'atribució i per la resta de l'ordenament aplicable.

2. Aquesta Llei preval en les matèries que regula específicament.

3. La legislació civil i d'habitatge s'aplica supletòriament quan sigui compatible amb la naturalesa societària del dret cooperatiu d'ús.

4. La relació entre la cooperativa i la persona sòcia usuària té naturalesa societària i d'autoprovisió cooperativa d'habitatge. El dret d'ús deriva de la condició de persona sòcia i de l'acord d'atribució, no té naturalesa arrendatària i les aportacions i quotes exigibles no constitueixen renda de lloguer, sens perjudici de la seva subjecció als límits i garanties d'aquesta Llei.

Article 5 Principis rectors

La interpretació i aplicació d'aquesta Llei es regeix pels principis de permanència del parc, funció social de l'habitatge, titularitat col·lectiva, absència d'especulació, estabilitat residencial, autonomia cooperativa, democràcia interna, transparència, assequibilitat, sostenibilitat i protecció dels drets de les persones afectades.

Article 6 Conceptes

Als efectes d'aquesta Llei s'entén per:

a) Parc cooperatiu d'habitatge d'interès social: conjunt d'habitatges, edificis, terrenys i drets reals o personals dels quals disposa una cooperativa i que han estat afectats de manera estable a la provisió d'habitatge en cessió d'ús d'acord amb aquesta Llei.

b) Promoció cooperativa: unitat econòmica, funcional i de gestió formada per un o diversos edificis, habitatges, annexos, espais comuns i serveis que comparteixen un mateix projecte d'inversió, finançament i administració.

c) Persona sòcia usuària: persona sòcia titular d'un dret cooperatiu d'ús.

d) Persona sòcia expectant: persona admesa a la cooperativa que encara no té habitatge atribuït.

e) Unitat de convivència: conjunt de persones que resideixen o han de residir habitualment en un mateix habitatge, amb independència del vincle familiar.

f) Aportació vinculada: aportació que, quan s'estableixi, es destina a finançar la promoció i es vincula a l'atribució d'un habitatge, amb la naturalesa jurídica determinada pels estatuts i l'acord d'atribució.

g) Quota o quotes d'ús: quantitats periòdiques destinades a cobrir els costos imputables a l'habitatge i al projecte, amb els components i la naturalesa que determinin els estatuts i l'acord d'atribució.

h) Habitatge cooperatiu assequible: habitatge la quota total del qual es determina segons els costos i, quan hi hagi suport públic, també segons la capacitat econòmica de la unitat de convivència.

i) Sotscessió: atribució total o parcial, gratuïta o onerosa, de l'ús de l'habitatge a una tercera persona fora dels supòsits admesos.

j) Plusvàlua immobiliària privada: qualsevol benefici o avantatge patrimonial atribuït directament o indirectament a una persona sòcia, antiga sòcia, persona vinculada o tercera persona que derivi de l'increment del valor de mercat d'un immoble cooperatiu, incloses les primes de transmissió, els

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Proposició de llei
NOM: E-849-2026_2_Propo_llei_regulaciò_habitatge_social-LMoliné.pdf
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071184
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
REGISTRE D'ENTRADA: 0849-2026 - 29/09/2026 07:59
SIGNATURES
LAIA MOLINÉ CINTAS: 29/09/2026 09:17
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/09/2026 09:23

reemborsaments o actualitzacions vinculats al valor immobiliari i la distribució individual del producte de l'alienació. No tenen aquesta consideració el reemborsament de les aportacions ni el retorn cooperatiu calculats d'acord amb aquesta Llei i sense vinculació amb el valor de mercat de l'immoble.

k) Persona promotora: persona física o jurídica que participa temporalment en la constitució i posada en marxa de la cooperativa, en els termes de l'article 16, adscrita a una de les classes de persones sòcies admeses legalment quan tingui la condició de sòcia.

l) Ocupació temporal: atribució excepcional i limitada de l'ús d'un habitatge vacant mentre no pugui ser adjudicat de manera estable, en els termes de l'article 46.

m) Autoritat competent en matèria d'habitatge: l'òrgan de l'Administració general o l'entitat pública a la qual l'ordenament atribueixi en cada moment les funcions corresponents. Les referències a aquesta autoritat no pressuposen l'existència ni la continuïtat d'una entitat determinada.

TÍTOL II PARC COOPERATIU D'HABITATGE D'INTERÈS SOCIAL

Article 7 Integració en el parc

1. S'integren obligatòriament en el parc els habitatges, edificis, terrenys i drets destinats de manera estable a l'activitat cooperativitzada.

2. La integració es produeix amb l'adquisició del bé o dret per a aquesta finalitat o amb l'acord d'afectació adoptat per l'assemblea general.

3. L'acord ha d'identificar el bé, el títol jurídic, la promoció, la durada i les càrregues existents.

4. Abans d'iniciar la promoció o d'assumir obligacions de finançament rellevants, l'assemblea general ha d'aprovar un pla econòmic i financer que identifiqui la inversió, les despeses, el finançament, el calendari d'amortització, les aportacions, la quota o les quotes periòdiques, les reserves, els riscos principals i les mesures d'assequibilitat. El pla s'ha d'actualitzar quan es produeixin desviacions substancials i, en tot cas, abans de modificar de manera significativa les obligacions econòmiques de les persones sòcies.

Article 8 Efectes de l'afectació

1. L'afectació obliga la cooperativa a mantenir la destinació residencial cooperativa i limita els actes de disposició en els termes d'aquesta Llei.

2. No altera la titularitat ni impedeix constituir garanties necessàries per finançar el projecte.

3. Els adquirents dels immobles afectats i els successors, a títol universal o particular, de la cooperativa o del titular del bé o dret afectat queden vinculats per l'afectació quan aquesta sigui oposable d'acord amb la legislació aplicable o consti en el títol d'adquisició. Aquesta disposició no atribueix als hereus d'una persona sòcia usuària el dret a continuar en l'habitatge, que es regeix exclusivament per l'article 43.

Article 9 Publicitat

1. L'afectació i la seva modificació o cancel·lació s'han de fer constar en el Registre de Societats i, quan sigui possible, en el registre immobiliari, el cadastre o la institució pública anàloga que assumeixi funcions de publicitat jurídica immobiliària.

2. L'escriptura d'adquisició, constitució de dret real, alienació o gravamen ha d'expressar l'afectació.

PÀGINA: 4 de 28 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 29/09/2026 09:24
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Proposició de llei
NOM: E-849-2026_2_Propo_llei_regulaciò_habitatge_social-LMoliné.pdf
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071184
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
REGISTRE D'ENTRADA: 0849-2026 - 29/09/2026 07:59
SIGNATURES
LAIA MOLINÉ CINTAS: 29/09/2026 09:17
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/09/2026 09:23

3. Quan entri en funcionament el Registre de la Propietat del Principat d'Andorra o una institució pública anàloga, l'afectació i les limitacions de disposició que estableixi aquesta Llei hi han d'accedir en els termes previstos per la seva normativa.

Article 10 Permanència

1. L'afectació té durada indefinida quan la cooperativa sigui propietària de l'immoble.

2. Si deriva d'un dret temporal, es manté durant tota la vigència del títol, sens perjudici de les obligacions de reversió.

3. Els estatuts no poden permetre l'adjudicació individual de la propietat dels habitatges a les persones sòcies.

4. Els actes o acords que vulnerin la prohibició de l'apartat anterior o atribueixin una plusvàlua immobiliària privada són impugnables i no produeixen efectes davant la cooperativa. Donen lloc a la restitució de les prestacions i a les responsabilitats corresponents, sens perjudici de la protecció que la legislació aplicable reconegui als tercers adquirents de bona fe i dels supòsits en què una norma estableixi expressament la nul·litat de ple dret.

Article 11 Causes de desafectació

1. La desafectació només és admissible per destrucció, inhabitabilitat tècnica o econòmica no reversible, expropiació, substitució justificada per un altre immoble d'idèntica destinació o necessitat imprescindible per evitar la insolvència.

2. La mera voluntat de vendre, l'increment del valor de mercat o l'obtenció d'un benefici no constitueixen causa de desafectació.

3. Si el bé procedeix de patrimoni públic o ha rebut suport públic, s'apliquen també les causes i condicions del títol corresponent.

Article 12 Procediment de desafectació

1. Requereix informe tècnic, jurídic i econòmic, audiència de les persones usuàries afectades i acord de l'assemblea per majoria de tres quartes parts dels vots presents i representats, que han de representar almenys la meitat dels vots socials.

2. Requereix autorització de l'administració que hagi aportat patrimoni, subvencions o garanties, quan sigui aplicable.

3. L'acord ha d'establir el reallotjament, la destinació del producte obtingut i la cancel·lació de l'afectació en els registres i instruments públics en què consti. Mentre el Registre de la Propietat no sigui plenament operatiu respecte de l'immoble, la cancel·lació s'ha de fer constar en el Registre de Societats, el cadastre, els títols notarials i els altres registres administratius aplicables.

Article 13 Destinació del producte

1. El producte net d'una alienació s'ha de reinvertir en el parc cooperatiu en el termini màxim de tres anys.

2. Fins a la reinversió s'ha de comptabilitzar en una reserva indisponible.

3. Si la reinversió no és possible, s'ha de destinar a una altra cooperativa d'habitatge, a l'Administració general o a una entitat pública competent en matèria d'habitatge, al Fons d'Habitatge o a l'instrument públic que n'assumeixi les funcions, o a una entitat sense ànim de lucre amb finalitat equivalent, després de satisfer les obligacions exigibles.

