GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN
LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

EL PROMOTOR Y LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

En colaboraciones precedentes hemos tratado los aspectos más importantes del proceso de promoción inmobiliaria. En las diversas fases de dicho proceso han intervenido empresarios y profesionales vinculados al mundo de la edificación que, a la sazón, son considerados por la Ley de Ordenación de la Edificación como agentes de la edificación. Con independencia de la intervención activa de dichos agentes (promotores, constructores, arquitectos, arquitectos técnicos, etc), en el proceso edificatorio nos encontramos con otros profesionales que igualmente intervienen activamente en el meritado proceso, desarrollando una labor que, en nuestra opinión, es de suma importancia para el éxito de cualquier promoción inmobiliaria. Nos estamos refiriendo a la figura del asesor jurídico, bien sea licenciado en Derecho versado en el área inmobiliaria o abogado en ejercicio profesional.

Efectivamente, como hemos podido comprobar a través de las anteriores colaboraciones, el desarrollo de una promoción inmobiliaria no sólo requiere el cumplimiento exhaustivo de una serie de obligaciones derivadas del propio marco normativo legal y reglamentario, sino que el promotor deberá igualmente adoptar determinadas decisiones con un evidente trasfondo jurídico a fin de evitar futuros problemas que, bien podrán suponer un incremento de los costes del proceso o incluso la falta de viabilidad de la propia promoción. Como es lógico, las grandes empresas promotoras y constructoras españolas disponen de un equipo de abogados que prestan sus servicios en exclusividad para la compañía (los denominados por la practica anglosajona como «house lawyers») como de abogados externos, quienes a través de una relación contractual de arrendamiento de servicios asesoran a la empresa de forma genérica o puntual. Por el contrario, la pequeña y mediana empresa, y más especialmente aquellas que constituyen con diferencia el grueso de las empresas del sector inmobiliario carecen de la figura del abogado interno de la compañía, recurriendo a abogados externos en supuestos muy puntuales y cuando el riesgo de litigio es inminente.

Desde nuestra perspectiva, dicho panorama no es el más conveniente, dado que la intervención de un profesional del derecho (sea interno y externo) asesorando al promotor en las fases de gestación, ejecución y terminación de la promoción inmobiliaria, puede aportar a través de un asesoramiento preventivo numerosos conocimientos que, insistimos, favorecerán el cumplimiento de las numerosas obligaciones legales y reglamentarias exigibles, ahorrando al promotor elevados costes económicos.

Con estos antecedentes, vamos a realizar un breve resumen de las actuaciones en las que consideramos indispensable contar con un correcto asesoramiento jurídico en el campo de la promoción inmobiliaria, debiendo señalar que quedan fuera de la exposición múltiples actuaciones que, por cuestiones de espacio, no vamos a poder incluir.

La compra del suelo: El abogado asesorará sobre aspectos tan importantes como la clasificación y calificación del suelo, aprovechamiento urbanístico, condiciones y volumen de la edificabilidad prevista, posibles cargas urbanísticas y actuaciones urbanísticas previstas que pudieran provocar una futura pérdida o reducción del valor del inmueble. Informará sobre el estado de titularidad del bien inmueble, su estado de cargas o gravámenes y la posible discrepancia entre el contendido del Registro y la realidad extraregistral. Analizará la incidencia de las normas sectoriales en lo referente a zonas de afección o servidumbre en materias de carreteras, transporte urbano de mercancías, legislación medioambiental, patrimonio histórico, vías pecuarias, etc....así como de la existencia de posibles derechos de reversión. Finalmente, constatará la posible existencia de servidumbres de paso, de medianera, luces y vistas, desagües, etc

Financiación de la promoción: Colaborará en la redacción de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división en régimen de propiedad horizontal del inmueble adquirido, así como asesorará sobre los diversos aspectos vinculados al otorgamiento de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria y las garantías por la devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores. Asesorará sobre otras formulas jurídicas de financiación del suelo basadas en contratos de aportación o adquisición del derecho de superficie.

Actuaciones previas a la edificación: Intervendrá profesionalmente en supuestos de no concesión de licencia de edificación y redactará y asesorará de forma activa en la celebración del contrato de obra con el constructor garantizando un marco fiable de las obligaciones a seguir por ambas partes (objeto, precio, forma de pago, plazo de ejecución, penalizaciones, calidades, modificaciones de proyecto, recepción de las obras, liquidación de las obras, etc....).

Ejecución de la obra: Durante la fase de ejecución, asesorará al promotor en aquellas situaciones en las que pueda originarse algún conflicto entre los agentes de la edificación que participan en la obra (problemas de paralización o abandono de la obra por el contratista, etc..) e intervendrá activamente en la solución de conflictos que puedan producirse con titulares de fincas colindantes afectadas por la misma (problemas posesorios, responsabilidad frente a terceros), todo ello sin olvidar mantener informado al promotor sobre las obligaciones derivadas de la normativa de seguridad y salud. Colaborará estrechamente con el promotor en supuestos anormales de recepción de la obra.

Intervenciones posteriores: Continuará asesorando en materias vinculadas a la fase comercial (documentos de arras, contrato privado de compraventa), que en esta fase concluyen con el otorgamiento de las escrituras de compraventa así como en todas las incidencias que puedan surgir en relación con problemas de entrega de los inmuebles vendidos. Una vez entregadas las viviendas a los compradores, actuará asesorando a la promotora en supuestos de desperfectos o defectos constructivos, tanto en fase extrajudicial como ante los Juzgados y Tribunales o ante la propia administración en defensa de una eventual exigencia de responsabilidad.

Como se deduce de lo anteriormente expuesto, son numerosas las situaciones en las que va a ser indispensable disponer de profesionales del derecho en todas las fases de la promoción inmobiliaria, máxime en los supuestos en los que el empresario desarrolla su primera promoción inmobiliaria, supuesto éste en el que la intervención profesional no solo es conveniente sino indispensable. No obstante, incuso para el promotor experto, que curiosamente llega a controlar bastantes de aspectos jurídicos antes descritos al amparo de experiencias previas, el auxilio en temas jurídicos va a seguir siendo necesario como lo demuestra el hecho de que las empresas de importantes dimensiones, que lógicamente pueden destinar la correspondiente partida presupuestaria a dicho menester, cuentan entre sus filas a estos profesionales.

Finalmente, señalar que el presente artículo, más que un acto de mero proselitismo, pasa por ser un pequeño homenaje a todos aquellos compañeros que, de una u otra forma, se encuentran vinculados al sector inmobiliario asesorando a promotoras, constructoras y otros profesionales.