



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

News nro 60 Para un Emprendimientos Inmobiliarios destinados a la construcción de Departamentos en Pozo: FIDEICOMISO o SOCIEDAD COMERCIAL? (Parte 2)

29 Julio 2017

Iniciamos en [Fideicomiso o Sociedad Comercial para Departamentos en Pozo? Parte 1](#) la disyuntiva que se genera en Real Estate, ya sea generando dudas e incertidumbre en el comprador e interrogantes para todo desarrollador no especialista, sobre la conveniencia de estructurar un proyecto bajo la figura de una sociedad comercial o bajo el “paraguas” de un fideicomiso.

En el mercado nos encontramos con ambas y expusimos en [Parte 1](#), una de las grandes diferencias entre ambas. Si bien hay que analizar cada caso en particular, sin caer en una única fórmula, como por ejemplo afirmar que todo emprendimiento inmobiliario debe estructurarse bajo la figura de un fideicomiso, la doctrina en general desarrolló (10) diez grandes diferencias entre las sociedades y los fideicomisos para el desarrollo de departamentos en pozo:



1. Las sociedades tienen accionistas o socios, dependiendo del tipo societario, limitan o no su responsabilidad frente a terceros. Los socios son los aportantes, son los que tienen derecho a las utilidades y también al patrimonio remanente en caso de disolución y liquidación.

El fideicomiso tiene fiduciarios, beneficiarios y fideicomisarios que pueden o no coincidir en las mismas personas. Es decir que el fiduciante puede no tener derecho a

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

las utilidades y los beneficiarios y/o fideicomisarios pueden no haber hecho aporte alguno.

2. Los socios aportan bienes, es decir que realizan una transferencia definitiva de dominio a favor de la sociedad y en el momento de la liquidación final reciben también el dominio pleno de los bienes remanentes.

En cambio los fiduciarios solo entregan la propiedad fiduciaria al fiduciario y luego de cumplido el objeto del contrato, éste entrega el dominio pleno a los fideicomisarios.

3. La relación entre socios está basada en el “affecto societatis”. Para que eso se dé es fundamental que los socios se conozcan y decidan realizar negocios juntos.

No existe tal relación entre las partes del negocio del fideicomiso.

4. Para que exista sociedad debe haber más de una persona por definición legal (“habrá sociedad cuando dos o más personas...”) **mientras que puede haber fideicomiso con una sola persona como fiduciario beneficiario y fideicomisario.**

5. Las sociedades se constituyen para durar largos plazos, siendo el máximo de 99 años, **mientras que los fideicomisos tienen objetos muchos más precisos, de consecución más corta y no pueden extenderse por más de 30 años.**

6. El administrador del patrimonio ajeno en la sociedad es el órgano que corresponde según el tipo de societario elegido (p. ej. Socio gerente de SRL, Director de S.A.) el que en ningún caso tiene derecho real alguno sobre el patrimonio societario. **Por el contrario en un fideicomiso el fiduciario es titular de un patrimonio autónomo, que no se confunde con el suyo propio, sobre el cual actúa como dueño.**

7. El fiduciario recibe una manda con órdenes precisas mientras que en las sociedades los socios deciden el objeto social y luego delegan en el órgano de administración a través de las amplias facultades, la forma de llevarlos a cabo.

8. La sociedad es una persona de derecho. **El fideicomiso es un contrato.** El patrimonio de afectación es un efecto de ese contrato que, de acuerdo con la legislación de fondo, no es persona, es decir que no puede adquirir derechos ni contraer obligaciones.

9. Las sociedades realizan actividades. Salvo la sociedad accidental y/o en participación, las sociedades no se constituyen para realizar un acto único. **Los fideicomisos se celebran para realizar actos aislados**, o la consecución de una obra, o la simple guarda de bienes, entre otros objetos.

10. **Al ser el fideicomiso un contrato abierto, permite una enorme flexibilidad** en la organización de distintos negocios con distintos participes, con diferentes derechos y obligaciones, con diferentes órdenes de prelación para ejercerlos, etc., que las sociedades no los tienen.

Sin desconocer que en gustos no hay nada escrito, recomendamos ampliamente estructurar un desarrollo inmobiliario bajo la estructura de un fideicomiso, toda vez que el aislamiento patrimonial (creación de un patrimonio autónomo) y la inembargabilidad de los bienes aportados por sus participantes son dos cuestiones que una sociedad comercial “no logra superar”.

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO