



ISTOCK

EL ÁREA JURÍDICA, PIEZA CLAVE DENTRO DE LA EMPRESA

Es una área imprescindible en las empresas del sector inmobiliario que evoluciona hacia lo digital y abarca temas de urbanismo, contratación, licitaciones, compra-venta, fusiones, fiscalidad y laboral

LUZMELIA TORRES

Las nuevas leyes y regulaciones, así como las nuevas herramientas al alcance de las compañías están transformando las competencias y actividad de departamentos legales que son una pieza imprescindible en las empresas del sector inmobiliario y de la construcción. Alberto Fernández-Aller, director corporativo de Prinex considera que “el área jurídica de las empresas del sector inmobiliario y de construcción, es un área clave para las compañías que sigue incrementando su importancia de forma exponencial”.

Durante el encuentro *Think Thank Real Estate by Prinex* donde expusieron los aspectos legales del sector Inmobiliario se llegó a la conclusión de que hay una pieza clave en las empresas que está basada en la composición, estructura y funciones de los departamentos jurídicos dentro de las empresas y que en la mayoría de los casos se trata de departamentos que dependen directamente de la Dirección General de la empresa, habiendo alguna excepción en la que dependen del área financiera o de servicios centrales.

Están implementados como un departamento imprescindible dentro de la compañía y gestionan asuntos legales de todo lo relacionado con urbanismo, compra de suelo y promoción, así como los gobiernos corporativos de las empresas. También en su mayoría asumen todas las cuestiones asociadas a *compliance*, aunque tengan siempre responsables en esta materia. Los asuntos mercantiles y de consejo, también se gestionan en la mayoría de los casos en los propios departamentos, así como la parte jurídica de las licitaciones con proveedores y operaciones con clientes. En lo que se refiere a materia de blanqueo de capitales, existen empresas que externalizan las operaciones sobre este tema, mientras que algunas otras lo asumen también de manera interna.

La única excepción en la que todos los expertos coinciden en no abarcar dentro de la dirección jurídica es en los aspectos legales relacionados con los Recursos Humanos -contratación, normativa, documentación legal, etc.-, que suelen ser gestionados bien por ese departamento bien por gestorías externas.

Según Asprima, “en las grandes empresas los departamentos de Asesoría Jurídica son propios, mientras que en las medianas y pequeñas empresas no tienen ni estructura ni formación para asumir regulaciones, leyes, normativas, etc., por lo que subcontratan los servicios jurídicos”. Por tanto, nos encontramos en la actualidad con departamentos jurídicos que tienen una mayor trascendencia, estructura y alcance en el día a día de las compañías inmobiliarias y son una pieza clave en el negocio.

Las herramientas más comunes utilizadas por los distintos departamentos jurídicos de las empresas del sector construcción e inmobiliario son VLex, Jurimetría, etc.

El objetivo en un corto plazo es la eliminación del papel, por lo que hoy en día mucha documentación, escrituras, etc., se presentan telemáticamente. Las escrituras en papel solo se presentan en los casos en los que es obligatorio, como también los poderes, y las copias autorizadas de los poderes, por lo que, salvo algunas excepciones, el *paperless* es ya una realidad.



Aspectos legales del sector

■ Departamentos jurídicos

Los departamentos jurídicos tienen una mayor trascendencia, estructura y alcance en el día a día de las compañías inmobiliarias.

■ Firma Digital

Es una herramienta muy útil que facilita a los distintos intervinientes los trámites burocráticos y legales.

■ Blanqueo de capitales

Es un tema de educación a los departamentos comerciales, y cada vez se va mejorando más.

■ Documentación Jurídica y herramientas de gestión

El objetivo a corto plazo es la eliminación del papel. Hoy en día mucha documentación se presenta telemáticamente.

■ Denuncias y demandas

Cada vez se construye mejor, las calidades son superiores y además los departamentos de Posventa y la gestión de las incidencias tras la compra evita en un gran número de casos los litigios posteriores.

■ Construcción

El incremento de precios en los costes de construcción de la obra no suele llegar al área jurídica, se intenta negociar desde la Dirección Técnica.



La transformación digital se está produciendo ya en las grandes compañías del sector inmobiliario. ISTOCK

La transformación digital se está produciendo ya en las grandes compañías del sector inmobiliario, que adaptan sus estructuras, herramientas, y funciones en todas las áreas de las empresas del *Real Estate*. Los departamentos jurídicos avanzan también en este sentido hacia unas direcciones jurídicas mucho más digitales en el que se prevén grandes cambios en un futuro cercano.

Un aspecto importante de esa transformación es hacia la firma digital. En este terreno la gran mayoría de los expertos son muy proclives a la firma digital, a pesar de no utilizarla en todas las transacciones o requerimientos jurídicos, pero confirman que la tendencia es a una masiva implantación en un futuro cercano. “La firma digital es una herramienta muy útil que facilita a los distintos intervinientes los trámites burocráticos y legales. En la actualidad, la firma digital, está más aceptada e instaurada en los proveedores que en los clientes. En el caso de los clientes que son personas jurídicas -empresas- no suele haber problemas, pero hoy en día, con los clientes que son personas físicas, existen todavía algunas reservas para utilizarlas.

Sin embargo, en el caso de los inversores, la aceptación es total, al contrario que los compradores finales que siguen manifestando sus



La firma digital, está más aceptada e instaurada en los proveedores que en los clientes. ISTOCK

Contratos IPD o colaborativos en los que trabaja Asprima

■ Se está analizando por parte de un grupo de trabajo organizado por Asprima, el desarrollo e implementación de los contratos IPD o contratos integrados colaborativos (Integrated Project Delivery). Son un único contrato donde se integra promotor, constructor, arquitecto y subcontratistas. La responsabilidad es conjunta del proyecto para obtener garantías y plazos de ejecución. Se refleja un precio máximo, que, en el caso de ser superado, se reparte entre todos los agentes en base a su incidencia. En la Industrialización estos contratos tienen más sentido que en la promoción.

preferencias por la firma tradicional. A nivel interno en las compañías, los departamentos jurídicos, son además muy proclives a la implantación de la firma digital en distintos procesos o reuniones de carácter esencial de las compañías, como son los Consejos de Administración.

Para Alberto Fernández-Aller, “los departamentos legales están evolucionando hacia lo digital, son conscientes de su importancia, pero todavía les queda camino por recorrer. Se prevén grandes cambios en un futuro próximo. Estos departamentos están relacionados con todas las áreas de las compañías, de ahí su relevancia cada vez mayor en las empresas del sector. Abarcan en mayor o menor medida asuntos relacionados con: urbanismo, contratación, licitaciones, compra-venta, *compliance* y blanqueo de capitales, operaciones mercantiles, fusiones, fiscalidad, consejos e incluso laboral. Son un departamento esencial e imprescindible.

Prinex es un proveedor tecnológico de soluciones de gestión para el sector inmobiliario y desde su creación ha participado en la transformación digital de 1.600 compañías inmobiliarias de España y Latinoamérica a través de una correcta gestión de la información y una optimización de sus procesos empresariales. El *software* ERP Prinex RE da servicio a más de 10.000 usuarios en activo.