PÀGINA: 5 de 28 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 29/09/2026 09:24
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

TÍTOL III COOPERATIVES I PERSONES SÒCIES

Article 14 Naturalesa i denominació

1. Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús són cooperatives d'habitatge sotmeses a la Llei de societats cooperatives d'Andorra i a les especialitats d'aquesta Llei.

2. La denominació social ha d'incloure els termes «societat cooperativa» o l'abreviació «S. Coop.», d'acord amb la legislació general, i ha d'identificar la cooperativa com a cooperativa d'habitatge en cessió d'ús en la denominació, els estatuts i la publicitat registral.

Article 15 Objecte social

1. L'objecte principal és promoure, adquirir, construir, rehabilitar, conservar i gestionar habitatges per atribuir-ne l'ús estable a les persones sòcies.

2. Poden gestionar espais comuns, serveis comunitaris, activitats assistencials i actuacions de sostenibilitat vinculades al projecte.

3. Les activitats amb tercers han de ser accessòries, constar separadament en la comptabilitat i no poden desvirtuar la finalitat residencial.

Article 16 Classes de persones sòcies

1. Les categories previstes en aquest article s'han d'articular dins les classes de persones sòcies admeses per l'article 14 de la Llei de societats cooperatives d'Andorra. Les persones usuàries i expectants tenen la condició de persones sòcies cooperadores; les persones col·laboradores i, si escau, les de treball es regeixen per la classe corresponent de la legislació general. La condició temporal de persona promotora no constitueix una classe autònoma i s'ha d'adscriure a una de les classes legalment admeses segons la participació assumida.

2. Els estatuts han de definir la naturalesa, els drets polítics i econòmics, les obligacions, les aportacions i les causes de baixa o conversió de cada categoria d'acord amb la legislació general de cooperatives i aquesta Llei.

3. Les persones sòcies usuàries tenen els drets polítics plens i decideixen, amb caràcter exclusiu, les qüestions que afecten únicament una promoció o els habitatges que ja hi han estat adjudicats, sens perjudici de les competències dels òrgans socials.

4. Les persones sòcies expectants tenen dret d'informació, participació, veu i vot en les qüestions generals de la cooperativa, però no poden votar les decisions que afectin exclusivament una promoció o habitatges ja adjudicats dels quals no siguin usuàries. Els estatuts han de garantir que aquesta limitació no els impedeixi intervenir en les decisions sobre els criteris d'accés, la llista d'espera o els seus drets econòmics.

5. Les persones sòcies col·laboradores i de treball tenen els drets establerts per la legislació general i els estatuts. No adquireixen per aquesta condició cap preferència sobre els habitatges ni participen en plusvàlues immobiliàries.

6. Les persones jurídiques, incloses les entitats públiques, poden ser persones sòcies col·laboradores quan compleixin els requisits de la legislació general. La seva participació no pot atribuir-los el control de la cooperativa ni desplaçar el control democràtic de les persones usuàries.

7. La persona promotora pot intervenir en l'obtenció del sòl o d'altres títols, l'estructuració del finançament, la contractació inicial i les actuacions necessàries per posar en marxa la promoció. No té dret preferent a l'adjudicació d'un habitatge ni a percebre plusvàlues, i les operacions que mantingui amb la

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Proposició de llei
NOM: E-849-2026_2_Propo_llei_regulaciò_habitatge_social-LMoliné.pdf
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071184
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
REGISTRE D'ENTRADA: 0849-2026 - 29/09/2026 07:59
SIGNATURES
LAIA MOLINÉ CINTAS: 29/09/2026 09:17
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/09/2026 09:23

cooperativa s'han d'aprovar amb transparència, valor de mercat quan sigui aplicable i abstenció de les persones afectades per conflicte d'interès.

8. Les aportacions gratuïtes o de mecenatge efectuades per persones promotores, col·laboradores o terceres persones s'han de comptabilitzar separadament, no atribueixen drets sobre cap habitatge ni cap preferència política o econòmica i s'han de destinar a la finalitat acordada o, si no n'hi ha, a una reserva irrepartible.

9. La condició o funció promotora s'ha d'extingir, transmetre o convertir a mesura que s'incorporin les persones usuàries, d'acord amb el calendari i les condicions establerts als estatuts. En cap cas es pot mantenir després de tres anys des de la constitució de la cooperativa, llevat d'una pròrroga excepcional, motivada i limitada autoritzada pel ministeri competent en societats.

10. Durant la fase inicial, els estatuts poden exceptuar temporalment la majoria conjunta de persones usuàries i expectants. Aquesta excepció finalitza quan s'hagi adjudicat la meitat dels habitatges previstos o, en tot cas, quan expiri el termini de l'apartat anterior. A partir d'aquest moment, les persones sòcies usuàries i expectants han de representar més de la meitat dels vots socials i dels membres del consell rector. En les decisions que afectin exclusivament una promoció ja ocupada, la majoria correspon a les persones usuàries d'aquesta promoció.

Article 17 Requisits d'accés

1. Els estatuts han de fixar requisits objectius, transparents i no discriminatoris d'admissió.

2. Per accedir a un habitatge cal acreditar necessitat residencial, destinar-lo a residència habitual i complir els requisits d'ingressos, patrimoni i residència establerts pels estatuts i, si hi ha suport públic, per la normativa, les bases o el conveni aplicable.

3. La titularitat, directa o indirecta, d'un habitatge adequat, o d'un dret real o personal que en permeti l'ús, inclosos l'usdefruit i els drets d'ús o habitació, dins o fora del Principat, és incompatible amb l'adjudicació, llevat que el consell rector aprecií motivadament una causa justificada prevista als estatuts. En promocions sense suport públic, els estatuts poden modular aquest requisit d'acord amb la finalitat i el règim econòmic de la cooperativa, sempre que es preservin la residència habitual i l'absència d'especulació.

4. No es pot discriminar per raó de naixement, origen, nacionalitat, sexe, identitat o expressió de gènere, orientació sexual, religió, opinió, discapacitat, edat, situació familiar o qualsevol altra condició personal o social.

Article 18 Admissió i registre intern

1. La sol·licitud d'admissió s'ha de presentar pels mitjans previstos als estatuts i ha d'anar acompanyada de la documentació necessària per comprovar els requisits d'accés.

2. L'òrgan d'administració ha de resoldre-la motivadament en el termini màxim de dos mesos des que la sol·licitud estigui completa. Si requereix esmenes o documents addicionals, el termini queda suspès fins que siguin aportats.

3. La resolució s'ha de notificar per escrit o per mitjans electrònics que permetin acreditar-ne la recepció. La manca de resolució dins del termini té efectes desestimatoris, sens perjudici de l'obligació de resoldre.

4. La cooperativa ha de portar un registre actualitzat de persones sòcies i una llista ordenada de persones expectants, amb indicació dels criteris de prelació aplicats i amb respecte de la normativa de protecció de dades.

PÀGINA: 7 de 28 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 29/09/2026 09:24
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

5. La denegació, inclosa la produïda per silenci, i l'ordre de prelació poden impugnar-se davant l'assemblea general en el termini d'un mes des de la notificació o des que finalitzi el termini per resoldre. L'acord d'admissió també pot ser impugnat pel nombre mínim de persones sòcies que estableixin els estatuts. El recurs s'ha de resoldre per votació secreta, amb audiència prèvia de la persona interessada, i posteriorment es pot acudir a la jurisdicció competent.

6. L'adquisició de la condició de persona sòcia queda en suspens fins que transcorri el termini d'impugnació de l'admissió i, si s'impugna, fins que es resolgui el recurs, sens perjudici de les mesures provisionals que pugui adoptar motivadament l'òrgan d'administració.

Article 19 Adjudicació d'habitatges

1. L'adjudicació es regeix per criteris aprovats per l'assemblea i publicats amb antelació.

2. S'han de considerar l'antiguitat, l'adequació de l'habitatge, la composició i necessitats de la unitat de convivència i les situacions de vulnerabilitat.

3. En promocions amb suport públic s'apliquen els requisits, reserves i barems establerts pel títol o programa corresponent.

4. La resolució ha d'identificar l'habitatge, la persona o persones titulars i la unitat de convivència autoritzada.

Article 20 Accions positives

Els estatuts o les bases d'adjudicació poden reservar habitatges o establir preferències proporcionades per facilitar l'accés a un habitatge estable a joves, gent gran, persones amb discapacitat, famílies monoparentals, víctimes de violència de gènere, treballadors de serveis essencials i altres col·lectius amb dificultats objectives d'accés.

TÍTOL IV ORGANITZACIÓ SOCIAL

Article 21 Òrgans socials

1. Són òrgans necessaris de la cooperativa l'assemblea general, l'òrgan d'administració i la Comissió d'auditoria interna, en els termes establerts per la Llei de societats cooperatives d'Andorra i per aquest títol.

2. L'òrgan d'administració és el consell rector o, en les cooperatives de sis persones sòcies o menys, l'administrador únic quan així ho acordi l'assemblea general. Les referències d'aquesta Llei al consell rector s'entenen fetes a l'administrador únic quan la cooperativa hagi adoptat aquesta forma d'administració, llevat que la naturalesa col·legiada de la funció ho impedeixi.

3. Els estatuts poden crear una comissió de recursos, juntes de promoció o altres òrgans socials, i n'han de determinar la composició, les funcions, el règim d'elecció, la durada del mandat i la rendició de comptes, sense atribuir-los competències que la legislació reserva a l'assemblea general, a l'òrgan d'administració o a la Comissió d'auditoria interna.

