

Los fideicomisos como motor de la construcción

Dr. Julián Ruiz

Integrante de la Comisión de Asuntos Técnicos Tributarios de la Cámara Argentina de la Construcción (Camarco)



Fuente: Revista Consejo Año V – Nº 23 – Julio 2012 – ISSN 1851-6610
Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires



Los fideicomisos de construcción se han transformado en la vedette del desarrollo inmobiliario en los últimos años. La flexibilidad brindada por éstos a los diversos partícipes ha permitido desarrollar infinidad de edificios y barrios dentro del marco de esta modalidad contractual.

Sin perjuicio de lo expuesto, este primaveral florecer de la institución tiene sus puntos importantes a observar antes de embarcarse en este tipo de emprendimientos; es fundamental poder identificar determinadas situaciones vinculadas a ellos a los efectos de entender su verdadera naturaleza.

En principio cabe aclarar que un fideicomiso es un patrimonio de afectación que permite consolidar voluntades para el desarrollo de un objeto común. No es una persona física ni tampoco una persona jurídica, simplemente es un contrato que le brinda a cada uno de los partícipes limitar la solidaridad y responsabilidad asociada. Existen fideicomisos de construcción al costo, a precios variables ajustables por el índice de la Cámara Argentina de la Construcción e inclusive a costos fijos -estos últimos muchas veces dolarizados-, pero cada uno con particularidades legales y tributarias especiales.

En el devenir diario se puede advertir ciertas expresiones que tienden a confundir la verdadera naturaleza jurídica de la institución. Manifestaciones tales como “compré un departamento en un fideicomiso al costo” revisten errores conceptuales. En rigor de verdad, integrar un fideicomiso en carácter de fiduciante (aportante) no implica la adquisición de un departamento o un lote en un barrio cerrado, sino un derecho personal sobre un emprendimiento cuyo objetivo final es entregar ese departamento o lote. En tal sentido, la condición de fiduciante genera para el “supuesto comprador” una determinada condición de asociativismo respecto del resto, que tiene como primer corolario que cualquier tipo de contingencia del fideicomiso terminará impactando en su situación y la de sus partícipes. Por ello, prima facie, al menos resulta dificultoso contar con un precio cierto como sucede en una típica compraventa inmobiliaria.

Otro tema que debe analizarse es la condición del fiduciario. Es aquel sujeto al que se le confía un bien determinado para que lo administre en beneficio de otro sujeto hasta que se cumpla un plazo o condición. En el caso de la actividad de la construcción, es el encargado de administrar los recursos para construir el edificio o desarrollar el barrio cerrado, sin perjuicio de la obligación de realizar las contrataciones pertinentes a tal efecto. De allí que sea necesario que el fiduciario cuente con la solvencia y la experiencia necesarias para llevar adelante el emprendimiento.

Por lo expuesto, cuando se le propone a un profesional en ciencias económicas revestir tal condición, deberá sopesar las responsabilidades de diversas índoles que el cargo que detentará exige. Como recomendación será suficiente aclarar que no debe existir un divorcio entre el administrador fiduciario jurídico de aquel que efectivamente ejerce la administración y que, en definitiva, es el verdadero desarrollador del proyecto. Tal comentario viene a colación de que muchas veces el que aglomera a los inversores fiduciantes es un sujeto determinado, pero el administrador jurídico es otro. ¿Qué sucederá entonces cuando las opiniones sean encontradas respecto de determinadas circunstancias, como ser, por ejemplo, la oportunidad y el pago de un tributo?

Finalmente, cabe destacar que, antes de realizar una inversión en un fideicomiso, resulta necesaria la consulta obligada a un profesional idóneo en la materia, más aún cuando de construcción se trata, atento a las particularidades de la actividad. Muchas contingencias podrían evitarse con una simple consulta profesional. A mayor abundamiento, así como el autodiagnóstico y el consumo de medicamentos resultan peligrosos para nuestra salud, el autodiagnóstico legal, tributario y de inversiones resulta nefasto para nuestra economía.

Como corolario deseo expresar que los fideicomisos resultan ser el instrumento idóneo en la actualidad para la adquisición final de un departamento o lote de terreno atento a la plasticidad del negocio y los menores costos de construcción obtenidos. Sin perjuicio de ello y, dada la importancia y complejidad que reviste el tema, se hace necesario sopesar, previamente a la firma de cualquier contrato de fideicomisos de construcción, las consideraciones expuestas anteriormente.

