GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA: LA FINANCIACIÓN DE LA PROMOCIÓN

UNA vez adquirido el suelo, el promotor debe disponer de suficientes recursos económicos para afrontar con éxito el desarrollo inmobiliario proyectado. Para ello existen dos opciones perfectamente diferenciadas: la financiación a través de empleo y disposición de fondos propios (supuesto éste excepcional) o el acceso a dichos recursos a través de entidades bancarias, financieras o de crédito. La práctica habitual nos enseña que ésta segunda opción es la más habitual, por lo que vamos a centrarnos en las alternativas más importantes del mercado inmobiliario.

Préstamo con garantía hipotecaria sobre el suelo o el denominado «crédito promotor»: Partiendo de la base de que el promotor ha obtenido la correspondiente aprobación de la operación financiación bancaria, el funcionamiento de éste capítulo viene a seguir, en la mayor parte de las ocasiones y con la debida generalización , las siguientes etapas:

1) Con carácter previo o simultáneamente a la concesión del préstamo, el promotor deberá haber realizado la necesaria escritura de declaración de obra nueva en construcción y división en régimen de propiedad horizontal del inmueble adquirido. A través de la misma el promotor dispone de una relación técnica y jurídicamente individualizada de las fincas que forman parte de la promoción así como de la descripción de las edificaciones que se llevarán a cabo en cada una de las fincas descritas. Dichas fincas acceden al Registro de la Propiedad como fincas independientes, por lo que el promotor, partiendo de el suelo adquirido inicialmente ,que suele coincidir normalmente con una finca registral, obtiene tantas fincas registrales como las proyectadas para su futura promoción.

2) Acto seguido, se procede por la entidad bancaria a la tasación de la totalidad de los inmuebles que van a ser hipotecados, todo ello con el fin de que la operación en cuestión disponga de la necesaria cobertura en el mercado hipotecario. A tal efecto se expide una certificación por la entidad de tasación autorizada.

3) El otorgamiento de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, constituye un negocio formado sustancialmente por dos operaciones, una primera, cual es la concesión del préstamo (con un plazo de amortización que suele ser de 30 años financiándose entre el 70 y el 80 % del valor del suelo y la construcción y con un periodo de carencia negociable de 2 años) y otra la constitución de hipoteca, es decir, de un derecho real que afecta al inmueble cubriendo el capital y los intereses con el valor del suelo y la construcción con el fin de garantizar el pago a la entidad bancaria de los importes derivados de dicho crédito. Así, el importe del capital prestado se ingresa por la entidad bancaria en una cuenta especial de depósito. En garantía del pago futuro por la promotora a la entidad bancaria del saldo resultante de la liquidación de dicha cuenta de crédito, ésta constituye sobre las fincas objeto de la promoción inmobiliaria hipoteca a favor de la entidad bancaria hasta una determinada cantidad (que comprende el capital prestado, intereses ordinarios y de demora, costas judiciales, etc...), distribuyéndose la responsabilidad hipotecaria sobre cada finca resultante de la declaración de obra nueva de conformidad con un cuadro de responsabilidad que se incorpora como anexo a la escritura. Por consiguiente, el crédito concedido se dividirá en tantos créditos como fincas forman parte de la promoción inmobiliaria.

El saldo depositado en dicha cuenta a efectos de disposición se divide en dos «tramos». Uno primero, denominado «crédito a la construcción» equivalente a determinada cantidad, cuya disposición se realizará por el promotor en la misma proporción que el volumen de construcción ejecutado en cada momento respecto de las fincas objeto de la promoción. A tal efecto, y previa la expedición por la dirección de obra de certificación sobre el estado de la obra en curso y su conformidad de ésta con el proyecto por el que se obtuvo la licencia municipal, el personal técnico de la entidad bancaria realizará la oportuna visita técnica de inspección con el fin de realizar la oportuna valoración de las obras. De esta forma, el promotor irá disponiendo de los importes de éste primer tramo a medida que avanza la obra y hasta la conclusión de la misma. El segundo tramo, equivalente al resto del capital concedido, sólo podrá ser dispuesto por el promotor una vez que acredite ante la entidad bancaria la finalización de la obra mediante la oportuna valoración técnica que se llevará a efecto cuando se justifique por el promotor la venta o adjudicación de las fincas a los compradores, que, en todo caso, deberán haberse subrogado en las condiciones del préstamo pactado (en cualquier caso el banco se reserva el derecho a aceptar al comprador o adjudicatario como subrogado). De esta forma, el promotor, coincidiendo normalmente con el otorgamiento de escritura de venta o adjudicación de cada una de las fincas a los compradores, recibe de la entidad bancaria el importe de la disposición correspondiente al segundo tramo del saldo (que viene a coincidir con el capital del préstamo asignado a cada finca y que en los contratos privados de compraventa se considera parte del precio a satisfacer por el comprador con la firma de la escritura de compraventa), subrogándose el comprador o adjudicatario en el préstamo con garantía hipotecaria en las condiciones pactadas por el promotor con la entidad bancaria. Finalmente, es preciso advertir que la flexibilidad de este tipo de operaciones impide que lo expuesto pueda considerarse como el procedimiento obligado de funcionamiento, aunque sí el más habitual, dado que el comprador puede optar por no subrogarse en la hipoteca (normalmente en la firma del contrato privado de compraventa).

Percepción de cantidades a cuenta del precio: Como complemento del préstamo promotor, es muy habitual el que los compradores, durante la fase de construcción satisfagan a la promotora parte del precio a través de un pago aplazado que se instrumenta normalmente a través de letras de cambio o pagarés, por lo que el promotor obtiene recursos ajenos sin un coste añadido. No obstante, conforme a lo dispuesto en la Ley 57/68,el promotor viene obligado a garantizar la devolución de las cantidades entregadas para el supuesto de que la construcción de las viviendas no se lleve a cabo, mediante un contrato de seguro o aval bancario solidario otorgado por entidad financiera.

Financiación Cualificada para Vivienda: Otra vía de financiación lo constituyen las ayudas establecidas en los Planes Estatales y Autonómicos de ayuda a la vivienda, destacando los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito que han suscrito con la administración los correspondientes convenios; subsidios a los préstamos cualificados y subvenciones a fondo perdido.

Finalmente, destacar que existen otras formas de financiación de la promoción basadas en la formalización de una operación contractual que, sin la realización de un desembolso considerable, le facilite el desarrollo de la promoción. Entre los supuestos más representativos se encontrarían los contratos de aportación (cesión del promotor del suelo al constructor a cambio de la transmisión de éste al promotor de parte de lo edificado) y la adquisición del derecho de superficie del suelo (atribución temporal de la propiedad de una construcción realizada a una persona distinta a la propietaria del suelo).