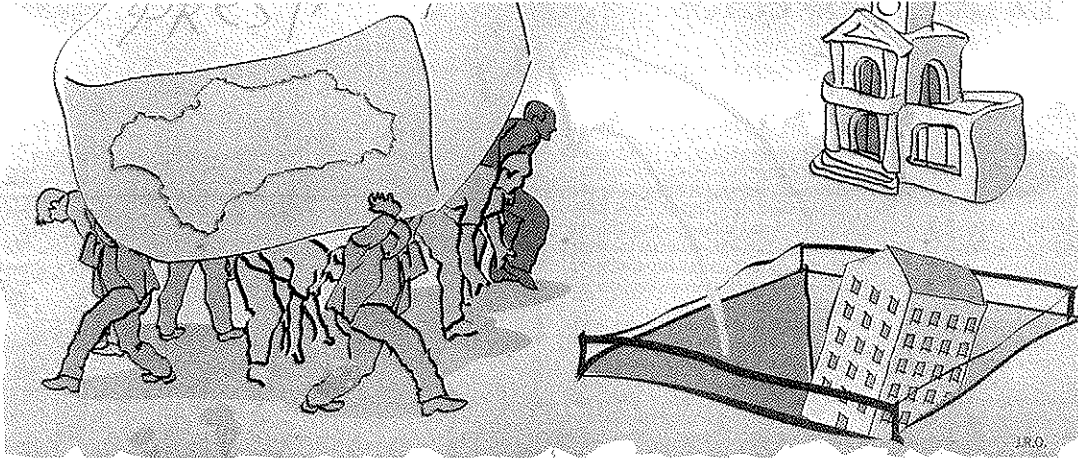


GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



CUANDO el promotor inmobiliario (persona que decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación) adquiere suelo y decide iniciar el desarrollo de obras de construcción de viviendas para su posterior venta a terceros, se encuentra obligado a realizar diversas actuaciones tales como la obtención de las licencias al objeto de ejecutar la promoción; desarrollo de los instrumentos urbanísticos necesarios; contratación de la empresa constructora, etc... No obstante, una de las decisiones más importantes de todo el proceso será la obtención de financiación mediante líneas de crédito bancarias con el fin de costear el presupuesto de la contrata, capítulo este de mayor trascendencia económica de la promoción.

Efectivamente, salvo que la promotora pueda permitirse el empleo y disposición de fondos propios para costear la totalidad de la promoción (supuesto éste excepcional), la práctica habitual consiste en que la construcción de una promoción de viviendas se financie, en parte, a través de líneas de crédito otorgadas por el Banco al promotor.

Sentado lo anterior y partiendo de la base de que el promotor ha obtenido la correspondiente aprobación de la operación financiación bancaria (previo el estudio por ésta de la viabilidad económica de la promoción), desde una perspectiva general, el funcionamiento de este capítulo de la financiación viene a seguir, en la mayor parte de las ocasiones, 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. A través de la misma, el promotor dispone de una relación técnica y jurídica individualizada de las fincas

EL CREDITO AL PROMOTOR INMOBILIARIO. UNA VISION GENERAL

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; y, otra, la constitución de hipoteca con el fin de garantizar el pago a la entidad bancaria de los importes derivados de dicho crédito.

Dado el especial fin de este tipo de operaciones (la financiación de las obras de construcción), 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 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 llamémosles «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 una vez se justifique por el promotor la venta o adjudicación de las fincas a terceros, 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. Por un lado, existe toda una gama de opciones sobre la subrogación en función de los pactos a realizar en el contrato de compraventa entre comprador y vendedor. Por otro, en numerosas operaciones de esta naturaleza hemos observado que se facilita de forma excepcional a la promotora, previa conformidad con la entidad bancaria, a realizar disposiciones de ambos tramos aunque no se hayan cumplido los requisitos establecidos para cada uno de ellos, por lo que en tales casos el funcionamiento de la operación variará notablemente.