

El motor será el ladrillo



Rodolfo Saldain

El problema
del sistema
previsional

Martín S. Acosta

Nuevas normas
de la propiedad
horizontal

Matías Medina

Fideicomisos
inmobiliarios
de construcción

Atalívar Cal

Leyes para
sociedades
comerciales



UruguayNatural



Fideicomiso Inmobiliario de construcción al costo

Observando índices económicos y para métricas proporcionadas por la consultora Exante quien asesora a la Cámara Inmobiliaria Uruguay observamos que tras el crecimiento de un 6% el año pasado, en el primer trimestre del año la actividad de la construcción permaneció en niveles similares a los del cierre de 2021, aunque aumentó un 11% respecto a años atrás.



Los proyectos promovidos en el 2021 contemplaban unas 5.500 viviendas y los casi 100 proyectos promovidos entre Enero–Agosto del 2022 suponen más de 2000 viviendas adicionales.

La cantidad de permisos de construcción otorgados por la IMM y el área autorizada aumentaron en Enero–Julio de 2022 si lo contraponemos frente al mismo período en el año pasado.

La siguiente información presenta un escenario favorable de recuperación gradual y nos convoca a dialogar de un negocio jurídico que va aumentando en nuestro país, tanto en el interior como en la capital. Para ser técnicamente correcto en la redacción y por el tecnicismo jurídico que involucra el tema, el presente informe tiene como eje central conceptos tomados del libro denominado: Análisis

conceptual del Fideicomiso Uruguay cuyo autor es el Escribano Jorge Julio Machado Giachero.

Para que exista negocio jurídico de Fideicomiso tiene que haber una persona denominada fideicomitente que se obligue a transferir la propiedad de bienes y o derechos a otra llamada fiduciario para que este una vez hecha la tradición a su favor, los administre en cumpli- ▶

miento de las instrucciones precisas del instrumento constitutivo con finalidades lícitas, determinadas y posibles. Por último, debe destinar los bienes fideicomitidos o aquellos que hayan subrogado y el activo que se haya generado (previa extinción del pasivo) a otra persona, beneficiario que podrá ser el propio fideicomitente.

El beneficiario tendrá un crédito contra el fiduciario por los frutos que se generen en la etapa funcional del negocio. Vale aclarar que el acuerdo tendrá variaciones según el tipo de fideicomiso que se vaya a constituir.

El fideicomiso tendrá su causa eficiente en el testamento o en el contrato nominado y típico que será título hábil para transferir el dominio. Surgirán otras obligaciones tendientes a reglamentar la actuación del fiduciario con respecto a los bienes fideicomitidos.

Sujetos del fideicomiso: en primer lugar encontramos al fiduciario

el cual puede ser una persona física o jurídica a la que se le transmite la propiedad plena de ciertos bienes con limitación obligatoria a realizar solo aquellos actos previstos en las instrucciones. En segundo lugar ingresa la figura del fideicomitente: es la persona física o jurídica que mediante un negocio jurídico de fideicomiso se obliga a transferir la propiedad de ciertos bienes y la transfiere para que sean destinados a la obtención de una finalidad lícita y determinada. Puede haber fideicomitente o pluralidad de fideicomitentes. En derecho comparado se lo denomina también fiduciante.

Por último, el beneficiario no es parte contractual, es la persona a la que se destinan los beneficios. Podría haber uno o varios beneficiarios.

El fideicomiso inmobiliario se presenta como una modalidad, no responde a un único tipo de contratación, sino admite múltiples variables.

El decreto número 27/013 define como fideicomiso de construcción al costo que se cumplan conjuntamente las siguientes condiciones:

1 –que tenga por objeto la construcción de bienes inmuebles destinados a ser transferidos a los fideicomitentes en cumplimiento del contrato.

2 –los fideicomitentes se obliguen a realizar aportes equivalentes a los costos incurridos por el fideicomiso para la consecución de su objeto. El monto de los referidos aportes deberán estar establecidos en el contrato de fideicomiso, así como la forma de aplicación de los ajustes que correspondan.