4. La composició i el funcionament dels òrgans han de respectar la gestió democràtica, la igualtat de tracte, la participació efectiva, la prevenció dels conflictes d'interès i la representació adequada de les persones sòcies usuàries.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

5. Les especialitats organitzatives previstes expressament en aquesta Llei prevalen sobre la legislació general de cooperatives; en tot allò que no hi sigui regulat s'aplica la Llei de societats cooperatives d'Andorra.

Article 22 Assemblea general

1. L'assemblea general és l'òrgan suprem d'expressió de la voluntat social i està integrada per totes les persones sòcies amb dret de vot.

2. Correspon a l'assemblea, a més de les funcions atribuïdes per la legislació general, aprovar els comptes i pressupostos, les quotes i aportacions extraordinàries, el pla plurianual de conservació, el desenvolupament dels criteris d'adjudicació previstos als estatuts i les decisions d'especial transcendència previstes en aquesta Llei.

3. Els requisits d'admissió i els criteris essencials d'adjudicació han de constar als estatuts. La seva modificació queda sotmesa als requisits i les majories aplicables a la modificació estatutària. L'assemblea pot aprovar o modificar el reglament de règim intern i les normes de convivència, que s'han de coordinar amb el règim disciplinari tipificat als estatuts.

4. L'assemblea ordinària s'ha de reunir almenys una vegada l'any, dins els sis mesos següents al tancament de l'exercici. L'assemblea extraordinària es convoca per acord de l'òrgan d'administració o a petició del percentatge de persones sòcies establert per la legislació general o, si és inferior, pels estatuts.

Article 23 Consell rector

1. El consell rector és l'òrgan col·legiat de govern, representació i gestió de la cooperativa, sotmès a la llei, als estatuts i als acords de l'assemblea general. En les cooperatives que hagin optat vàlidament per un administrador únic, aquest assumeix les mateixes funcions i queda subjecte a les mateixes obligacions i limitacions.

2. Correspon a l'òrgan d'administració, en particular, resoldre les admissions, les causes justificades d'incompatibilitat residencial, les adjudicacions i continuïtats; qualificar i resoldre les baixes; instruir i resoldre els expedients disciplinaris en exercici de la facultat sancionadora indelegable; executar els acords socials; preparar els comptes i pressupostos; custodiar els registres; i convocar les assemblees.

3. Els estatuts han de regular el nombre de membres del consell rector, els càrrecs, la durada i renovació dels mandats, les incompatibilitats, la substitució de vacants, la convocatòria, el quòrum, les majories, les actes i el règim de responsabilitat, d'acord amb la legislació general.

4. Els membres de l'òrgan d'administració han d'actuar amb diligència, lleialtat, confidencialitat i subordinació a l'interès de la cooperativa. S'han d'abstenir en els assumptes en què tinguin un conflicte d'interès.

Article 24 Òrgans de control i participació

1. La cooperativa ha de disposar d'una Comissió d'auditoria interna amb la composició, les incompatibilitats i les funcions establertes per la Llei de societats cooperatives d'Andorra. Quan la cooperativa estigui obligada a sotmetre els comptes a auditoria externa, els estatuts poden dispensar l'elecció dels membres de la Comissió mentre es mantingui aquesta obligació.

2. Sens perjudici de les funcions atribuïdes per la legislació general, la Comissió d'auditoria interna verifica els comptes, el pressupost, les operacions vinculades, l'aplicació dels criteris d'adjudicació i el compliment de les obligacions de transparència, i informa anualment l'assemblea general.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

3. Els estatuts poden crear juntes de promoció per gestionar qüestions ordinàries de cada edifici o promoció. Aquestes juntes no poden assumir competències reservades a l'assemblea general, a l'òrgan d'administració o a la Comissió d'auditoria interna.

Article 25 Convocatòria, votació i actes

1. La convocatòria de l'assemblea s'ha de comunicar amb l'antelació prevista per la legislació general i els estatuts, per un mitjà que permeti acreditar-ne la recepció, i ha d'indicar el lloc, la data, l'hora, l'ordre del dia i la documentació disponible.

2. Cada persona sòcia disposa d'un vot, sens perjudici de les especialitats admeses per la legislació general per a les diferents classes de socis. Els estatuts poden completar, però no restringir, el règim de representació establert per la Llei de societats cooperatives d'Andorra i han de regular la participació a distància i el vot secret quan afecti persones concretes o ho sol·liciti una proporció suficient de les persones presents.

3. De cada sessió s'ha d'estendre una acta amb els assistents, els assumptes debatuts, els acords, el resultat de les votacions i, si se sol·licita, les oposicions formulades. L'acta s'ha d'aprovar i posar a disposició de les persones sòcies en els termes previstos als estatuts i a la legislació general.

TÍTOL V DRET COOPERATIU D'ÚS

Article 26 Naturalesa

1. El dret cooperatiu d'ús és una posició jurídica societària, de contingut obligacional i residencial, vinculada a la condició de persona sòcia usuària.

2. No és un dret real, no atribueix propietat individual ni quota sobre l'immoble i no té naturalesa arrendatària.

3. Confereix acció per exigir a la cooperativa el compliment de les obligacions legals, estatutàries i derivades de l'acord d'atribució.

Article 27 Característiques

1. El dret és estable i de durada indefinida mentre es mantinguin la condició de soci, els requisits i les obligacions.

2. No es pot vendre, donar, hipotecar, gravar ni embargar separadament de la relació societària.

3. Només pot continuar a favor d'una altra persona en els supòsits previstos per aquesta Llei.

Article 28 Constitució

1. Es constitueix mitjançant acord d'adjudicació i formalització escrita.

2. L'acord produeix efectes després del desemborsament exigible i el lliurament de l'habitatge.

3. Pot atribuir-se conjuntament a diverses persones sòcies integrants de la mateixa unitat de convivència.

Article 29 Contingut mínim de l'acord

L'acord ha d'incloure la identificació de les parts i de l'habitatge; la unitat de convivència; la durada; les aportacions; la quota i els seus components; els serveis; els drets i deures; les obres i reparacions; les

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Proposició de llei
NOM: E-849-2026_2_Propo_llei_regulaciò_habitatge_social-LMoliné.pdf
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071184
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
REGISTRE D'ENTRADA: 0849-2026 - 29/09/2026 07:59
SIGNATURES
LAIA MOLINÉ CINTAS: 29/09/2026 09:17
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/09/2026 09:23

assegurances; les causes de modificació i extinció; el procediment de liquidació; i els mecanismes de reclamació.

Article 30 Drets de la persona usuària

1. La persona sòcia usuària té dret a ocupar l'habitatge com a domicili habitual; utilitzar els annexos, serveis i espais comuns; gaudir de condicions d'habitabilitat, seguretat, accessibilitat i intimitat; obtenir les reparacions exigibles; sol·licitar adaptacions i mobilitat; i impugnar els acords que lesionin els seus drets.

2. Com a persona sòcia, té dret a assistir, intervenir amb veu i votar a les assemblees; elegir i ser elegida per als òrgans socials si compleix els requisits; sol·licitar i rebre informació sobre la cooperativa; formular propostes i reclamacions; i percebre el reemborsament de les aportacions que correspongui en causar baixa.

3. Els drets socials només es poden suspendre temporalment, en els supòsits i les condicions previstos expressament als estatuts, com a sanció o com a mesura cautelar dins d'un expedient disciplinari. La suspensió ha de ser motivada, proporcionada, de durada determinada i precedida d'audiència, i no pot afectar els drets d'informació necessaris per a la defensa, de recurs ni de reemborsament que legalment corresponguin.

Article 31 Obligacions

1. La persona sòcia usuària ha de destinar l'habitatge a residència habitual; pagar puntualment les aportacions, quotes i altres obligacions econòmiques vàlidament aprovades; conservar l'habitatge i els elements comuns; comunicar els canvis rellevants de la unitat de convivència; respectar la convivència; i permetre l'accés justificat per reparacions o inspeccions amb preavís suficient, excepte en cas d'urgència.

2. Com a especialitat derivada del caràcter participatiu del model, també ha d'assistir a les assemblees generals i a les altres reunions a què sigui convocada, llevat de causa justificada; complir la llei, els estatuts, el reglament intern i els acords vàlidament adoptats; exercir els càrrecs per als quals hagi estat elegida, llevat de causa d'excusa; no dur a terme actuacions que perjudiquin la cooperativa o el seu interès social; i mantenir la confidencialitat de les dades personals i de la informació reservada a què tingui accés.

3. La inassistència a una assemblea general només pot donar lloc a responsabilitat disciplinària quan sigui reiterada, no tingui causa justificada i estigui tipificada als estatuts, amb respecte dels principis i les garanties del règim disciplinari.

Article 32 Baixa voluntària

1. La persona sòcia pot causar baixa voluntària mitjançant una comunicació escrita a l'òrgan d'administració. Els estatuts poden establir, separadament o de manera acumulativa, que la baixa produeixi efectes al tancament de l'exercici econòmic, un preavís que no pot excedir sis mesos o un període mínim de permanència que no pot excedir cinc anys. El termini màxim de preavís de sis mesos constitueix una especialitat d'aquesta Llei vinculada a la substitució ordenada de la persona usuària i a la sostenibilitat financera de la promoció.

2. La baixa és justificada quan respon a una causa prevista als estatuts o a circumstàncies sobrevingudes que facin desproporcionada la continuïtat, inclosos el trasllat laboral o familiar, la pèrdua no imputable de capacitat econòmica, una necessitat d'habitatge diferent no atendible, la discapacitat, la dependència o una situació de violència, així com en els altres supòsits previstos per la legislació general.

3. L'òrgan d'administració ha de qualificar la baixa, determinar-ne els efectes i notificar la resolució motivada en el termini màxim de dos mesos. La manca de resolució permet a la persona interessada recórrer davant l'assemblea general en els termes de la legislació general.

