

# EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO



**D**

Desde la promulgación de la ley n.º 17 703, el fideicomiso inmobiliario ha sido una alternativa muy atractiva para la estructuración de nuevos emprendimientos, principalmente motivados por las circunstancias actuales del sector inmobiliario.

Esta herramienta es atractiva, fundamentalmente, por su flexibilidad y versatilidad, ya que otorga mayores seguridades, garantías y transparencia en el manejo de los fondos y administración de los diferentes proyectos.

## ¿QUÉ ES EL FIDEICOMISO?

Según la referida ley n.º 17 703 y su decreto reglamentario n.º 516/003, el fideicomiso es un negocio jurídico a través del cual se constituye una *propiedad fiduciaria* de un conjunto de derechos, que son transferidos por uno o más *fideicomitentes* al *fiduciario*, para que este

los administre de acuerdo con las instrucciones previstas en el documento que da origen al fideicomiso, en beneficio de uno o más *beneficiarios*, para luego entregarla a quien el contrato disponga (beneficiario final). Se trata de un negocio basado en la *confianza* (fideicomiso viene de *fiducia*, *confianza* en latín) que el fideicomitente deposita en el fiduciario, para que administre un patrimonio según una serie de instrucciones estipuladas.

Su creación puede darse por vía contractual o testamentaria, y supone la constitución de una propiedad fiduciaria o *patrimonio de afectación*. Este es un patrimonio separado e independiente de los sujetos involucrados en el negocio (fideicomitente, fiduciario y beneficiario). Dicho patrimonio de afectación debe tener un destino específico y concreto, establecido en el documento de constitución del fideicomiso. En este sentido, el fiduciario (administrador) no puede disponer libremente de los bienes, sino solo en los términos estipulados en el fideicomiso.

Uno de sus atractivos más trascendentes es, precisamente, la protección de los bienes fideicomitados frente a los acreedores de los

Por Pablo Casanova

Asociado del Estudio Jurídico  
Scelza & Montano



SCELZA & MONTANO  
ESTUDIO JURIDICO

sujetos involucrados. En efecto, el patrimonio fiduciario se encuentra exento de las acciones de los acreedores del fideicomitente, del fiduciario y del beneficiario. Asimismo, los acreedores no pueden accionar contra los bienes personales del fiduciario, pudiendo ser satisfechas solamente con los bienes del fideicomiso.

### LOS SUJETOS DEL NEGOCIO

**El fideicomitente.** Es el titular de los bienes o derechos, y es quien los transfiere al fideicomiso bajo una serie de instrucciones específicas. Cualquier persona física o jurídica puede ser fideicomitente. Puede ser, a la vez, beneficiario. Pero no puede ser también fiduciario, salvo en la modalidad del fideicomiso financiero.

**El fiduciario.** Es el sujeto que recibe los bienes fideicomitados en un patrimonio de afectación separado al suyo personal, para administrarlo en los términos definidos en el documento de constitución del fideicomiso. Tiene la obligación de llevar a cabo las instrucciones y defender los bienes fideicomitados frente a terceros y, eventualmente, frente al beneficiario. Su estándar de responsabilidad frente al fideicomitente y beneficiario es el previsto para los administradores de sociedades, es decir, el de la "diligencia de un buen hombre de negocios".

**El beneficiario.** Es la persona o conjunto de personas designadas para recibir los frutos del fideicomiso en el documento del fideicomiso. Puede no existir al momento de la constitución del fideicomiso, pero deben establecerse los elementos necesarios para su identificación futura.

### DISTINTAS MODALIDADES DEL FIDEICOMISO

El fideicomiso puede ser utilizado para tantos objetivos como la creatividad de los empresarios o profesionales asesores sean capaces de diseñar para satisfacer las necesidades del cliente. Sin perjuicio de ello, sus principales modalidades son las siguientes: de administración, de inversión, de garantía, financiero y de obra o inmobiliario.

En el caso de la modalidad de fideicomiso inmobiliario o de obra se instruye al fiduciario para que aplique los bienes recibidos a la financiación y ejecución de una obra determinada. Es frecuente el uso de esta figura para la construcción de edificios o de obras de mediano y gran porte, en los que son fideicomitentes el propietario del terreno y los promitentes compradores de las unidades del edificio, quienes aportan los fondos necesarios para la construcción y, una vez construido, son también beneficiarios al adquirir las unidades.

### VENTAJAS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Las principales ventajas de la utilización de fideicomisos en el sector inmobiliario son las siguientes:

a) En general, los montos de inversión que se requieren para los proyectos inmobiliarios son elevados, lo que normalmente requiere recurrir a financiaciones externas. Esto no siempre resulta sencillo de obtener, pues existen, por ejemplo, restricciones varias para acceder al crédito bancario. El fideicomiso puede ser un instrumento accesible que facilite la captación de inversiones.

b) Un proyecto inmobiliario demanda imperiosamente la intervención de distintos participantes,

todos ellos con funciones decisivas para alcanzar el éxito del proyecto (inversores, desarrolladores del proyecto, constructores, comercializadores e, inclusive, promitentes compradores). En este sentido, el fideicomiso puede ser una herramienta que concentre y coordine los intereses de los diferentes participantes, haciéndolo seguro, transparente en la administración y con las reglas claras.

c) En los proyectos inmobiliarios el riesgo es un factor de gran magnitud en lo que refiere al éxito comercial. Ello hace altamente aconsejable acudir a vehículos especiales que mitiguen el riesgo de los empresarios por un proyecto inmobiliario que puede resultar ser un fracaso. La figura del fideicomiso inmobiliario y, particularmente, el patrimonio de afectación que se crea, logra blindar la responsabilidad y así disminuir riesgos innecesarios, quebrando con el principio de la común garantía de los acreedores.

d) Asimismo, la utilización del fideicomiso como herramienta para el desarrollo de negocios inmobiliarios tiene el efecto de aislarlos y protegerlos de los eventuales avatares financieros de los participantes.

### CONCLUSIONES

El fideicomiso se ha convertido en un instrumento eficaz y accesible para la administración de los desarrollos inmobiliarios. Al ser un instrumento versátil y flexible, permite armar la estructura financiera en beneficio de todos los participantes, otorgando al mismo tiempo seguridad jurídica, transparencia y acceso al crédito. ●