



NOTAS SOBRE LA PROMOCIÓN DELEGADA

I.- DEFINICIÓN DEL PROMOTOR DELEGADO Y ENCAJE EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La Ley 28/1999 de Ordenación de la Edificación (en adelante “LOE”) define al Promotor en su artículo 9 de diferenciando dos tipos:

- **Aquel que promueve la edificación para sí (autopromotor)**, donde se encuadra el cliente de My Home, que promueve para sí la edificación de la vivienda unifamiliar sobre el solar de su titularidad delegando en My Home las labores de promoción.

- **Aquel que ostentando la titularidad de un derecho sobre el solar promueve la edificación para su transmisión a un tercero**, supuesto en el que no se encuentra My Home que no realiza transmisión alguna, puesto que tanto el suelo como la obra nueva declarada es propiedad del cliente en todo momento

Por tanto, My Home no puede ser considerado como Promotor a efectos de la LOE, sino que tiene la consideración de agente interviniente en la edificación por delegación de éste y en virtud de vínculo contractual, debiendo encuadrarse como una de las denominadas “figura análoga” a las que alude el artículo 17 LOE, artículo que se refiere única y exclusivamente al régimen de responsabilidad por daños en el proceso edificatorio de los agentes intervinientes.

My Home como Promotor Delegado ocupa el rol equivalente al Project Manager o Gestor Integral de Proyectos, haciéndose responsable frente al dueño de la obra del trabajo de de otros agentes edificatorios como Proyectistas, Dirección Facultativa y Contratista, puesto que el suelo y la obra es propiedad del cliente. La consideración de My Home como agente de la edificación le otorga una serie de consecuencias jurídicas como es la aplicación del régimen de responsabilidad de la LOE frente a terceros y frente al cliente por vicios de la construcción, responsabilidades que ya ha asumido My Home en virtud del Contrato de Promoción Delegada donde se garantiza la indemnidad absoluta del cliente por las responsabilidades que pudieran corresponder al Promotor.



C/RAMÓN Y CAJAL Nº10 – 1ªA
28902- GETAFE (MADRID)

91 601 96 29 / 91 696 10 13
info@promocionesmyhome.com



El Contrato de Promoción Delegada es un contrato de contenido mixto y atípico que participa de varios tipos de contratos en función del contenido concreto de sus pactos, a este respecto, conviene traer a colación la definición y características que la jurisprudencia ha señalado para el Contrato de Promoción Delegada, entre otras y por su claridad, remitimos a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 23 de noviembre de 2012 que dice:

“El referido contrato de promoción, ó forward funding presenta en su modalidad más habitual las siguientes fases; el vendedor-promotor transmite su derecho sobre la parcela, y el proyecto, comprometiéndose a su desarrollo integral, de modo que el vendedor-promotor ulteriormente promueve, construye y arrienda los edificios en suelo ajeno (por haber sido ya transmitido éste al comprador-inversor), actuando como promotor en el desarrollo de tales tareas y asumiendo así las responsabilidades inherentes a las mismas. El comprador-inversor va adquiriendo las obras a medida en que van ejecutándose, por accesión; y, por tanto, tiene la seguridad de que los fondos que aporta al vendedor-promotor (development finance) revierten en obra que se construye en suelo que ha devenido de su propiedad desde el primer momento.”

II.- DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA DE LA LEY 28/1999 DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (GARANTÍA DE CANTIDADES Y CUENTA ESPECIAL)

Por tal condición de Promotor Delegado y al no ser My Home el Promotor, ni ser dueño del suelo, ni ser dueño de la obra, la Disposición Adicional Primera de la LOE (en adelante “DA1ªLOE”) y, por remisión de ésta, la Ley 57/1968, no es de aplicación a la relación jurídica entre My Home y sus clientes. El artículo 1 de la Ley 57/1968 viene a establecer el ámbito de aplicación de la misma, desde un punto de vista subjetivo afectando a los promotores, propietario de un terreno sobre el que se proyecta construir la edificación correspondiente, siendo indiferente que sea él mismo quien lleve a cabo la ejecución material de la obra, como promotor-constructor, o que la encargue a un tercero ya sea a través de un contrato de obra, de promoción delegada u otros, tercero (contratista) que es ajeno al ámbito de aplicación de la Ley; y de acuerdo con lo establecido en la DA1ªLOE el ámbito subjetivo se extiende también a comunidades de propietarios y sociedades cooperativas.

Esta legislación tiene la finalidad de garantizar los pagos entregados a cuenta del precio de adquisición en aquellos supuestos de cesión o transmisión de viviendas que no se encuentran consumadas hasta su entrega por el promotor o cesionario, así el artículo cuarto de la citada Ley



C/RAMÓN Y CAJAL Nº10 – 1ªA
28902- GETAFE (MADRID)

91 601 96 29 / 91 696 10 13
info@promocionesmyhome.com



57/1968 y el número cinco de la DA1ªLOE disponen que las garantías se cancelarán en el momento en el que se acredite la entrega de la vivienda al comprador, todo ello como consecuencia de que en nuestro ordenamiento jurídico no basta el mero consentimiento, sino que rige la teoría del título y el modo, cuya base legal se encuentra en los artículos 609 y 1.095 del Código Civil.

Como se ha dicho, la DA1ªLOE pretende evitar que aquellas personas que anticipan cantidades a cuenta de una vivienda cuya transmisión está perfeccionada pero no consumada por falta de traditio, puedan verse en la situación de desamparo al encontrarse los bienes a entregar dentro de la esfera patrimonial del promotor-vendedor y afectos a las vicisitudes que le puedan acontecer, debiendo tener la seguridad de poder recuperar los fondos aportados por un bien que aún no se le ha transmitido, cosa que no sucede en el Contrato de Promoción Delegada puesto que los bienes se encuentran dentro de la esfera patrimonial del cliente sin de que My Home tenga ningún derecho sobre los mismos.

De lo anteriormente expuesto queda claro que My Home no cede ni transmite la propiedad del suelo y edificación al cliente, por cuanto que éstos serán propietarios en virtud de las escrituras de compraventa y declaración de obra nueva en construcción que de acuerdo con la teoría del título y el modo se encontrarán plenamente consumadas ambas operaciones, debiendo volver a recordar lo dicho por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 23 de noviembre de 2012 *“El comprador-inversor va adquiriendo las obras a medida en que van ejecutándose, por accesión; y, por tanto, tiene la seguridad de que los fondos que aporta al vendedor-promotor (development finance) revierten en obra que se construye en suelo que ha devenido de su propiedad desde el primer momento.”*, no siendo de aplicación la DA1ªLOE.



C/RAMÓN Y CAJAL Nº10 – 1ªA
28902- GETAFE (MADRID)

91 601 96 29 / 91 696 10 13
info@promocionesmyhome.com