PÀGINA: 11 de 28 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 29/09/2026 09:24
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

Article 33 Baixa obligatòria

1. La baixa és obligatòria quan la persona deixa de complir de manera permanent un requisit essencial per ser sòcia usuària i no és possible adoptar una mesura menys perjudicial.

2. Abans d'acordar-la, el consell rector ha de donar audiència per un termini mínim de quinze dies i valorar la situació de la unitat de convivència, la possibilitat de mobilitat, la regularització i les circumstàncies de vulnerabilitat.

Article 34 Expulsió

1. L'expulsió només es pot acordar per una falta molt greu tipificada legalment o als estatuts, mitjançant un expedient instruït a aquest efecte i una resolució motivada de l'òrgan d'administració.

2. La persona interessada té dret a conèixer els fets i les proves, proposar prova i formular al·legacions durant un termini de quinze dies. Contra l'acord d'expulsió pot interposar recurs davant l'assemblea general en el termini d'un mes. L'assemblea l'ha de resoldre per votació secreta en un termini màxim de sis mesos, amb audiència prèvia de la persona interessada.

3. L'expulsió és executiva quan se'n notifica la ratificació per l'assemblea general o quan finalitza el termini per recórrer sense que s'hagi interposat recurs. Fins aleshores, l'òrgan d'administració només pot adoptar mesures cautelars motivades i proporcionades quan hi hagi un risc greu i acreditat per a les persones, els béns o la cooperativa.

4. Les faltes, les sancions i el procediment han de respectar els principis de legalitat, tipicitat, proporcionalitat, culpabilitat, presumpció d'innocència i no-discriminació, així com els terminis de prescripció establerts per la legislació general de cooperatives.

Article 35 Efectes de la baixa

1. La baixa extingeix la condició de persona sòcia i, quan sigui usuària, el dret cooperatiu d'ús, sens perjudici del termini raonable de lliurament de l'habitatge, de la protecció de les persones vulnerables i de la liquidació econòmica.

2. La liquidació de les aportacions s'ha de practicar amb efectes al tancament de l'exercici en què es produeixi la baixa. L'òrgan d'administració ha de comunicar l'import a reemborsar, la liquidació i les deduccions dins els dos mesos següents a l'aprovació dels comptes d'aquell exercici. Els estatuts poden preveure una liquidació provisional dins els tres mesos següents al lliurament de l'habitatge, subjecta a regularització després de l'aprovació dels comptes.

3. Les deduccions per baixa no justificada o expulsió només es poden aplicar si estan previstes als estatuts, sobre les aportacions reemborsables i de manera proporcional als perjudicis i costos acreditats, dins els límits establerts a l'article 56.

Article 36 Prohibicions

1. Queden prohibits la venda o cessió del dret; la sotscessió no autoritzada; l'ús turístic; l'exercici d'activitats incompatibles amb l'ús residencial; la desocupació injustificada; les obres no autoritzades que afectin estructura o elements comuns; i qualsevol operació destinada a obtenir una plusvàlua immobiliària privada.

2. S'entén per desocupació injustificada l'absència continuada superior a sis mesos sense que l'habitatge mantingui la funció de residència habitual i permanent i sense causa acreditada d'acord amb l'article 45. Els estatuts poden establir un termini més llarg, però no més curt.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

3. Abans d'aplicar qualsevol conseqüència, l'òrgan d'administració ha de notificar els fets a la persona interessada al domicili i a l'adreça electrònica designats, fer almenys dos intents de notificació per mitjans que en deixin constància i concedir un termini d'audiència no inferior a quinze dies. Si la notificació personal resulta infructuosa, es pot acudir als mitjans supletoris previstos als estatuts i a la legislació aplicable. La manca de compareixença no impedeix continuar el procediment, sempre que les notificacions s'hagin practicat amb garanties i la resolució sigui motivada i susceptible de recurs.

4. La desocupació temporal no es considera injustificada quan l'òrgan d'administració hagi iniciat el procediment d'adjudicació o hagi autoritzat una ocupació temporal d'acord amb l'article 46. Els ingressos obtinguts d'aquesta ocupació tenen la consideració que correspongui d'acord amb la legislació cooperativa i s'han de destinar a cobrir els costos de la promoció i a reforçar-ne les reserves.

Article 37 Persones convivents

1. Les persones autoritzades poden residir a l'habitatge sense adquirir per aquest fet la condició de sòcies ni un dret autònom.

2. Els estatuts han de regular la incorporació i baixa de convivents i la cotitularitat.

3. La persona titular respon davant la cooperativa del compliment de les normes per part de la unitat de convivència.

Article 38 Obres i reparacions

1. La cooperativa ha d'aprovar i executar un pla de conservació preventiva i correctiva que garanteixi el bon estat del conjunt de l'edifici, dels habitatges, de les instal·lacions i dels elements comuns durant tota la vigència del projecte.

2. El pla i l'acord d'atribució han de distribuir de manera clara les obligacions de manteniment i reparació entre la cooperativa i les persones usuàries, sense que aquesta distribució pugui excloure les responsabilitats legals de la cooperativa ni les reparacions necessàries per mantenir l'habitabilitat, la seguretat i l'accessibilitat.

3. Quan els immobles es trobin sotmesos a un dret temporal, la cooperativa ha de constituir les reserves i executar les actuacions necessàries perquè, en finalitzar el dret, l'edifici i tots els seus elements es lliurin en bon estat de conservació, d'acord amb el títol constitutiu, llevat del deteriorament ordinari derivat d'un ús diligent.

Article 39 Protecció del domicili

1. El domicili és inviolable. La cooperativa no pot accedir a l'habitatge sense el consentiment de la persona usuària, llevat d'autorització judicial, de delicte flagrant o d'una situació de risc greu i imminent per a les persones o l'edifici que faci impossible esperar el consentiment o l'autorització.

2. L'accés urgent s'ha de limitar a allò estrictament necessari, s'ha de documentar i s'ha de comunicar sense demora a la persona usuària i al consell rector.

3. Les visites tècniques ordinàries, les actuacions de conservació programades i les inspeccions exigides legalment s'han de comunicar amb antelació suficient, concretar-ne la finalitat i efectuar-se en horari raonable. La negativa injustificada es pot sotmetre als mecanismes de requeriment i tutela judicial corresponents, però no legitima l'entrada forçosa de la cooperativa.

PÀGINA: 13 de 28 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 29/09/2026 09:24
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

TÍTOL VI MOBILITAT, CONTINUÏTAT I EXTINCIÓ

Article 40 Mobilitat voluntària

Les persones usuàries poden sol·licitar el canvi d'habitatge. La cooperativa l'ha de resoldre segons disponibilitat, antiguitat, adequació i necessitats, sense discriminació.

Article 41 Mobilitat necessària

1. La cooperativa pot proposar un canvi per obres, inhabitabilitat, accessibilitat o inadequació manifesta entre l'habitatge i la unitat de convivència.

2. La decisió ha de ser motivada, proporcionada i precedida d'audiència.

3. El nou habitatge ha de ser adequat i la liquidació de diferències econòmiques s'ha de justificar.

Article 42 Reallotjament temporal

Quan unes obres impedeixin l'ocupació, la cooperativa ha de procurar un reallotjament temporal adequat i assumir els costos que li siguin imputables.

Article 43 Continuïtat per defunció

1. En morir una persona titular, poden sol·licitar la continuïtat, per aquest ordre, els cotitulars, el cònjuge o parella estable, els descendents, els ascendents dependents i altres convivents estables.

2. Excepte en el cas dels cotitulars, la persona sol·licitant ha d'haver format part efectivament de la unitat de convivència i haver tingut l'habitatge com a residència habitual durant almenys els dotze mesos immediatament anteriors a la defunció. No s'exigeix aquest termini als menors nascuts o incorporats posteriorment a la unitat de convivència, ni quan la manca de convivència efectiva derivi d'una absència temporal justificada d'acord amb l'article 45.

3. La persona beneficiària ha de complir els requisits d'accés, sol·licitar l'admissió en el termini de sis mesos des de la defunció i assumir les obligacions pendents vinculades a l'habitatge. El consell rector ha de resoldre motivadament la sol·licitud en el termini màxim de dos mesos. Mentre es tramita, les persones que ja integraven la unitat de convivència poden romandre provisionalment a l'habitatge si compleixen les obligacions econòmiques exigibles.

4. La continuïtat no comporta adquisició hereditària de cap quota immobiliària. Les persones hereves que no compleixin els requisits de continuïtat conserven únicament els drets econòmics que els puguin correspondre sobre les aportacions de la persona difunta, d'acord amb aquesta Llei, la legislació general de cooperatives i els estatuts.

5. Quan en la unitat de convivència hi hagi menors d'edat o persones dependents sotmeses a guarda, tutela, curatela o una altra mesura legal de protecció, la persona que n'assumeixi legalment la responsabilitat pot sol·licitar la continuïtat temporal del dret d'ús, encara que no ocupi el primer lloc en l'ordre de l'apartat 1. El consell rector l'ha de resoldre atenent l'interès superior del menor, la protecció de la persona dependent, la continuïtat residencial i el compliment dels requisits d'accés.

6. La continuïtat temporal prevista a l'apartat anterior es manté mentre subsisteixi la mesura de protecció o fins que la persona protegida pugui assumir la condició de sòcia. El consell rector n'ha de revisar anualment les circumstàncies i els requisits, sense que la revisió pugui perjudicar la continuïtat residencial de la persona protegida mentre subsisteixi la causa que la justifica.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

Article 44 Separació i situacions familiars

En cas de separació, divorci, ruptura, violència de gènere, discapacitat, dependència o ingrés permanent, la cooperativa ha d'atendre l'acord de les parts o la resolució judicial i prioritzar la protecció de menors i persones vulnerables, sempre que la persona continuadora compleixi els requisits.

Article 45 Absència temporal

1. No es considera desocupació injustificada l'absència per motius laborals, formatius, sanitaris, de cura, protecció personal o familiar, execució d'obres, força major o altres causes acreditades durant el termini establert pels estatuts.

2. La persona sòcia ha de comunicar l'absència quan previsiblement superi tres mesos. L'òrgan d'administració pot autoritzar motivadament una durada superior al termini estatutari atenent les circumstàncies i les mesures adoptades per conservar l'habitatge.

3. L'absència temporal, encara que sigui justificada, no suspèn les obligacions econòmiques de la persona sòcia envers la cooperativa, sens perjudici dels acords de flexibilització o compensació que es puguin adoptar d'acord amb els estatuts.

Article 46 Ocupació temporal d'habitatges vacants

1. Quan un habitatge quedi temporalment vacant entre dues adjudicacions, durant un procediment de continuïtat, després d'una baixa o defunció, o per una absència temporal justificada, l'òrgan d'administració en pot autoritzar motivadament l'ocupació temporal per evitar que la vacant comprometi la sostenibilitat econòmica de la promoció.

2. Tenen prioritat les persones integrants de la unitat de convivència que compleixin els requisits i les persones sòcies expectants inscrites a la llista d'espera. Només si no n'hi ha cap d'idònia es pot atribuir temporalment l'ús a una tercera persona que compleixi els requisits bàsics establerts als estatuts.

3. L'ocupació s'ha de formalitzar per escrit com a dret temporal d'ocupació cooperativa, indicar-ne la causa objectiva, la durada, les condicions de finalització i l'import exigible, i no pot generar cap dret de permanència, preferència en l'adjudicació estable o participació en el valor de l'immoble. La durada màxima és de dotze mesos, prorrogable una sola vegada per un màxim de sis mesos mitjançant acord motivat quan no hi hagi cap persona idònia a la llista d'espera o concorri una altra causa objectiva que impedeixi l'adjudicació estable.

4. L'import ha de respondre als costos efectius imputables a l'habitatge, inclosos el finançament, la conservació, les assegurances, els tributs, la gestió, els serveis i les reserves. L'assemblea general pot autoritzar-hi un marge addicional, objectiu i proporcionat, destinat íntegrament al fons de conservació o a una reserva irrepartible. L'import total no pot superar el preu de mercat acreditat d'un habitatge equivalent ni incloure cap retorn distribuïble. En les promocions que hagin rebut suport públic s'han de respectar, en tot cas, els límits d'assequibilitat aplicables.

5. Quan l'ocupant no tingui la condició de persona sòcia, el dret temporal d'ocupació cooperativa queda exclòs de la legislació d'arrendaments únicament si compleix tots els requisits d'aquest article i de la disposició final tercera. Si manca algun d'aquests requisits o la relació encobreix una ocupació residencial estable, s'aplica la normativa civil i d'arrendaments segons la naturalesa efectiva de la relació.

6. L'ocupació temporal d'un habitatge corresponent a una persona sòcia en situació d'absència temporal justificada requereix el seu consentiment exprés, llevat que una resolució judicial disposi una altra cosa.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

Els estatuts han de regular el procediment de restitució i garantir la recuperació de l'habitatge en finalitzar l'absència autoritzada.

Article 47 Causes d'extinció

1. El dret cooperatiu d'ús s'extingeix per:

a) La baixa voluntària o obligatòria de la persona sòcia usuària.

b) La defunció, quan no hi hagi cap persona amb dret a sol·licitar la continuïtat d'acord amb l'article 43, no se sol·liciti dins del termini, s'hi renunciï o la sol·licitud sigui denegada mitjançant resolució ferma.

c) L'expulsió ferma acordada d'acord amb l'article 34.

d) La desaparició definitiva de l'habitatge sense una alternativa de reallotjament.

e) L'extinció del títol jurídic que habilita la cooperativa per disposar de l'habitatge.

2. L'impagament greu i reiterat, la falsedat essencial, la sotscessió no autoritzada, l'ús turístic, la desocupació injustificada, els danys greus, l'incompliment molt greu de les normes de convivència o l'activitat il·lícita només poden comportar l'extinció del dret d'ús quan constitueixin una causa de baixa obligatòria o una falta molt greu degudament tipificada i s'hagi seguit el procediment corresponent. No es pot utilitzar l'extinció del dret d'ús per eludir les garanties del règim disciplinari.

Article 48 Procediment

1. L'extinció no voluntària requereix una resolució motivada de l'òrgan d'administració. Quan derivi d'una baixa obligatòria o d'una expulsió, s'aplica el procediment específic establert als articles 33 i 34, respectivament. En la resta de casos s'ha de tramitar un expedient contradictori amb comunicació dels fets, accés a la documentació, audiència per un termini de quinze dies i possibilitat de proposar prova.

2. La resolució es pot recórrer davant l'assemblea general en el termini d'un mes i s'ha de resoldre per votació secreta, amb audiència prèvia de la persona interessada. El recurs suspèn l'extinció, llevat que una mesura cautelar motivada resulti indispensable davant un risc greu i acreditat per a les persones o els béns.

3. Exhaurida la via interna, es pot acudir a la jurisdicció competent. La impugnació judicial no suspèn per si sola l'execució de l'acord, sens perjudici de les mesures cautelars que pugui acordar l'òrgan judicial.

Article 49 Impagament i vulnerabilitat

1. L'impagament només pot determinar l'extinció quan sigui greu, reiterat i imputable, després d'un requeriment i d'oferir un pla raonable de regularització.

2. Si hi ha indicis de vulnerabilitat, la cooperativa ha d'oferir mediació i informar els serveis socials competents, amb consentiment o habilitació legal.

Article 50 Recuperació de l'habitatge

1. La resolució ferma ha de concedir un termini de desocupació no inferior a trenta dies, ampliable per vulnerabilitat.

2. La cooperativa no pot recuperar coercitivament la possessió sense consentiment o resolució judicial.

3. El lliurament s'ha de documentar i coordinar amb la liquidació econòmica, sense que la controvèrsia sobre el reemborsament legitimi la retenció indefinida de l'habitatge.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

TÍTOL VII RÈGIM ECONÒMIC I FINANCER

Article 51 Principis econòmics

La gestió s'ha de basar en el cost, la suficiència financera, la transparència, l'equitat entre promocions, la prudència i l'absència de lucre immobiliari privat.

Article 52 Aportacions

1. Els estatuts han de diferenciar les aportacions al capital social, les aportacions voluntàries, les quotes periòdiques, les aportacions extraordinàries i, quan el projecte ho prevegi, l'aportació vinculada a l'habitatge. Aquesta darrera no és obligatòria per a totes les cooperatives o promocions.

2. Quan s'exigeixi una aportació vinculada, els estatuts i l'acord d'atribució n'han de determinar expressament la naturalesa jurídica com a aportació al capital social, préstec o crèdit de la persona sòcia, bestreta o un altre instrument admès per l'ordenament. No es pot configurar de manera ambigua ni alterar-ne la qualificació en perjudici de la persona sòcia o dels creditors.

3. El seu règim ha d'indicar, com a mínim, l'import o el sistema de càlcul, la finalitat, el calendari de desemborsament, la remuneració eventual, l'absorció de pèrdues, el rang davant els creditors, les garanties, la transmissió en cas de canvi de persona usuària, les condicions de reemborsament i les conseqüències de l'incompliment.

4. L'aportació vinculada no atribueix propietat ni cap quota sobre l'habitatge i no es pot actualitzar segons el seu valor de mercat. Els estatuts poden optar per mantenir-ne el valor nominal o preveure una actualització mitjançant un índex objectiu, general i prèviament determinat, amb el límit de la variació de l'índex general de preus de consum i sempre que l'actualització sigui compatible amb la solvència de la cooperativa. L'actualització no pot generar una plusvàlua immobiliària privada.

5. Abans de l'ingrés, la cooperativa ha de lliurar una fitxa econòmica amb la qualificació jurídica, l'import, el destí, el caràcter reemborsable o no, el rang, els terminis, els riscos i els escenaris de baixa o insolvència.

Article 53 Quota d'ús

1. La cooperativa pot establir una o diverses quotes periòdiques vinculades a l'ús per cobrir exclusivament els costos justificats de finançament, amortització econòmica, conservació, rehabilitació, assegurances, tributs, gestió, serveis i reserves.

2. Els estatuts o l'acord d'atribució poden separar els components de la quota i establir altres quotes socials admeses per la legislació general, reemborsables o no reemborsables segons la seva naturalesa. Cap denominació no pot servir per ocultar una renda de mercat, una plusvàlua privada o un cost aliè a l'activitat cooperativitzada.

3. Les quotes no es poden determinar per equivalència amb el preu de mercat ni incloure una remuneració especulativa.

4. L'assemblea aprova anualment les quotes i els seus components, amb informació prèvia suficient i coherència amb el pla econòmic i financer de la promoció.

Article 54 Actualització i aportacions extraordinàries

1. L'actualització ha de respondre a variacions efectives dels costos o a un índex objectiu previst als estatuts.

2. Les aportacions extraordinàries requereixen memòria justificativa, pla de finançament i acord de l'assemblea.

PÀGINA: 17 de 28 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 29/09/2026 09:24
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Proposició de llei
NOM: E-849-2026_2_Propo_llei_regulaciò_habitatge_social-LMoliné.pdf
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071184
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
REGISTRE D'ENTRADA: 0849-2026 - 29/09/2026 07:59
SIGNATURES
LAIA MOLINÉ CINTAS: 29/09/2026 09:17
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/09/2026 09:23

3. En promocions amb suport públic s'han de respectar els límits d'assequibilitat.

Article 55 Fons de conservació

1. Cada promoció ha de disposar d'un fons irrepartible per a conservació, accessibilitat, rehabilitació i eficiència energètica.

