

Ciclo de Práctica Tributaria

7° Reunión – 26/11/25

Tips sobre Fideicomisos de Construcción

Dr. C.P. Osvaldo M. Zilli T72 F192

Asesoramiento al fiduciario

- En las instancias de la confección del contrato

Indemnidades

Tener en cuenta: Leyes de fondo que las condicionan

Con el objetivo de otorgarle al fiduciario amplias posibilidades en el desarrollo de sus funciones, por demás complejas y de un alto nivel de responsabilidad sobre todo en emprendimientos inmobiliarios, se instrumentan habitualmente en los contratos de fideicomiso exenciones sobre el particular, que son identificadas usualmente como indemnidades.

.. INDEMNIDADES: Los fiduciantes renuncian en forma total y definitiva a reclamar a la fiduciaria indemnización y/o compensación alguna como consecuencia de cualquier pérdida y/o reclamo relacionado con el ejercicio, por parte de la fiduciaria, de sus derechos, funciones y tareas bajo el presente contrato y/o con los actos, procedimientos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con los mismos, salvo culpa grave o dolo de su parte así calificada por laudo arbitral.

Asesoramiento al fiduciario

- **Con posterioridad a la confección del contrato**

1) Estado de situación al traspaso de funciones (patrimonio fideicomitado/cláusulas contractuales vigentes).

Relevamiento de los bienes y pasivos que conforman el patrimonio fideicomitado que debe transferirse del fiduciario saliente al entrante (disponibilidades <caja, moneda extranjera en existencia, cuentas bancarias>, inmuebles, obras en curso, morosidad de los aportes de los fiduciantes, anticuación de las deudas a proveedores y otros acreedores, intereses implícitos por créditos y deudas en mora)

2) Inexistencia de fiduciante (operatoria errónea)

Caso real: El contrato expresa en su texto que el fiduciante será quien debe abastecer financieramente al Fº, es decir aportar los fondos para la realización del emprendimiento inmobiliario. Este fiduciante a efectos de cumplir con sus obligaciones financieras cede su posición contractual a fiduciantes adherentes que abonan en cuotas al cedente el monto pactado de la cesión.

En consecuencia, el cedente pierde por tal situación su condición de fiduciante por lo que los fondos que transfiere al fideicomiso dejan de ser aportes y pasan a ser jurídicamente préstamos.

Solución: modificación de contrato o de la operatoria: el fiduciante adherente (cesionario) debe integrar los aportes como tal y no a través del cedente.

Asesoramiento al fiduciante fundador

- **En la confección del contrato.**

Implicancias en la relación con el fiduciario; incumplimientos, remoción sin justa causa.

Es poco frecuente observar que se contemple en los contratos la posibilidad u opción del fiduciante fundador o de una asamblea de fiduciantes de sustituir el fiduciario por la sola decisión de hacerlo sin tener que esgrimir justa causa.

- **Posterior a la instrumentación (inscripción) del contrato**

Modificaciones a la ejecución del “negocio” (adendas)

Se producen frecuentemente situaciones en la cuales el objeto de un contrato de Fº de construcción es la “venta” de unidades a través de la adhesión de fiduciantes/beneficiarios al contrato, pero posteriormente por cuestiones de diversa índole (mayoritariamente comerciales) se instrumentan esas ventas a través de boletos lo que no está contemplado en el objeto. Las consecuencias pueden ser de mayor o menor gravedad, pero casi ineludiblemente sucederán: la más significativa: conducta objetable del fiduciario: no puede vender de la forma que el contrato no contempla; otra: inoponibilidad hacia terceros de ciertos actos relacionados.

Asesoramiento al fiduciante/inversor/tipo B/secundario/adherente

- **Lectura, análisis y consecuencias del contrato al que se adhiere (es un contrato de adhesión)**

