

El fideicomiso es un término muy conocido en el mundo de los negocios y en la inversión de diferentes sectores y actividades. En el sector inmobiliario para la compra de proyectos de pozo la figura más conocida es el fideicomiso al costo. A la hora de comprar un departamento de pozo o un lote en un terreno en el que se busca desarrollar un barrio cerrado o club de campo, esta figura legal es la más utilizada. Pero, son muchas las preguntas que surgen respecto al significado del fideicomiso al costo, los beneficios y los riesgos que conlleva este tipo de inversión. La figura del fideicomiso se reguló por primer a vez en 1995, cuando se sancionó la ley 24.441. “Antes que eso estuvo apenas mencionado en el Código Civil de 1871. La ley de 1995 fue el puntapié a partir del cual entra en la escena jurídica en la Argentina y se le empieza a dar mucha atención e importancia y sobre todo mucho uso En distintas actividad y rubros”, explica a LA NACION Mariano Esper abogado especializado en cuestiones inmobiliarias y empresariales y profesor de la Universidad de Buenos Aires y la Universidad Austral. Entre los diferentes rubros a los que fue expandiéndose aparecen fideicomisos de seguros, de actividad agrícola, de familia, de inversión financiera, de viñedos, entre muchos otros. Además, se empezaron a desarrollar los fideicomisos públicos y, los más conocidos, los fideicomisos inmobiliarios de construcción. Usa la figura del fideicomiso para desarrollar proyectos inmobiliarios y urbanísticos, ya sea un edificio, un club de campo o un barrio cerrado o uno de los megaproyectos más complejos que se convierten en micro ciudades. Por ejemplo: Nordelta. en donde hay barrios o sectores que son fideicomisos, pero no lo es en su totalidad. El régimen del fideicomiso sancionado durante el gobierno de Carlos Menem fue derogado por el Código Civil y Comercial que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015 de forma pareja para todo el país. Sin embargo, ni en la ley anterior ni en el Código referido se reguló el fideicomiso inmobiliario. “No está específicamente regulado. Lo que se reguló es la figura del fideicomiso en general con algunas variantes. Es una figura

camaleónica, porque se aplica a distintos tipos de negocios y se puede ajustar a la actividad o rubro que la lleve adelante”, añade el letrado. Así, en el ámbito inmobiliario de construcción aparece el conocido fideicomiso al costo, que es una especie o variante de fideicomiso utilizado para el desarrollo inmobiliario de proyectos verticales (edificios) u horizontales (clubes de campo, barrios cerrados, etc). Este modelo admite diversas modalidades o esquemas según lo va desarrollando la práctica negocial, dentro del marco general que la ley prevé. La estructura general es la siguiente: un grupo de personas que se llaman fiduciantes crea, concibe o genera un negocio inmobiliario y contrata a una persona (fiduciario) que puede ser una sociedad o una persona humana para que lleve adelante el proyecto inmobiliario con el fin de que se construya un edificio y las unidades se adjudiquen a las personas que las adquieran o se desarrolle un emprendimiento horizontal y los lotes se adjudiquen o entreguen a las persona que compra esas parcelas. Estas personas que no firman el esquema del contrato inicial se llaman beneficiarios o fideicomisarios y son los que compran unidades en construcción o lotes y terminan siendo los dueños de las unidades o lotes cuando el fideicomiso concluye el desarrollo y se está en condiciones de entregar y escriturar en favor de los beneficiarios o fideicomisarios. “Como no está regulado admite muchas variantes que son de práctica. Por ejemplo, si cinco personas que quieren llevar el proyecto de una manera, lo pueden hacer, siempre con ciertos ejes centrales comunes”, apunta Esper. ¿Quiénes son los actores que participan en esta figura? Esta figura implica un desarrollo inmobiliario donde el desarrollista o inversionista asume el carácter de fiduciante: que es quien pone el capital inicial para el acopio de materiales, o la compra del terreno, y contrata al fiduciario, que como se explicó con anterioridad, lleva adelante el proyecto. Además, las terceras personas que van comprando lotes o unidades son los que van pagando mensualmente para que se fondee el fideicomiso y puedan llevar adelante la obra. ¿Por qué se llama “al

costo”? Es un fideicomiso al costo porque en teoría lo que paga mensualmente el adquirente de unidades o parcelas es el costo neto de la obra: materiales, seguros, salarios de los trabajadores. “En principio, no pagan costos adicionales, aunque hay gastos administrativos que en muchas ocasiones se trasladan al comprador”. ¿Qué herramientas tiene el comprador para reclamar en caso de que la obra se suspenda? “A veces ocurre que el fiduciario sigue reclamando el dinero mensual pactado, aun con la obra paralizada”, dice Esper. En este sentido, el especialista detalla que el comprador tiene una herramienta legal para dejar de pagar, que es la figura de la tutela preventiva del artículo 1032 del Código que “autoriza” a interrumpir el cumplimiento si hay grave riesgo de que la parte contraria no cumpla con sus compromisos contractuales.

Secciones Revistas Redes sociales: Descargá la app: © Copyright 2024 SA LA NACION | Todos los derechos reservados. Dirección Nacional del Derecho de Autor DNDA - EXPEDIENTE DNDA (renovación) RL-2023-95334553-APN-DNDA#MJ. Queda prohibida la reproducción total o parcial del presente diario. Protegido por reCAPTCHA: Condiciones Privacidad Miembro de GDA. Grupo de Diarios América