

FIDEICOMISO

Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada **fiduciante**, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada **fiduciario**, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada **beneficiario**, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario (art 1666 CCyC). Este instrumento se adapta perfectamente a las necesidades de las partes cuando se trata de llevar adelante un emprendimiento inmobiliario con fondos de terceros inversores.

El fideicomiso muestra a un propietario de ciertos bienes que los transmite a otra persona a fines de que desarrolle una actividad cuyos resultados están destinados al beneficiario que se designe en el contrato; una vez cumplido el objetivo del fideicomiso, los bienes pasaran a poder de aquel que se ha designado en el contrato.

Existen distintos tipos de fideicomisos, los de garantía que sirven para toda clase de proyectos, los financieros que cotizan en Bolsa y el fideicomiso inmobiliario.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Consiste en transmitir una propiedad, pudiendo hacerse un uso limitado de la misma, para restituirla luego al transmitente o a un tercero por aquel indicado. Por ejemplo el propietario de un terreno y una empresa constructora que en dicho terreno edificará un inmueble para ser sometido al derecho real de propiedad horizontal; la empresa construye y posteriormente abona el valor del terreno con las unidades funcionales terminadas. (Toufeksian)

- **FIDUCIANTE:** es quien transmite los bienes en fideicomiso y estipula las condiciones del contrato.
- **FIDUCIARIO:** puede ser cualquier persona humana o jurídica. Es quien recibe en carácter de propiedad fiduciaria con obligación de dar a los bienes el destino previsto en el contrato.
Una vez finalizadas las obras proyectadas y afectado el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, transmitirá a los beneficiarios el dominio de las unidades que a cada uno le corresponda Su retribución queda establecida en el contrato y es fija e inamovible
- **BENEFICIARIO:** es quien recibe los beneficios de la administración fiduciaria. Por lo general también es el fideicomisario, quien es el destinatario final de los bienes una vez cumplido el contrato.

VENTAJAS PRINCIPALES

- Que se trata de una forma de vinculación contractual entre las partes. No hay vinculación societaria.
- Que se reduce de manera significativa el riesgo del inversor en cuanto a cambios potenciales y grado de cumplimiento de lo proyectado. Ello, por cuanto en el contrato se dejan establecidas, entre otras cosas:

La individualización del inmueble a adquirir.

Las condiciones en que se va a adquirir.

Las características del emprendimiento a desarrollar sobre el inmueble.

Los plazos en los que se estima se deben ejecutar las obras.

Los costos estimados en que se va a incurrir.

Los derechos y obligaciones de todas las partes intervinientes

**El destino que debe darse al fondo fiduciario (aportes de los inversores).
La forma en que debe administrarse el patrimonio fiduciario.
La forma en que sustituye a los inversores morosos.**

Que los bienes fideicomitidos están absolutamente separados del patrimonio del fiduciario y de los fiduciantes constituyendo, por lo tanto, un patrimonio autónomo pleno. Esto posibilita que los acreedores del fiduciario y de los fiduciantes, cualquiera sea su naturaleza y privilegio, se vean absolutamente impedidos de satisfacer su acreencia con los bienes que integran el fideicomiso. o Que lo antedicho sumado a la posibilidad de ceder a terceros sus derechos como beneficiario del fideicomiso, otorga a los inversores una posible “salida anticipada” sin necesidad de esperar a la conclusión final de la construcción del edificio.

Cátedra Marcus