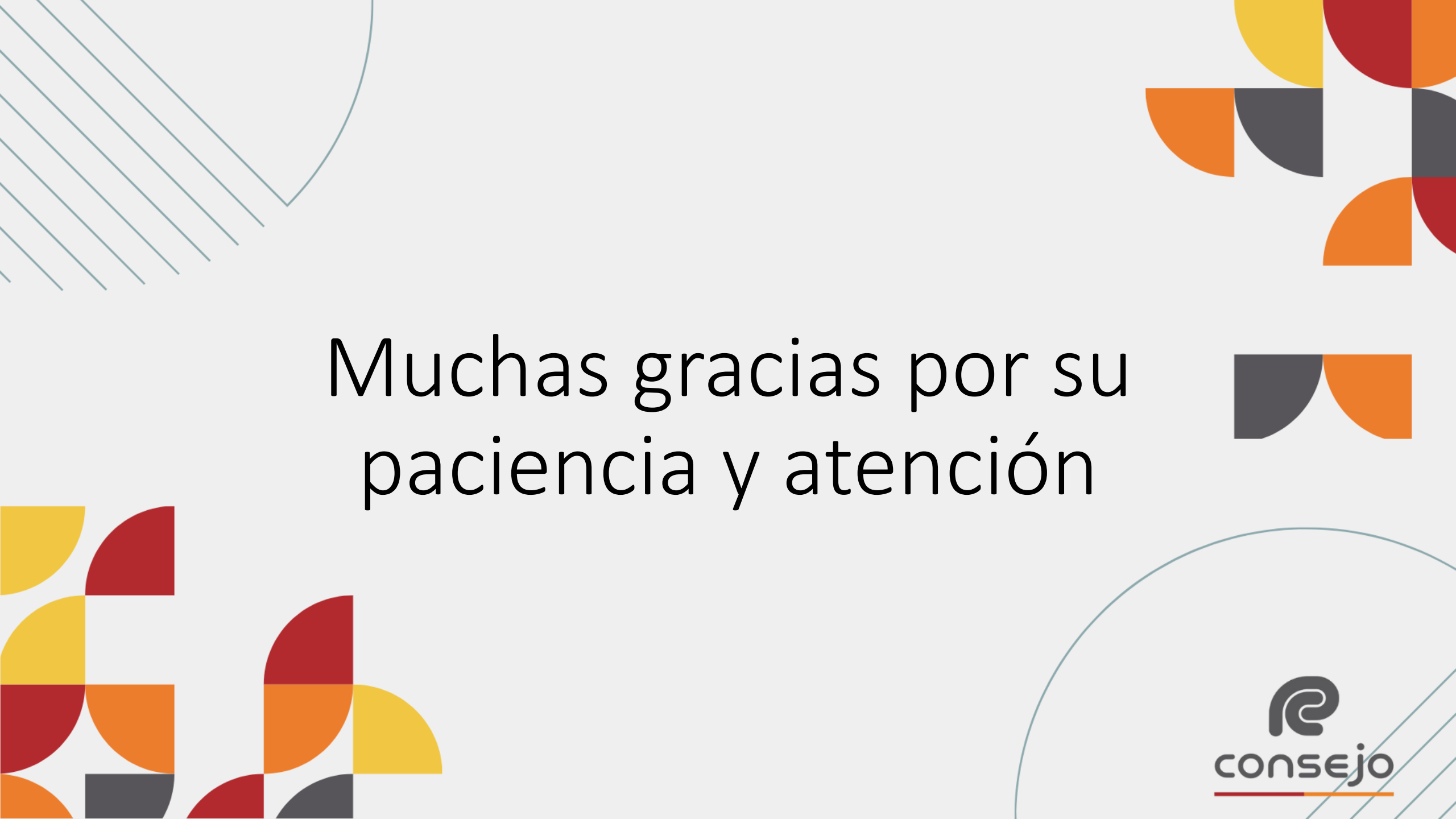
En una abrumadora mayoría de los casos de adhesión a un contrato de fideicomiso de construcción, el fiduciante adherente/cesionario firma en una inmobiliaria el contrato de adhesión por la compra de una unidad funcional, donde se menciona que ha leído y acepta los términos del contrato de Fº, lo cual es habitualmente una falacia.

Lo que corresponde es leerlo detalladamente y asesorarse con profesionales idóneos que le indicarán los pro y los contra de adherir a un contrato redactado de la manera en que lo esté, Un ejemplo es lo que se menciona a continuación

Figura del fiduciario como brazo ejecutor del fiduciante fundador y su relación jurídica/personal/afectiva/familiar

Hemos tenido muchos casos de contratos en los cuales:

- 1) El fiduciante fundador (aportante del terreno) es una sociedad y el fiduciario es el presidente de su directorio o su similar en otro tipo de sociedades.
- 2) El fiduciante fundador (aportante del terreno) es una persona física y la fiduciaria es la sociedad de la cual es el accionista mayoritario y presidente del directorio.
- 3) El fiduciante fundador (aportante del terreno) es una persona física y la fiduciaria es un familiar (padre/hijo), (esposo/esposa), (hermanos)



Muchas gracias por su
paciencia y atención