



HESSLER & DEL CUERPO

Abogados

I. Disposiciones generales

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE

1005 *REAL DECRETO 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establece las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de vivienda.*

El Acuerdo del Consejo de Ministros de 10 de mayo de 1991 aprobó el documento denominado «Propuestas concretas para un nuevo diseño de la política de vivienda» en el que se detallaban una serie de medidas cuyo principal objetivo era «facilitar el acceso a la vivienda a quienes no pueden hacerlo en las condiciones actuales del mercado, así como diversificar la oferta de vivienda, mediante el desarrollo del mercado de alquiler».

El carácter programático de dicho documento ha supuesto la aprobación de un conjunto de disposiciones que está sirviendo de fundamento normativo a la nueva política de vivienda y viene contribuyendo a facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, conforme a lo establecido en el artículo 47 de la Constitución.

La valoración positiva que en general merece el desarrollo de la política de vivienda no debe ocultar, sin embargo, la existencia de lagunas que obligan una permanente actualización de las normas en las que aquélla se ha ido plasmando. Tal es el caso de las promociones de viviendas llevadas a cabo por personas físicas que se agrupan en cooperativas de viviendas o en comunidades de propietarios para construir su propia vivienda, respecto de las cuales en no pocos casos la falta de capacidad de gestión o de recursos de los asociados o comuneros, aconseja y, hasta hace obligado, el asesoramiento de expertos para llevar a buen término la promoción, pero en las que no cabe desconocer la existencia de un fenómeno, como es la aparición de empresas cuyo objeto social es precisamente la gestión profesionalizada de tales cooperativas y comunidades de propietarios, que, aun siendo positivo para estructurar la demanda, puede conllevar el riesgo de desvirtuar el sentido solidario que caracteriza a estos tipos de asociación y a estas promociones de viviendas.

En este sentido, y sin ignorar que la relación de los cooperativistas y comuneros con las gestoras de la promoción pertenecen al ámbito de las relaciones jurídico-privadas, es necesario establecer las normas que regulen otros aspectos que afectan al interés general de dichas promociones para uso propio, en tanto en cuanto aspiren a obtener las ayudas públicas que representa la financiación cualificada del Estado en materia de vivienda.

Debe hacerse constar, por último, que en la elaboración de este Real Decreto se han ido plasmando, en

lo posible, las necesidades y sugerencias expuestas por los sectores sociales y económicos afectados, habiéndose tenido en cuenta, asimismo, las consideraciones efectuadas por las Comunidades Autónomas y el informe del Defensor del Pueblo correspondiente a la gestión realizada en el año 1993, entre otras instituciones y entidades.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 22 de diciembre de 1995,

DISPONGO:

Artículo 1.

1. Las cooperativas de viviendas promotoras de viviendas de protección oficial destinadas a uso propio, para obtener financiación cualificada estatal al amparo de Planes Estatales de Vivienda, deberán cumplir, además de los requisitos aplicables establecidos en las normas aprobatorias de dichos planes, las siguientes condiciones:

a) Cualquiera que sea el ámbito territorial de las cooperativas y las actuaciones protegibles que desarrollen, deberán inscribirse en el Registro Especial de Entidades Promotoras de Viviendas de Protección Oficial que, a tal efecto, pueda tener constituido la Comunidad Autónoma en cuyo ámbito territorial se vaya a efectuar la promoción objeto de las ayudas, siempre que la legislación de la respectiva Comunidad Autónoma así lo establezca.

b) En el supuesto de que las cooperativas otorguen mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, tales mandatos o poderes deberán ser expresos y conferidos por escrito, los mandatarios o apoderados actuarán siempre en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta, deberá constar expresamente en el contrato la prohibición del mandante de que el mandatario nombre sustituto y no podrán admitirse cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado.

Si se suscriben contratos de arrendamiento de servicios u otros análogos con la misma finalidad expresada en el párrafo anterior, la indemnización que, en su caso, proceda por resolución de los contratos a instancia de la cooperativa, se limitará únicamente a los perjuicios que se hubieren ocasionado al prestador de los servicios, sin que sea admisible en los contratos cláusula penal alguna.

Las facultades establecidas en los mencionados mandatos, poderes o contratos deberán referirse sólo a los actos de administración propios de la gestión de la promoción, sin que, en ningún caso, puedan extenderse a actos de dominio o a aquellos en los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo rector o de la Asamblea general de la cooperativa.

c) En los casos en que los estatutos de la cooperativa no atribuyan a su Asamblea general las facultades para su adopción, deberán ser ratificados por ésta los actos de aprobación y revocación o resolución, en su caso, de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, el encargo y aprobación del proyecto de obras, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de las obras.