En el fideicomiso inmobiliario se presentan varios fideicomitentes que transfieren la propiedad de bienes diversos al fiduciario (terreno, materiales de construcción, diseño del proyecto, capital, etc.) para que este construya un edificio y finalizada la obra e incorporada el régimen de propiedad horizontal, transfiera



Matías Medina López

Operador Inmobiliario. Rematador Público – Tasador Mat 6478. Especialización Internacional en Avalúos. Técnico y Analista en Seguros. Procurador. Realtor. Director de Macari Negocios Inmobiliarios y Rurales



la propiedad de las unidades resultantes a los fideicomitentes, de acuerdo a la distribución acordada en el contrato de fideicomiso. Puede pactarse que a cada uno se le transmitirá determinada unidad o en su defecto cuotas indivisas de la propiedad. El espectro es amplio.

El fideicomiso inmobiliario en todas sus clases (al costo, propio, de arrendamientos etc.) permite que terceros participen e ingresen a al mismo. Esta posibilidad debe estar pactada de forma expresa en el contrato de fideicomiso y conferir instrucciones expresas al fiduciario. Como fideicomitente adquiera obligaciones en general dinerarias y como beneficiario resulta titular de un crédito que en este caso consistirá en un bien inmueble.

En lo que refiere el patrimonio del fiduciario constituye un patrimonio autónomo (aislado a salvo de las obligaciones particulares de los intervinientes) y por lo tanto, independiente. Esta autonomía se manifiesta especialmente en la posibilidad de persecución de los acreedores: el patrimonio fiduciario solo responderá por las obligaciones contraídas como consecuencia de la actuación del fideicomiso. No es un dato menor la capacidad de determinado “blindaje” y la capacidad de constituir un patrimonio de forma autónoma.

Todo fideicomiso debe ser inscripto en el Registro Nacional de Actos Personales, sección Universalidades, a efectos de ser oponible frente a los terceros.

Extinción del fideicomiso está prevista en el artículo número 33 de la ley 17.703 de 27 de octubre de 2003, puede ser por:

- 1 –el cumplimiento total de sus fines o la imposibilidad absoluta de cumplimiento.
- 2 –el cumplimiento del plazo o



condición resolutoria a que se hubiese sometido.

3 –el acuerdo entre fideicomitente y beneficiario, sin perjuicio de los derechos del fiduciario.

4 –la cesación en el pago de sus obligaciones, salvo el caso de fideicomiso financiero.

5 –la revocación del fideicomitente si se hubiere reservado expresamente esa facultad en el negocio de fideicomiso.

6 –por resolución de la asamblea de tenedores de títulos de deuda.

7 –por muerte o incapacidad judicialmente declarada del fiduciario, salvo que en el instrumento de constitución de fideicomiso haya designado fiduciario sustituto.

8 –por cualquier otra causal establecida expresamente en el instrumento de fideicomiso.

Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitidos al fideicomitente o a sus sucesores, salvo que otra cosa se

hubiera establecido en el negocio constitutivo. En caso de cese del fiduciario y si no hubiere designado sustituto, dicha entrega operará de pleno derecho. Queda excluido de esta situación el caso de terminación del fideicomiso por cesación de pagos.

Desde la óptica del Operador Inmobiliario observamos una oportunidad de negocio para potenciales inversores como para consumidores finales; que luego de diferentes instancias previas de asesoramiento: arquitectónico, jurídico, contable, notarial y constructivo con todos los actores intervinientes podrán obtener un importante porcentaje de retorno de inversión, mayor a que si adquirieran un producto terminado en la actualidad. Como contrapartida hay un riesgo al igual que otros negocios de inversión en “pozo”. Es vital el rol que juega el Operador Inmobiliario asesorando de los antecedentes de Empresa Constructora interviniente, Administradores, Desarrolladores, Arquitectos, Contadores, Escribanos y subcontratos para que el cliente tome una decisión de forma certera. ■