



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

---

**31 de Julio – 2017**

### **Informe N° 34**

Continuando con este exclusivo servicio, te presentamos (3) tres noticias relacionados con el sector inmobiliario que buscan despertar tu interés en solo (3) tres minutos, lo lograremos?

#### **MINUTO UNO: INVERTIR EN REAL ESTATE: CUATRO TRUCOS PARA MEJORAR LA RENTABILIDAD DE UN INMUEBLE**

Es una de las inversiones predilectas de los argentinos. Cuando se logra ahorrar un excedente que lo permita, la adquisición de inmuebles para obtener renta mediante su alquiler es una de las primeras opciones en la lista de posibilidades. Es cierto, completamente, que en los últimos años la rentabilidad viene cuesta abajo y que un título público nacional tiene mejores tasas, no está sujeto al pago de impuestos como Bienes Personales y no demanda pintura, ni mantenimiento por rotura de caños ni pago de expensas. Encierran, obvio, el riesgo país. Y es ahí donde el ladrillo cobra su mayor atractivo: la seguridad que con viento de cola o viento de frente para la economía, la propiedad no corre riesgos.

La renta por alquiler propiamente dicha supo tener épocas mejores, en las que este ratio se ubicaba en el 7% del valor de la propiedad frente al 5 o 5,5% actual. De todos modos, algunos trucos y estrategias pueden ayudar a mejorar esa tasa, dejar un alquiler más atractivo en los bolsillos de los prop..... [ACCEDER](#)

#### **MINUTO DOS: LAS DIFERENTES OPCIONES DE INVERSIÓN EN INMUEBLES**

Ya sean pequeños ahorristas particulares que buscan adquirir una propiedad para uso propio, como forma de capitalizarse y recibir una renta o inversores atentos a oportunidades del mercado, existen en el mundo inmobiliario diversos instrumentos para invertir en ladrillos. Dependiendo del monto del que se disponga, si será para destinar a vivienda permanente o no, del plazo de inmovilización del capital al que se aspira y de la rentabilidad que se busca obtener, la clave será evaluar cuál será la mejor propuesta para cada persona.

"No existe una receta única masiva. Las oportunidades son de las más variadas, de renta, de apreciación de capital... todo dependerá del apetito del inversor. Hay quienes buscan solo la rentabilidad pero también hay gente que no, porque se paga el impuesto a las Ganancias. De igual forma, hay quienes están dispuestos a esperar cinco años y otros sólo uno. Cada inversor tiene sus características propias. Además, el capital marcará la pauta del instrumento y bajo qué condiciones se empieza a plantear la ...[Leer más](#)

#### **MINUTO TRES: Para un Emprendimiento Inmobiliario: FIDEICOMISO o SOCIEDAD COMERCIAL? (Última Parte)**

En [Informe nro 32 \(Ver...\)](#) iniciamos este mini debate entre Fideicomiso o Sociedad Comercial para estructurar negocios inmobiliarios, mientras que en el [Informe nro 33 \(Ver...\)](#) esbozamos (10) diez grandes diferencias entre ambas herramientas.

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>

Hoy en esta última parte queremos exponer una mirada particular de Burman Guillermo<sup>1</sup> que **desarrolla una referencia al contrato de fideicomiso como vehículo alternativo a la sociedad comercial para el desarrollo de negocios**. Aclarando que tradicionalmente, los emprendedores encontraban (y encuentran) en la sociedad comercial una herramienta para *limitar el capital a riesgo en cada nuevo proyecto*, facilitando de ese modo la atracción de inversores. Sin embargo, el uso de una estructura societaria para proyectos específicos y limitados en el tiempo, implicó (e implica) diversos trastornos que los hombres de negocios tuvieron (y tienen) que superar. El primero de ellos es la necesidad de contar con un socio con quien compartir el proyecto. Tanto la constitución como la liquidación de una sociedad comercial implican procesos formales, costosos y engorrosos (y esto sin considerar los trámites registrales ante registros públicos que suelen hacer de las formas la esencia y dificultar así el desenvolvimiento de los negocios).

El funcionamiento cotidiano de una sociedad comercial y las diversas normas que se aplican (muchas de ellas de orden público) la convierten en una herramienta compleja y costosa de administrar.

La capacidad para utilizar de manera eficiente las oportunidades que brinda el ordenamiento jurídico constituye una de las claves del éxito en los negocios. Premisa que utiliza el autor, para describir las diferencias más relevantes entre la sociedad comercial y el fideicomiso, este último, caracterizado por su flexibilidad y amplio margen de libertad contractual (*numerus apertus*) que permite al abrigo del nuevo código civil y comercial (ex artículo 1197 del Código Civil de Vélez Sarfield). Entre las principales diferencias detalla:

- **Constitución:** forma de su creación. Mientras que la sociedad comercial debe ser inscrita en el Registro Público de Comercio y requiere del cumplimiento estricto de las formalidades establecidas en la LS<sup>2</sup>, en el caso del fideicomiso este existe desde el momento de la celebración del contrato y podrá optarse la utilización de instrumento público o privado, rigiendo el principio de autonomía de la voluntad para fijar las pautas que regulen las relaciones internas.
- **Objeto:** la LS establece que el objeto de la sociedad debe ser *preciso y determinado*<sup>3</sup> a lo que se suma el requisito de ser *restringido* en caso de aplicación de reglamentaciones tales como aquellas del Registro Público de Comercio de la C.A.B.A.<sup>4</sup>. El fideicomiso por su parte no tiene otra limitación que sujetarse a los límites del contrato, el cual debe determinar los bienes fideicomitidos que estén allí determinados. Se ve facilitada, entonces, la canalización de inversiones que prevean diversas actividades en un mismo vehículo.
- **Pluralidad de partes:** la LS (aunque el nuevo código civil cambió dicha pluralidad [ver más](#)) establece que toda sociedad debe contar al menos con dos socios mientras el fideicomiso puede contar con un solo fiduciante y con un solo beneficiario. Se permite a un sujeto aislar un patrimonio de afectación para un emprendimiento específico, *sin tener que conseguir un socio* con el objeto de obtener la protección.

---

<sup>1</sup>Tratado de Fideicomiso. Editorial La ley. Tomo II. pag. 712 y sig.

<sup>2</sup>Ley de sociedades comerciales. Art. 5,11 y 13 LS.

<sup>3</sup>Art. 11, inc. 3, LS.

<sup>4</sup>Resolución IGJ 9/2004



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

- **Administración y representación:** el régimen de administración y representación legal de la sociedad está reglado en la LS y su estatuto inscripto, mientras que en el fideicomiso las partes que lo constituyen pueden establecer y limitar las atribuciones y capacidad del fiduciario, pudiéndose constituir comités que condicionen y aprueben actos.
- **Responsabilidad:** la responsabilidad de los administradores sociales se evalúa teniendo en cuenta el principio de lealtad y diligencia de un buen hombre de negocios<sup>5</sup>. En cuanto a la responsabilidad del fiduciario establece un parámetro similar, según art. 6 LF.  
El art. 274 LS, establece, además como un principio complementario, que los directores responden *por cualquier daño producido por dolo, abuso de facultades o culpa grave*. El art. 7 LF, por su parte dispone que la culpa o el dolo en que incurra el fiduciario o sus dependientes *no es dispensable*. Sin embargo, existe consenso respecto en que hay flexibilidad para establecer en el contrato de fideicomiso los alcances de su responsabilidad. Tal como lo señala Carregal<sup>6</sup>, se trata de una cláusula de indemnidad pactada a favor del fiduciario en el contrato de fideicomiso, lo cual no debe interpretarse como un intento del fiduciario de liberarse de obligaciones indelegables, sino *más bien como una herramienta para dejar en claro el alcance de su compromiso y hacer transparente su función contractual*.
- **Capital:** las sociedades de capital deben contar con un capital mínimo exigido por ley, tanto el régimen de aumento como de reducción de capital, establece cláusulas estrictas y formas específicas indelegables. Lo mismo ocurre con la imposición de requisitos para la distribución de dividendos. Así, en virtud del art. 68 LS, para que una sociedad pueda distribuir las utilidades deben existir ganancias líquidas y realizadas que surjan de un balance aprobado según las normas vigentes. En el fideicomiso en cambio, es posible incorporar o desafectar bienes fideicomitados con el solo acuerdo de las partes y distribuir los beneficios que se obtengan según las pautas que el propio contrato establezca. Siendo esto último, una ventaja destacable del fideicomiso, puesto que permite evitar el proceso imperativo que establece la normativa societaria. Se trata de la convocatoria que deben efectuar los directores a reunión de socios o asamblea ordinaria, para que, en primer lugar, apruebe el balance, y en segundo lugar, y previo a atender las pérdidas de ejercicios anteriores, los honorarios de los administradores y las reservas, decida la distribución de los dividendos. Ello implica que hasta la aprobación de la asamblea los fondos correspondientes al dividendo pertenecen a la sociedad y, con la clausura de esta, el dividendo se transforma en un crédito de los accionistas con la sociedad<sup>7</sup>. En cambio en un fideicomiso será el contrato el que determine las pautas para la distribución de las ganancias, que de ningún modo alguno está condicionada en los términos de los dividendos de sociedades recién descriptos.
- **Liquidación:** el fideicomiso posee cierta facilidad para terminarlo. Así como para su constitución no posee formas especiales ni inscripciones registrales, su cancelación tampoco depende de aprobaciones administrativas ni trámites burocráticos.

---

<sup>5</sup>Art. 59 LS.

<sup>6</sup>Carregal, Mario A., Fideicomiso: Teoría y aplicación a los negocios, Heliasta, Buenos Aires, 2008.

<sup>7</sup>BARRAU, Maria, "La distribución de utilidades", en Revista de las Sociedades y los Concurso, 2011, p.18.



## MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobidiario.com>

El fideicomiso se presenta entonces como una alternativa dinámica y sencilla que permite aislar un patrimonio de afectación diferenciado de aquel del inversor, a la vez que facilita procedimientos de administración alternativa y eficiente que respondan a las particularidades propias de cada negocio.

**Conclusión:** mi opinión es que no hay ni habrá una única forma de encuadrar a un proyecto inmobiliario, no es mejor la utilización de una figura en detrimento de otra. Sino que habrá que evaluar cada caso en particular, en función a las necesidades de los participantes y magnitud del negocio en cuestión; **aunque es indudable que la versatilidad de la figura y su aislamiento patrimonial son 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**