De existir en la fase de constitución de la cooperativa, y antes de la inscripción de ésta en el Registro de Cooperativas, contrato para la gestión empresarial de la promoción, el acuerdo de aprobación o ratificación a que se refiere el párrafo anterior será adoptado en la primera Asamblea de la cooperativa posterior a la inscripción de la misma en el citado Registro.

d) Cuando la cooperativa perciba de los socios, a partir de la calificación provisional de viviendas de protección oficial, durante la construcción, cantidades anticipadas a cuenta del coste de la vivienda deberá garantizar las citadas cantidades.

e) Los miembros del Consejo rector de la cooperativa deberán reunir los requisitos exigidos para acceder a la financiación cualificada de las viviendas.

2. Las condiciones establecidas en el apartado anterior de este artículo para las cooperativas de viviendas serán igualmente exigibles a las comunidades de propietarios que pretendan acceder a la financiación cualificada estatal, salvo aquellas que por su especial naturaleza no puedan serles de aplicación.

Artículo 2.

Serán, asimismo, condiciones necesarias para que las cooperativas y comunidades de propietarios que promuevan viviendas de protección oficial para uso propio puedan acceder a la financiación cualificada estatal, las siguientes:

a) Que se confeccione y presente la relación de, al menos, el 80 por 100 de los asociados o comuneros beneficiarios de las viviendas, con indicación de sus circunstancias personales y su número de identificación fiscal (NIF), sin perjuicio de que puedan existir socios o comuneros expectantes, debiendo cumplir todos ellos los requisitos necesarios para acceder a la financiación cualificada estatal que en cada momento se exijan.

En los casos en los que se produzcan bajas, la sustitución de cooperativistas o comuneros sólo podrá efectuarse por personas que reúnan, asimismo, los requisitos exigibles.

b) Que la titularidad del suelo, edificaciones, préstamo hipotecario y, en general, el sistema de cobros y pagos se realice, efectivamente, y en todo caso, a nombre y por cuenta de la cooperativa o comuneros integrados en la comunidad de propietarios, sin perjuicio de la posterior adjudicación de las viviendas a sus beneficiarios, que comportará también la previa división del préstamo hipotecario.

c) Que, en ningún caso, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de la gestión, podrá ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda, fijado de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las

aportaciones al capital social, la cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

El incumplimiento de la anterior limitación, sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la cooperativa o comunidad y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para interrumpir la financiación cualificada estatal, así como para la exigibilidad del reintegro de las ayudas económicas percibidas, con los intereses legales correspondientes.

Artículo 3.

Las cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, al tiempo de solicitar la financiación cualificada, deberán acreditar convenientemente ante la Comunidad Autónoma la capacidad técnica y profesional de la gestora para llevar a cabo la gestión de la promoción, pudiendo aquélla pedir, en cualquier momento, el resultado de la auditoría prevista en la legislación de cooperativas.

Artículo 4.

Los administradores o gestores contratados por cooperativas o comunidades de propietarios, distintos de los órganos de éstas, serán responsables, en el ámbito exclusivo de las gestiones relacionadas con la financiación cualificada, de los daños que causen a la cooperativa o a la comunidad o a sus miembros, por actos contrarios a la Ley o a los respectivos contratos y por los realizados sin la diligencia con la que deben desempeñar el cargo, de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil o mercantil.

Artículo 5.

Los derechos reconocidos a las cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, así como a sus socios o comuneros, al amparo de los Planes Estatales de Vivienda, no podrán ser transmitidos a las entidades de gestión, ni delegados en éstas.

Disposición adicional única.

Este Real Decreto se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución, salvo su artículo 4, que será de aplicación plena de acuerdo con el artículo 149.1.6.^a y 8.^a

Disposición transitoria única.

Lo dispuesto en este Real Decreto será de aplicación a todas las solicitudes de calificación provisional para la obtención de financiación cualificada de actuaciones protegibles en materia de vivienda que se formulen por cooperativas de viviendas o comunidades de propietarios transcurridos dos meses desde su entrada en vigor.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

Dado en Madrid a 22 de diciembre de 1995.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas,
Transportes y Medio Ambiente,
JOSE BORRELL FONTELLES