2. La dotació es fixa segons un pla plurianual aprovat per l'assemblea.

3. No es pot destinar a retorns cooperatius ni a activitats alienes.

Article 56 Reemborsament

1. En causar baixa es reemborsen les aportacions que tinguin aquest caràcter pel seu valor comptable acreditat. Els estatuts poden preveure que s'actualitzin mitjançant un índex objectiu o que no s'actualitzin; en cap cas el reemborsament pot incorporar l'increment del valor de mercat dels immobles ni generar una plusvàlua privada.

2. Es poden deduir els deutes exigibles, els danys i les pèrdues imputables acreditats. Si els estatuts ho preveuen, també es pot practicar una deducció de fins al vint per cent en les baixes no justificades i de fins al trenta per cent en cas d'expulsió, atenent els costos efectivament generats, la gravetat de l'incompliment i el principi de proporcionalitat.

3. Com a especialitat respecte del règim general de cooperatives i amb la finalitat de protegir la tresoreria i la continuïtat de les promocions, els estatuts han de fixar el termini de reemborsament, que no pot excedir dos anys en les baixes justificades, quatre anys en les baixes no justificades i cinc anys en cas d'expulsió, comptats des de la data de tancament de l'exercici en què es produeixi la baixa. El pagament es pot vincular, totalment o parcialment, a l'ingrés de la persona que substitueixi la persona sortint, sense superar el límit aplicable en cada cas.

4. Les quantitats ajornades meriten l'interès legal des de la data de tancament de l'exercici en què es produeixi la baixa. El calendari de pagament ha de conciliar els drets de la persona sortint amb la solvència i la continuïtat de la cooperativa i s'ha de comunicar per escrit juntament amb la liquidació.

5. En cas de defunció, l'ajornament només és admissible si els estatuts el preveuen expressament, sens perjudici del termini màxim aplicable.

Article 57 Comptabilitat per promocions

1. El consell rector ha de garantir una comptabilitat analítica separada per promoció sobre actius, deutes, ingressos, costos, fons, subvencions i compromisos, sense perjudici de la unitat dels comptes anuals. Pot encomanar-ne la preparació a la gerència o als serveis tècnics, però conserva la responsabilitat de supervisió.

2. La informació s'ha d'actualitzar almenys trimestralment i s'ha de presentar a l'assemblea amb els comptes anuals i sempre que s'hagi d'aprovar una modificació rellevant de quotes, una aportació extraordinària o una operació que afecti una promoció.

3. Les persones sòcies vinculades a una promoció poden sol·licitar aquesta informació per escrit. El consell rector ha de facilitar-la en el termini màxim de quinze dies hàbils, en format comprensible, amb els límits necessaris per protegir dades personals, secrets empresarials legítims i interessos de tercers. La denegació total o parcial ha de ser motivada i es pot reclamar davant l'assemblea general.

PÀGINA: 18 de 28 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 29/09/2026 09:24
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

Article 58 Finançament

1. Es poden concertar préstecs, hipoteques, garanties, títols participatius i altres instruments lícits.

2. Les garanties han de vincular-se preferentment a la promoció finançada i no poden garantir deutes aliens a l'objecte social.

3. Abans d'adjudicar els habitatges, s'ha d'informar de les càrregues, venciments, riscos i efectes d'una eventual execució.

Article 59 Execució de garanties

1. La permanència del parc no perjudica els drets adquirits de bona fe pels creditors amb anterioritat a l'afectació ni les garanties constituïdes vàlidament per finançar la promoció.

2. En constituir una garantia per finançar la promoció, la cooperativa ha de procurar pactar mecanismes de subrogació, continuïtat dels drets d'ús, assumpció del finançament o adquisició preferent que es puguin activar abans de l'alienació definitiva de l'immoble.

3. Quan s'iniciï una execució, la cooperativa o, si així s'ha pactat, el creditor, ho ha de comunicar a les cooperatives inscrites que hagin manifestat interès, al ministeri competent en matèria d'habitatge, a l'autoritat competent en matèria d'habitatge, al Fons d'Habitatge, quan l'operació sigui compatible amb el seu règim jurídic i la seva política d'inversió, i al comú corresponent perquè puguin formular, dins el termini legal o contractual aplicable, una proposta de subrogació, adquisició o continuïtat.

4. Aquests mecanismes no poden reduir el crèdit garantit, alterar-ne el rang, impedir l'execució ni imposar al creditor una demora no prevista legalment o contractualment. L'operació requereix el consentiment del creditor quan impliqui novació, assumpció de deute o modificació de la garantia.

5. L'adjudicatari o adquirent de l'immoble pot mantenir transitòriament la gestió residencial, directament o mitjançant una entitat gestora independent, durant un màxim de sis mesos per facilitar una transmissió ordenada o una solució de continuïtat. Aquesta facultat no converteix el creditor en òrgan social ni l'obliga a assumir l'activitat cooperativa. Durant el període transitori s'han de respectar els drets d'ocupació que no s'hagin extingit i només es poden exigir els costos justificats del servei.

6. Si no prospera cap proposta i l'execució extingeix els drets d'ús, s'han d'activar les mesures de reallotjament i les responsabilitats que corresponguin.

TÍTOL VIII GOVERNANÇA I CONFLICTES

Article 60 Informació reforçada

Les persones sòcies tenen dret a informació completa sobre comptes, pressupostos, deute, quotes, contractes rellevants, ajuts públics, remuneracions, operacions vinculades i decisions que afectin els habitatges, amb els límits de protecció de dades i secret legítim.

Article 61 Decisions d'especial transcendència

Requereixen acord de l'assemblea la desafectació, alienació o gravamen extraordinari; modificació essencial de quotes o reemborsaments; transformació, fusió, escissió o dissolució; renúncia a drets públics; i alteració de la finalitat no especulativa.

PÀGINA: 19 de 28 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 29/09/2026 09:24
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

Article 62 Majories reforçades

1. Els acords de l'article anterior requereixen el vot favorable de dos terços dels vots presents i representats, llevat de la desafectació, transformació, dissolució voluntària o alienació global, que requereixen tres quartes parts.

2. En tots els casos els vots favorables han de representar almenys la meitat dels vots socials.

3. Els estatuts poden reforçar aquestes majories.

Article 63 Informació prèvia

La convocatòria s'ha de trametre amb trenta dies d'antelació i ha d'incloure informes jurídics, tècnics i econòmics, alternatives i efectes sobre les persones usuàries.

Article 64 Conflictes d'interès

Les persones afectades per un interès personal o d'una persona vinculada s'han d'abstenir de participar en la decisió, sens perjudici del dret d'audiència.

Article 65 Participació de les persones usuàries

Les persones usuàries han de participar en les decisions sobre conservació, obres, serveis, espais comuns i normes de convivència. Els estatuts poden crear juntes de promoció, sense buidar les competències dels òrgans socials.

Article 66 Mediació

Els estatuts han de preveure mediació o conciliació prèvia en conflictes de convivència, quotes, mobilitat i ús, llevat d'urgència o risc. El tràmit no limita el dret a la tutela judicial.

TÍTOL IX COL·LABORACIÓ PÚBLICA I FOMENT

Article 67 Interès públic i social

Les cooperatives regulades per aquesta Llei són instruments d'interès públic i social per ampliar el parc d'habitatge d'interès social, sense que aquesta declaració confereixi per si mateixa dret a ajuts o adjudicacions directes ni la qualificació d'habitatge a preu assequible prevista per la normativa específica.

Article 68 Funcions de l'autoritat competent en matèria d'habitatge

1. L'autoritat competent en matèria d'habitatge pot informar i assessorar; impulsar formació; elaborar models orientatius; participar en programes de finançament; gestionar convocatòries; seguir projectes amb suport públic; recopilar dades; i col·laborar amb el Govern, els comuns i les entitats cooperatives.

2. L'autoritat competent en matèria d'habitatge i les administracions poden recórrer a entitats privades per a funcions d'assessorament o assistència tècnica, mitjançant procediments transparents i no exclusius. La participació privada no pot comportar la delegació de potestats públiques ni atorgar una posició preferent en futures convocatòries o encàrrecs.

3. Les entitats i persones assessores han de declarar prèviament els seus interessos i vinculacions, preservar la confidencialitat, facilitar la mateixa informació a totes les persones interessades i abstenir-se de preparar, valorar o decidir assumptes en què elles, els membres dels seus òrgans o les persones i empreses vinculades tinguin un interès econòmic.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

Article 69 Instruments

Les administracions poden establir subvencions, préstecs, avals, assistència tècnica, cessió de sòl o edificis, drets de superfície, incentius fiscals i programes de rehabilitació, d'acord amb la normativa pressupostària, patrimonial, tributària i de competència.

Article 70 Selecció de projectes

1. L'atribució de patrimoni o recursos públics s'ha de sotmetre a publicitat i concurrència, excepte causa legal justificada.

2. S'han de valorar la viabilitat, l'assequibilitat, la permanència, la qualitat, la sostenibilitat, la participació, l'impacte social i l'arrelament.

3. Les persones i entitats que participin en l'assessorament, la preparació de les bases, l'acompanyament de candidatures o la valoració han de presentar una declaració prèvia d'interessos, activitats professionals, participacions i vinculacions rellevants.

