



INVERSION Y/O ADHESION AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Por el Escritano Jorge Machado

El fideicomiso inmobiliario en todas sus clases (propiamente tal, al costo, de arrendamientos, etc.) permite de conformidad a Derecho que terceros participen y/o ingresen al mismo. Claro está que tal posibilidad debe estar pactada en forma expresa en el contrato de fideicomiso, confiriendo instrucciones expresas en tal sentido al fiduciario.

La participación como inversores no implica necesariamente el ingreso al mismo como parte sino la contratación con el mismo a los efectos. Por el contrario la modalidad de ingreso implica la adhesión al contrato como fideicomitente, esto es que dejando de ser tercero pasa a integrar la parte fideicomitente; parte compleja dada la naturaleza y especificidad de este tipo contractual. Quien adhiere pasa a ser fideicomitente y obtiene su contraprestación por adquirir simultáneamente la calidad de beneficiario. Como fideicomitente adquiere





Escribano Jorge Machado Giacheto

obligaciones en general dinerarias y como beneficiario resulta titular de un crédito que de ser fideicomiso inmobiliario puede consistir a un bien inmueble, generalmente una o más unidades de propiedad horizontal.

Todo lo expresado es un fenómeno de contratación plenamente normal y sin riesgos mayores a cualquier otro contrato. Claro está, que un promitente comprador en régimen de la ley 8733 estará sumamente protegido, pero de ser, como suele ser, bien futuro, asume también un riesgo importante.

No obstante algunas cosas de la realidad preocupan:

- 1) Tanto la contratación con el fideicomiso, como el ingreso al mismo por adhesión en calidad de fideicomitente requieren necesariamente la existencia del fideicomiso, que el mismo esté perfeccionado.

Nos ha sorprendido encontrar fideicomisos que utilizando formulaciones contractuales foráneas, y creemos que con irregularidad en el traslado y adecuación, llegan al absurdo de estar no perfeccionado el contrato, no obstante en algún caso





Escritano Jorge Machado Giacheto

estar inscripto por estar tal situación difícil de advertir. El fideicomiso, como todo contrato requiere dos partes contratantes, no puede nacer como negocio unilateral. De faltar el consentimiento de una de las partes el contrato no se perfecciona. Y justamente, aunque parezca mentira esto está sucediendo con cierta frecuencia. Si bien en la comparecencia o en el exordio en caso de documento privado aparece además del fiduciario un fideicomitente, lo que sería suficiente para perfeccionar el contrato: increíblemente establece que en un acto posterior adherirá al contrato como fideicomitente, si lo hará después es que no está adquiriendo tal calidad en este contrato y por tanto, si consideramos que es el único que aparentemente contrato con el fiduciario, la conclusión inevitable es el **no perfeccionamiento** del contrato. Y si no existe contrato, no será posible ni que el referido ni ningún otro fideicomitente adhieran por acto posterior; no puede adherirse a un contrato inexistente.





Escribano Jorge Machado Giacheto

2) Otro aspecto que debe ser advertido es la forma en que debe producirse el ingreso. Se trata de la inclusión como fideicomitente de un sujeto hasta entonces tercero al contrato y que también adquiere la calidad de beneficiario. Ello sin duda implica una modificación del contrato de fideicomiso que aunque prevista no deja de ser tal. Por tanto, no es suficiente con que se firme una copia y se entregue el dinero; requiere necesariamente que se instrumente un contrato de adhesión al fideicomiso, por el que se produce el ingreso al mismo; fijándose con precisión las obligaciones que asume el nuevo fideicomitente y el beneficio concreto al que la calidad de beneficiario que adquiere, lo hace acreedor.

No son las nombradas la únicas anomalías que pueden destacarse de estos “contratos” que suelen aparecer, presentan en general ambigüedades que tornan insegura la situación de los fideicomitentes, de todos, no sólo de los adherentes; tienen figuras no previstas en nuestra ley y que si bien no siempre son ilegales, pero no aportan para nada a la transparencia contractual.





Escritano Jorge Machado Giacheto

Se recomienda especial cuidado al asesorar a los clientes, y a quienes redactan fideicomisos que lo hagan con las técnicas que siempre han destacado al Notariado uruguayo.

Estudio Notarial Machado

