



PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué es el sistema de promoción en régimen de Comunidad de Bienes?

El desarrollo de una promoción a través de una Comunidad de bienes, es una fórmula de autopromoción inmobiliaria realizada directamente por personas que buscan una vivienda más económica que la adquirida a una empresa promotora, y que está regulada por el Código Civil, por unos Estatutos y que se gobierna a través del otorgamiento de poderes a una gestora.

¿Es lo mismo comunidad de bienes que comunidad de propietarios?

Tienen elementos comunes pero son distintas. Se puede decir que la Comunidad de Bienes es el género y que la Comunidad de Propietarios es una clase de aquella. La Comunidad de Bienes está regulada por el Código civil y puede desarrollar un sistema de autopromoción con las siguientes características:

- Carece de personalidad jurídica propia.
- La representación y gestión esta delegada en una Gestora.
- Cada comunero adquiere una cuota de participación indivisa.
- Tiene una consideración fiscal independiente de sus socios.

La Comunidad de Propietarios está regulada por la ley de Propiedad Horizontal y regula los elementos comunes de un edificio dividido horizontalmente.

¿Es lo mismo una Comunidad de bienes que una Cooperativa?

Son distintas. La Comunidad de Bienes está regulada por el Código Civil y la Cooperativa está regulada por la Ley de cooperativas.

¿Por qué es más barata la vivienda realizada por una Comunidad de Bienes que la realizada por una promotora?

La vivienda es más barata porque la fórmula de desarrollo en régimen de comunidad no busca beneficios como lo hace una empresa promotora, limitando los honorarios de los profesionales intervinientes, y no incurre en gastos de constitución (como las sociedades o cooperativas), ni está sujeta a impuestos de sociedades, etc...

¿Quién gestionará la Comunidad?

Cada uno de los Comuneros otorgará un poder de representación a la Gestora con las suficientes facultades para realizar la completa gestión de la promoción. En nuestro caso, la gestora será VYP COMUNIDADES, cuya función será impulsar y controlar el desarrollo de la

promoción; así como representar al conjunto de los comuneros, evitando así la necesidad de requerir su presencia en cada operación jurídica de la Comunidad.

¿Cómo se regulan los poderes de la Gestora?

En el momento de la adhesión a la Comunidad, los comuneros otorgan mediante documento notarial, poderes a la Gestora para que pueda representarles, encargándose del desarrollo de la promoción (contratación de técnicos, proyectos, financiación, etc.)

¿Existen vacíos de responsabilidad en el régimen de comunidad?

No. Al igual que sucede con la figura del promotor, el resto de agentes que intervienen en la edificación (proyectistas, director de obra, director de ejecución de las obras, organismos de control de calidad, etc.) tienen las mismas responsabilidades atribuidas por la Ley de Ordenación de la Edificación, sin que puedan existir vacíos de responsabilidad en el desarrollo de las viviendas en régimen de Comunidad.

¿Qué régimen jurídico tiene una comunidad?

La comunidad de bienes se regirá por los Estatutos, que es la norma que los comuneros han dispuesto para su autorregulación, y donde queda determinada la organización de la Comunidad, los procesos de toma de decisiones, el órgano de gestión, las distintas cuotas de participación de los comuneros y la obligación del pago de las mismas, el sistema de adjudicación de las viviendas, garajes y trasteros, las normas de transmisiones de cuotas, etc.

Cualquier asunto que no quedara recogido por los Estatutos, será regulado por los artículos 392 al 406 del Código Civil relativos a las Comunidades de Bienes.

Una vez extinguida la comunidad de bienes con la entrega de las viviendas a sus comuneros, se constituirá la Comunidad de Propietarios, que se regulará por sus Estatutos, las normas de régimen interior, y supletoriamente por la Ley de Propiedad Horizontal.

¿Cómo informará la Gestora del desarrollo de la promoción?

La Gestora actualizará la información del desarrollo de la Comunidad, enviando a cada comunero dicha información y posibilitando la consulta de la misma.

¿Tendré acceso a la documentación de la comunidad?

Toda la documentación de la Comunidad (proyectos, licencias, documentación administrativa, etc.) se encontrará permanentemente a disposición de los comuneros, pudiendo ser consultada en las oficinas de la Gestora, quién será la encargada de su custodia. Tan solo existirán las restricciones propias impuestas por la Ley de protección de datos referentes a los integrantes de la Comunidad.

¿Cómo se asignan las cuotas de participación en la Comunidad de cada comunero?

Los comuneros conocerán desde el principio su cuota de participación pues está fijada en su contrato de adhesión la cual se ha determinado en función del valor económico de la vivienda y de proyecto de arquitectura.

¿Cómo se asignan el precio de la vivienda?

El precio que los comuneros pagan por las viviendas, ha sido determinado al inicio de la Constitución de la Comunidad mediante el presupuesto económico de los costes a soportar en su realización, y que en líneas generales son:

- El coste del solar
- Los honorarios de los técnicos y la Gestora
- Los de ejecución de las obras
- Los de financiación
- Y los que pudieran producirse durante la postventa,

No incurriendo en los gastos por publicidad ni el margen o beneficio que una empresa promotora cargaría en la vivienda.

Con anterioridad a la adhesión de los comuneros a la comunidad, el presupuesto de costes se ha dividido entre las distintas viviendas, con los criterios marcados por la Gestora, determinando así el precio de venta desde el inicio, figurando ambos en su contrato de adhesión a la Comunidad.

¿Estará la operación sujeta al Impuesto del Valor añadido (I.V.A.)?