4. S'han de garantir l'abstenció en les decisions afectades, la separació funcional entre assessorament i valoració, la igualtat d'accés a la informació i la neutralització de qualsevol avantatge competitiu derivat de la participació prèvia.

5. Quan el conflicte d'interès o l'avantatge competitiu no es pugui neutralitzar de manera efectiva, la persona o entitat afectada és incompatible amb la participació en la selecció o en els encàrrecs que en derivin. Les bases han de determinar els mecanismes de verificació, substitució i impugnació.

Article 71 Títols sobre patrimoni públic

1. El títol ha de regular la durada, el cànon, la destinació, les obres, el finançament, les càrregues, el control, l'incompliment, la reversió, la compensació de les inversions no amortitzades i la situació de les persones usuàries en finalitzar.

2. La durada inicial ha de ser suficient per amortitzar les inversions, garantir l'estabilitat residencial i permetre el finançament de les actuacions de conservació i rehabilitació previsibles.

3. El títol ha de preveure una avaluació del seu compliment amb una antelació mínima de deu anys respecte del venciment. Quan la cooperativa hagi complert les seves obligacions i es mantingui la finalitat social, s'ha de valorar preferentment la pròrroga, la renovació o l'atorgament d'un nou títol que preservi una durada residual suficient.

4. La renovació no és automàtica i pot denegar-se per una necessitat d'interès públic degudament motivada, per incompliments greus o perquè l'administració acordi una altra destinació legalment procedent. La decisió s'ha d'adoptar amb audiència de la cooperativa i de les persones usuàries afectades.

Article 72 Obligacions reforçades

Les cooperatives beneficiàries de suport públic han de respectar els requisits d'accés, límits de quotes, reserves, publicitat, auditoria, seguiment, reversió i reintegrament establerts al programa o títol.

Article 73 Assequibilitat amb suport públic

1. El cost total assumit per la unitat de convivència ha de respectar els límits reglamentaris en relació amb els seus ingressos i les característiques de l'habitatge.

2. La variació a l'alça dels preus de mercat no justifica l'increment de la quota.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

3. Els projectes que compleixin els requisits reglamentaris poden obtenir la qualificació d'habitatge cooperatiu assequible. Aquesta qualificació s'ha d'adaptar a la naturalesa societària del dret cooperatiu d'ús i no exigeix que la relació amb la persona usuària tingui caràcter arrendatari.

4. Les cooperatives qualificades poden accedir, en condicions equivalents i amb les adaptacions necessàries, als programes, subvencions, avals, préstecs, instruments del Fons d'Habitatge, cessió de sòl o edificis i altres mesures de foment previstes per a l'habitatge assequible, sempre que compleixin els requisits aplicables i sens perjudici de la disponibilitat pressupostària i dels procediments de concurrència.

Article 74 Convenis

Els convenis han de determinar objecte, durada, finançament, selecció de persones beneficiàries, indicadors, seguiment, publicitat, causes d'extinció i conseqüències de l'incompliment. No poden eludir les normes de contractació o patrimoni aplicables.

TÍTOL X SUPERVISIÓ I RÈGIM SANCIONADOR

Article 75 Autoritats competents

1. El ministeri competent en matèria de societats supervisa les obligacions societàries i exerceix les potestats que li atribueixen aquesta Llei i la legislació general de cooperatives.

2. El ministeri competent en matèria d'habitatge exerceix les potestats de supervisió sobre l'afectació, l'assequibilitat, la qualificació i els ajuts públics. L'autoritat competent en matèria d'habitatge hi presta les funcions d'informació, gestió o suport que tingui atribuïdes legalment, sense exercir potestats públiques que no li hagin estat conferides per una norma amb rang suficient.

3. Els comuns exerceixen les competències urbanístiques, cadastrals, patrimonials i tributàries que els corresponen.

Article 76 Registre administratiu

Es crea, adscrit al ministeri competent en habitatge, el Registre administratiu de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, coordinat amb el Registre de Societats. La inscripció és necessària per obtenir mesures públiques de foment.

Article 77 Obligacions d'informació

Les cooperatives han de presentar anualment una memòria amb els habitatges, persones usuàries, quotes, vacants, comptes, deute, fons de conservació, ajuts i incidències rellevants. Les dades públiques s'han de difondre de manera agregada.

Article 78 Inspecció i restabliment

L'autoritat pot requerir informació, efectuar comprovacions proporcionades i ordenar un pla de correcció. El requeriment ha de ser motivat, fixar termini i indicar els recursos.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

Article 79 Infraccions

1. Constitueixen infraccions administratives les accions o omissions tipificades en aquest article, sempre que siguin imputables a títol de dol o culpa, sense perjudici de les responsabilitats civils, societàries o penals que hi puguin concórrer.

2. Són infraccions lleus:

a) L'incompliment merament formal de les obligacions registrals o d'informació quan no causi un perjudici rellevant i sigui corregit després del requeriment.

b) El retard injustificat en la tramesa de la memòria anual o de la informació exigible.

3. Són infraccions greus:

a) L'incompliment reiterat de les obligacions registrals, comptables, d'auditoria, transparència o informació.

b) Exigir quotes o aportacions contràries als criteris i límits establerts per aquesta Llei.

c) No constituir o no dotar el fons de conservació en els termes legalment exigibles.

d) Aplicar criteris discriminatoris en l'admissió o l'adjudicació.

e) Tolerar una sotscessió prohibida o una ocupació temporal que incompleixi els requisits de l'article 46.

f) Incomplir de manera substancial les condicions vinculades al suport públic rebut.

4. Són infraccions molt greus:

a) Adjudicar o transmetre individualment la propietat dels habitatges en contra d'aquesta Llei.

b) Distribuir plusvàlues immobiliàries privades o el producte de l'alienació en contra de l'afectació.

c) Desafectar, alienar o gravar els béns infringint les limitacions i els procediments establerts.

d) Organitzar o tolerar de manera reiterada l'ús turístic dels habitatges.

e) Falsejar dades o documents per obtenir ajuts, qualificacions o avantatges públics.

f) Obstruir greument la inspecció o incomplir de manera reiterada una ordre ferma de restabliment.

g) Desviar recursos públics o fons irrepartibles a finalitats diferents de les legalment previstes.

5. Quan uns mateixos fets puguin constituir una infracció d'aquesta Llei i de la legislació general de cooperatives o d'habitatge, s'ha d'aplicar la norma especial o la que protegeixi més directament el bé jurídic afectat, sense que es pugui imposar una doble sanció pel mateix subjecte, fet i fonament.

Article 80 Responsables

1. La responsabilitat de les persones sòcies pels deutes socials es limita a les aportacions subscrites, desemborsades o pendents de desembors, sens perjudici de les garanties o obligacions econòmiques assumides expressament i de la responsabilitat temporal de la persona que causa baixa prevista per la legislació general de cooperatives.

2. La limitació de responsabilitat pels deutes socials no exclou la responsabilitat de la persona sòcia davant la cooperativa per l'incompliment o el compliment defectuós de les seves obligacions socials, ni la responsabilitat pels actes propis comesos amb dol o culpa, abús de dret, conflicte d'interès no declarat o perjudici il·lícit de la cooperativa, dels creditors o de terceres persones.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

3. En l'àmbit sancionador responen la cooperativa i, quan hi hagi dol o culpa, les persones que hagin comès la infracció o hagin adoptat o executat l'acord infractor. La responsabilitat de la persona usuària és individual pels seus propis actes.

4. La responsabilitat dels membres de l'òrgan d'administració, dels liquidadors i dels administradors de fet es regeix també per la legislació general de cooperatives i de societats aplicable.

Article 81 Sancions

1. Les infraccions lleus se sancionen amb advertiment o multa de fins a 1.000 euros; les greus, de 1.001 a 10.000 euros; i les molt greus, de 10.001 a 30.000 euros.

2. Es poden imposar accessòriament el reintegrament d'ajuts, la pèrdua temporal d'accés a mesures de foment i la publicació de la sanció ferma, quan sigui proporcionat.

3. La sanció és compatible amb el restabliment de la legalitat i les responsabilitats civils o penals.

Article 82 Graduació, prescripció i procediment

1. Les sancions es graduen segons la intencionalitat, la reiteració, el benefici obtingut, el perjudici causat, el nombre de persones afectades, la reparació voluntària, la inobservança de requeriments previs i la capacitat econòmica de la persona responsable. La infracció no pot comportar un benefici econòmic per a l'infractor.

2. Les infraccions lleus prescriuen al cap d'un any; les greus, al cap de tres anys; i les molt greus, al cap de cinc anys, comptats des del dia en què cessi l'acció o l'omissió infractora. La incoació de l'expedient amb coneixement de la persona interessada interromp la prescripció.

3. Les sancions imposades per infraccions lleus prescriuen al cap d'un any; les imposades per infraccions greus, al cap de tres anys; i les imposades per infraccions molt greus, al cap de cinc anys, comptats des que la resolució sancionadora esdevé ferma.

4. Correspon al ministre competent en matèria de societats incoar i resoldre els expedients per infraccions de naturalesa societària. Correspon al ministre competent en matèria d'habitatge incoar i resoldre els expedients relatius a l'afectació, l'assequibilitat, l'ús dels habitatges i el suport públic. Si concorren competències de tots dos ministeris, han de coordinar la instrucció i determinar motivadament l'òrgan competent segons la infracció principal.

5. El procediment es regeix pel Codi de l'Administració i per la normativa reguladora del procediment sancionador, i garanteix la separació entre instrucció i resolució, l'audiència, la presumpció d'innocència, la proporcionalitat, la prohibició de doble sanció i els recursos administratius i jurisdiccionals corresponents.

