

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO.

### Una alternativa en crecimiento para la Promoción de Proyectos Inmobiliarios en Uruguay.

Los Fideicomisos en Uruguay están regidos por la Ley número 17.703, promulgada en el año 2003.

Entendemos por Fideicomiso, al negocio jurídico por el cual una o varias personas (fideicomitente), transmiten bienes o derechos a otra (fiduciario), para que ésta disponga o administre a favor de uno o varios sujetos (beneficiario); de acuerdo a las condiciones estipuladas en el contrato.

Existen diferentes tipos de Fideicomisos, como ser: Inmobiliario, de Administración, de Construcción al Costo y de Garantía. En el presente artículo centraremos la atención en los Inmobiliarios; los cuales fomentan el desarrollo y construcción de Unidades de Propiedad Horizontal.

Para entender la figura, citaremos un ejemplo común en la práctica, el cual consiste en: *El propietario de un terreno (fideicomitente) transfiere la propiedad y posesión del mismo a una empresa constructora (fiduciario) para que ésta (por sí o a través de otros sujetos) construya un Edificio, para la posterior comercialización de las unidades de propiedad horizontal (beneficiario).*



# BrumCosta

ABOGADOS

Se transmite la propiedad del inmueble, siendo el Fideicomiso un título hábil para la transmisión del dominio; quedando sujeto a los impuestos propios de las transmisiones (ITP, IRPF, IRAE).

El Contrato de Fideicomiso se constituye por escrito, tanto en documento privado con firmas certificadas por Escribano Público como en Escritura Pública. Éste tiene su patrimonio propio e independiente del de las partes integrantes del mismo (quedando el bien protegido contra acciones legales de los acreedores del fideicomitente).

Durante la ejecución de la obra encomendada en el Contrato de Fideicomiso, surgen las figuras de los fideicomitentes adheridos, los que, a diferencia de los fideicomitentes originales, se incorporan con posterioridad a la Constitución, mediante la integración de nuevos aportes de dinero (o especie). Las obligaciones y derechos aplicables a ellos, se desprenderán del Contrato original y sus eventuales modificaciones; siendo de gran importancia acceder al derecho de toma de decisiones en el Proyecto.

Es imprescindible la asistencia y asesoramiento del Escribano Público, cuando los clientes tienen por objetivo adquirir una unidad de Propiedad Horizontal, pero la misma se encuentra dentro de un Fideicomiso Inmobiliario. En estos casos, implica no solo el estudio de títulos del inmueble dónde se desarrolla el proyecto, sino también el estudio del Contrato de Fideicomiso, con relación a las obligaciones y derechos que el cliente estará asumiendo al integrar el mismo, para finalmente lograr el objetivo de ser el beneficiario de una Unidad de Propiedad Horizontal.



Una vez culminada la Obra, el fiduciario adjudicará o enajenará las unidades resultantes del proyecto, a los Beneficiarios. Habiendo escriturado todas las unidades, se procederá a la liquidación del Fideicomiso, el cual en dicho momento no podrá tener activos ni pasivos en su patrimonio.

## Consideraciones para la constitución de un Fideicomiso o su adherencia.

- Importancia del Asesoramiento del Escribano Público, en el estudio de títulos del bien aportado al Fideicomiso, tal como si se instrumentara una compraventa; como asimismo en la constitución del Fideicomiso, anexos y modificaciones; alcanzando de igual forma la incorporación de los fideicomitentes adheridos.
- Inscripciones tanto en el Registro Nacional de Actos Personales, Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Dirección General Impositiva y Banco de Previsión Social; según corresponda.
- Instrumento jurídico que proporciona flexibilidad y transparencia a los negocios, en cuanto las partes de común acuerdo podrán contemplar todos sus intereses; participando en la toma de decisiones en las Asambleas; dando así mayor seguimiento y participación del proyecto.



# BrumCosta

ABOGADOS

- Contempla la posibilidad de ceder la calidad de fideicomitente, (salvo pacto en contrario). Estas cesiones deberán seguir el “iter constitutivo” y las inscripciones correspondientes.
- El Fiduciario designado contractualmente, deberá rendir cuentas de los fines encomendados en el Contrato de Fideicomiso; como asimismo podrá ser removido por la Asamblea de Fideicomitentes.
- De acuerdo a las Leyes 18.930 y 19.484, el Fideicomiso deberá comunicar al Banco Central sus participaciones.
- La figura del fideicomitente podrá coincidir con la del Beneficiario, pero no podrá coincidir fiduciario y beneficiario, en virtud del artículo 9 de la Ley 17.703, aparejando nulidad.