Sí. La adquisición de la vivienda en régimen de Comunidad está sujeta al impuesto del Valor añadido al tipo actual del 10%, devengándose en cada pago anticipado efectuado por los comuneros, que tendrán el tratamiento de anticipos a cuenta del precio final de la entrega de la vivienda.

¿Puedo cambiar la forma de pago establecida?

Sí. En el momento de la adhesión a la Comunidad se podrá establecer una forma de pago distinta al programa de pagos estándar, siempre que la nueva propuesta tenga por objeto adelantar pagos (retrasarlos será un perjuicio para el resto de comuneros), recalculándose el valor de la vivienda mediante la estimación del ahorro en intereses del préstamo y de cualquier otro concepto que pudiera influir en aquél.

¿Cuáles son los pasos a dar si decido incorporarme a la promoción?

Los pasos serán:

- a) Formalización de la solicitud de adhesión a la Comunidad y reserva de la vivienda mediante la firma del documento y el pago de la señal requerida. Con dicho acto el futuro comunero se reserva la vivienda elegida para su adjudicación al final de la construcción, si finalmente se adhiere a la Comunidad.

- b) Entrega de la documentación requerida a la entidad financiera prestataria para su estudio por la misma.
- c) Una vez obtenida la aprobación por la entidad financiera, se producirá la adhesión a la comunidad de bienes, mediante la firma de los documentos de Adhesión a la Comunidad, Estatutos, Contrato de arrendamiento de servicios con la Gestora y otorgamiento de poderes a ésta última.

¿Cuál será el plazo de entrega de la vivienda?

Se estima que las viviendas serán entregadas en el plazo aproximado de veinticuatro meses desde la fecha de adhesión del porcentaje de comuneros requeridos para dar viabilidad a la promoción.

¿Quién garantiza que las viviendas se terminen?

En el régimen de autopromoción es la propia Comunidad quien promueve las edificaciones, no existiendo otro riesgo de no acabar las viviendas que el desistimiento o interrupción de los pagos por los comuneros, eliminándose el riesgo de quiebra del promotor que existe en la compra de viviendas a una empresa promotora.

¿Existe una empresa Constructora seleccionada de antemano?

No. Se seleccionarán empresas constructoras de primer orden, invitando al proceso de licitación a varias empresas, de tamaño grande, mediano y pequeño, prevaleciendo en la adjudicación de las obras únicamente el interés general de la Comunidad de buscar la mejor calidad al mejor precio.

¿Podré ver una muestra de los materiales que se emplearán en la promoción?

Sí. Las calidades elegidas serán expuestas a los comuneros por la Gestora.

¿Cómo se financiará la Promoción?

Se financiará con los fondos propios de los comuneros y/o el préstamo hipotecario suscrito con una entidad financiera.

Si pago más cantidades en menos plazos ¿podré tener un ahorro en el precio final de la vivienda por el efecto financiero?

Sí, el adelanto de cantidades supone una reducción en la cantidad a solicitar para el préstamo hipotecario, produciéndose un ahorro en los gastos financieros, con lo que se recalculará el valor final de la vivienda.

Si tengo dinero y no quiero financiar la adquisición ¿puedo adherirme a la Comunidad sin subrogarme al préstamo hipotecario?

Sí. Para ello deberá abonar las cantidades que figuran en el plan económico de financiación.

Al final de la promoción, ¿habré pagado el mismo I.V.A. que si fuera promoción directa?

Sí. Con la entrega de llaves se habrá de completar el pago del 10% del importe pagado en la vivienda, igual que en una promoción realizada por una empresa promotora.

¿Cómo se producirá la entrega de la vivienda?

A la finalización de la construcción, se solicitarán los permisos y licencias de primera ocupación y se otorgará la escritura de especificación de derechos por la que cada comunero materializará su cuota de participación indivisa de la Comunidad de bienes en una vivienda, en una Comunidad de Propietarios de las zonas comunes, recibiendo las correspondientes llaves.

¿Qué documentos acompañarán a la entrega de la vivienda?

Junto con la entrega de llaves se entregará la siguiente documentación:

- Escritura de especificación de derechos y división del préstamo hipotecario.
- Estatutos y normas de régimen interior de la Comunidad de Propietarios.
- Planos de la vivienda realmente ejecutada (distribución y trazados de instalaciones)
- Manual de uso y mantenimiento de la vivienda.
- Listado de empresas intervinientes en las obras de ejecución.
- Licencia de primera ocupación.
- Boletines de electricidad (copia para el usuario)
- Guía para la contratación de suministros de energía y agua.
- Garantías de los distintos fabricantes de los equipos instalados en la vivienda.
- Etc.

¿Cuándo se disuelve la Comunidad de bienes?

La disolución de la Comunidad de bienes se producirá con la entrega de las viviendas y la firma de la escritura de final de obra.

¿Y a partir de dicho momento cuál será el régimen jurídico de aplicación?

Una vez disuelta y extinguida la Comunidad de Bienes, el régimen jurídico será el propio de la Comunidad de propietarios, regulado por la Ley de Propiedad Horizontal, los Estatutos y las normas de régimen interno de ésta.

Si una vez entregadas las llaves quiero vender mi vivienda, ¿tendrá esta alguna limitación legal por el hecho de tratarse de una Comunidad?

No, ninguna. Al cerrar el régimen de proindivisión con la adjudicación, esa copropiedad se individualizará siendo cada propiedad independiente de cada propietario de las fincas adjudicadas, sin ninguna limitación, al tratarse de viviendas libres no sujetas a protección oficial.