6. Quan els fets puguin ser constitutius d'infracció penal, s'han de posar en coneixement del Ministeri Fiscal o de l'autoritat judicial i s'ha de suspendre el procediment administratiu en els termes establerts per la legislació aplicable.

TÍTOL XI MODIFICACIONS ESTRUCTURALS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 83 Modificacions estructurals

La fusió o escissió només és admissible si l'entitat successora queda sotmesa a les obligacions d'afectació, als drets d'ús i a les condicions públiques. L'acord requereix la majoria reforçada i autorització quan hi hagi patrimoni públic.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

Article 84 Transformació

No es pot transformar la cooperativa en una forma societària que permeti atribuir als socis la propietat dels habitatges o les plusvàlues del parc. Només és admissible si l'entitat resultant assumeix una afectació equivalent i existeix control suficient del seu compliment.

Article 85 Dissolució

L'acord de dissolució ha d'incloure un pla de continuïtat dels habitatges i drets d'ús. Abans de la liquidació s'ha de consultar altres cooperatives, l'autoritat competent en matèria d'habitatge, el Fons d'Habitatge i els comuns interessats.

Article 86 Destinació dels immobles

1. Satisfets els creditors, els immobles s'han de transmetre preferentment a una altra cooperativa sotmesa a aquesta Llei.

2. En defecte d'aquesta, es transmeten a l'autoritat competent en matèria d'habitatge, al Fons d'Habitatge, a un comú o a una entitat sense ànim de lucre que mantingui la destinació.

3. Només si cap opció és viable es poden alienar al mercat, amb destí del romanent segons la legislació cooperativa i sense distribució de plusvàlues immobiliàries entre els socis.

Article 87 Drets de les persones usuàries

Durant la liquidació s'ha de mantenir l'ús mentre sigui compatible amb els drets dels creditors i la seguretat de l'immoble. L'adquirent social s'ha de subrogar en els drets i obligacions, llevat de causa legal justificada.

Article 88 Béns públics i ajuts

Els béns i drets públics es regeixen pel títol d'atribució. La liquidació activa la reversió, el reintegrament o la subrogació previstos, amb respecte dels drets legítims de tercers.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera Model orientatiu

El Govern, amb la participació de l'autoritat competent en matèria d'habitatge i del sector cooperatiu, ha d'aprovar en el termini de nou mesos models orientatius d'estatuts, reglament de règim intern, acord d'atribució, fitxa econòmica i pla econòmic i financer. Aquest darrer model ha d'incloure, com a mínim, la inversió, les despeses i la seva afectació, el finançament, el calendari d'amortització, les aportacions, la quota o les quotes periòdiques, les reserves, les hipòtesis d'actualització, els riscos i els indicadors d'assequibilitat.

Disposició addicional segona Dades estadístiques

L'autoritat competent en matèria d'habitatge ha de publicar anualment dades agregades sobre el nombre de cooperatives, habitatges, quotes, finançament i suport públic.

Disposició addicional tercera Neutralitat davant la residència i la inversió estrangera

La condició de persona sòcia i el dret cooperatiu d'ús no confereixen per si mateixos cap autorització de residència ni exclouen l'aplicació de la normativa d'inversió estrangera. Reglamentàriament s'han d'establir mecanismes per impedir l'ús instrumental o especulatiu del model.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera Cooperatives existents

Les cooperatives existents disposen de divuit mesos per adaptar-se. L'adopció del règim requereix acord de tres quartes parts i consentiment individual de les persones els drets patrimonials preexistents de les quals resultin reduïts.

Disposició transitòria segona Publicitat immobiliària

Fins a la implantació efectiva del Registre de la Propietat, l'afectació es farà constar en el Registre de Societats, en els títols notarials i en els registres o cadastres comunals que ho admetin. El Govern ha d'establir la coordinació necessària.

Disposició transitòria tercera Procediments en curs

Els procediments iniciats abans de l'entrada en vigor es regeixen per la normativa anterior, sens perjudici que les persones interessades sol·licitin l'aplicació del nou règim quan sigui jurídicament possible.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria única

Queden derogades les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin a aquesta Llei.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera Modificació de la Llei de societats cooperatives d'Andorra

1. S'afegeix una disposició addicional segona a la Llei de societats cooperatives d'Andorra, amb el redactat següent:

"Disposició addicional segona. Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús es regeixen per la seva legislació especial i, supletòriament, per aquesta Llei. Les especialitats relatives a les classes i els drets de les persones sòcies, l'admissió, la baixa, el reemborsament, les majories, l'afectació patrimonial, les modificacions estructurals, la liquidació i el règim sancionador prevalen en el seu àmbit propi."

2. S'afegeix un apartat 4 a l'article 41 de la Llei de societats cooperatives d'Andorra, amb el redactat següent:

"4. Quan una aportació vinculada a un habitatge tingui naturalesa de capital social, la seva transmissió per substituir la persona usuària només es pot efectuar a favor de la cooperativa o de la persona entrant que hagi estat admesa d'acord amb la legislació especial i els estatuts, amb autorització de l'òrgan d'administració i pel valor comptable que correspongui, sense prima privada ni plusvàlua."

Disposició final segona Coordinació amb la legislació d'habitatge

1. La cessió cooperativa d'ús queda inclosa entre els instruments d'habitatge assequible. Els projectes que obtinguin la qualificació d'habitatge cooperatiu assequible poden accedir, amb les adaptacions derivades

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Proposició de llei
NOM: E-849-2026_2_Propo_llei_regulaciò_habitatge_social-LMoliné.pdf
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071184
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
REGISTRE D'ENTRADA: 0849-2026 - 29/09/2026 07:59
SIGNATURES
LAIA MOLINÉ CINTAS: 29/09/2026 09:17
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/09/2026 09:23

de la seva naturalesa cooperativa i en condicions equivalents, als programes i mesures públiques de foment aplicables.

2. L'autoritat competent en matèria d'habitatge pot exercir les funcions previstes en aquesta Llei. El Fons d'Habitatge, o l'instrument públic que n'assumeixi les funcions, pot participar en els instruments de col·laboració, aval, adquisició, subrogació i finançament corresponents, d'acord amb el seu règim jurídic.

Disposició final tercera Modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

S'afegeixen els apartats 4 i 5 a l'article 2 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, amb el redactat següent:

"4. Les relacions d'ús atribuïdes a persones sòcies per cooperatives d'habitatge en cessió d'ús sotmeses a la seva legislació especial."

"5. Els drets temporals d'ocupació cooperativa atribuïts d'acord amb la legislació especial de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, encara que la persona ocupant no sigui sòcia, sempre que l'ocupació respongui a una vacant transitòria acreditada, es formalitzi per escrit, no superi dotze mesos ni una única pròrroga de sis mesos, l'import s'ajusti als costos i als límits legals i no s'utilitzi per cobrir de manera successiva o fraudulenta una necessitat residencial estable.

Aquesta exclusió s'entén sens perjudici de l'aplicació de les normes imperatives sobre habitabilitat, conservació, protecció del domicili, recuperació judicial de la possessió i tutela de les persones vulnerables. Si no es compleixen els requisits anteriors, la relació queda sotmesa a aquesta Llei segons la seva naturalesa efectiva."

Disposició final quarta Accés a la publicitat jurídica immobiliària

Quan entri en funcionament el Registre de la Propietat o una institució pública anàloga, l'afectació, la desafectació, les limitacions de disposició, els drets de reversió i els drets d'adquisició preferent establerts per aquesta Llei hi han de ser inscriptibles en els termes que estableixi la normativa reguladora del registre.

Disposició final cinquena Mesures tributàries

En el termini de sis mesos el Govern ha de presentar un projecte de llei de mesures tributàries aplicables a les cooperatives qualificades, que reguli l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, l'impost general indirecte, l'impost sobre societats i l'impost sobre la renda de les persones físiques, sota els principis de neutralitat, assequibilitat, no especulació, manteniment de l'afectació i recuperació del benefici en cas d'incompliment.

Disposició final sisena Inversió estrangera

El Govern ha d'adaptar reglamentàriament els procediments d'inversió estrangera per identificar la participació en cooperatives d'habitatge, protegir la residència habitual i impedir l'elusió de les limitacions aplicables a la inversió immobiliària.

Disposició final setena Urbanisme i patrimoni públic

El Govern i els comuns han d'adaptar, en l'àmbit de les seves competències, els instruments urbanístics, patrimonials i de planificació per permetre drets de superfície, rehabilitació, reserves i concursos destinats a cooperatives d'habitatge.

PÀGINA: 27 de 28 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 29/09/2026 09:24
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.

Disposició final vuitena Finances comunals

Els comuns poden establir bonificacions o exempcions en els tributs i taxes de la seva competència per a promocions qualificades, condicionades al manteniment de l'afectació.

Disposició final novena Desenvolupament reglamentari

El Govern ha d'aprovar en el termini de nou mesos el reglament general, inclosos el Registre administratiu, els criteris mínims d'assequibilitat, la informació anual, la qualificació de projectes i el procediment de supervisió.

Disposició final desena Entrada en vigor

1. Aquesta Llei entra en vigor al cap de tres mesos de ser publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

2. El Govern ha d'aprovar les disposicions reglamentàries necessàries en el termini màxim de nou mesos des de la publicació de la Llei. Les disposicions legals que, per la seva naturalesa, requereixin desenvolupament reglamentari són aplicables quan entri en vigor el reglament corresponent.

Laia Moliné Cintas
Consellera general
Grup Parlamentari Socialdemòcrata

PÀGINA: 28 de 28 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 29/09/2026 09:24
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=05a174c2-874f-4a90-a4d0-c9672fea539f emprant el codi segur de verificació.