

## I.- TRANSFERENCIA DE INMUEBLE POR UNIDADES A CONSTRUIR.-

Se trata de A, que transfiere el derecho real de dominio que tiene sobre un inmueble, designado como lote de terreno, a favor de B, quien en contraprestación, se obliga a construir un edificio, afectarlo al régimen de propiedad horizontal y simultáneamente transferir 3 unidades funcionales resultantes, a favor del primero.- El Sr. B (constructor) posee sobre dicho inmueble un dominio revocable ya que la adquisición de la transmisión se sometió a la condición resolutoria de la construcción y entrega a favor de A de las unidades funcionales prometidas como contraprestación, con un pacto comisorio expreso, por el cual, en caso de incumplimiento, A podrá ejercer la acción resolutoria por pacto comisorio y recuperar el inmueble en el estado constructivo en que se encuentre.- Las obligaciones asumidas por B, están garantizadas con derecho real de hipoteca, divisible.- Frente al incumplimiento el acreedor hipotecario podrá optar por ejecutar el inmueble con el privilegio de este derecho real.-

### TEMAS A TRATAR.-

- 1.- Calificación Contractual.- Análisis de las distintas posturas doctrinarias.
- 2.- Prestaciones: Estimación.- Compensación.- Igualdad de las mismas.-
- 3.- Obligaciones a cargo de B, en su carácter de adquirente -constructor en su doble aspecto: el técnico y el jurídico.-
- 4.- Afectación al régimen de Propiedad Horizontal y Transferencia simultánea de las unidades.- Tracto Abreviado.-



5.- Permisibilidad, limitación o prohibición de la cesión de los derechos, acciones y obligaciones que emanen del contrato.-

6.- Designación de Consultores Técnicos o Peritos para que intervengan en el caso de divergencias.- Pago de los impuestos, tasas, contribuciones, honorarios y demás gastos notariales que corresponden a cada prestación.- Especial análisis de las retenciones impositivas en el cumplimiento de las mismas.-

7.- Incumplimiento.- Análisis de las cláusulas relativas al incumplimiento y las acciones del acreedor.- Pacto comisorio expreso.- Garantía hipotecaria.-

8.- Dominio Revocable: su análisis, vocación registral y posibilidad de dividir o limitar su aplicación a las unidades prometidas como contraprestación.-

9.- Derecho real de hipoteca: especialidad, divisibilidad y reserva de rango Extinción y cancelación.-

## II.- CONSTRUCCION POR SOCIEDAD CIVIL.-

Un grupo de 4 inversores decide emprender un negocio inmobiliario. La idea es proyectar el negocio desde el pozo, con miras a la construcción de un edificio de viviendas y posterior adjudicación a los socios de todas las unidades terminadas. En razón de la confianza que se tienen, han decidido que la mejor figura para este emprendimiento es la de la sociedad civil. Uno de los 4 inversores es el que ha adquirido anteriormente el terreno y en



pos de la realización del proyecto y de aunar sus esfuerzos con los otros que aportarán el dinero necesario para la construcción, ha decidido transferirlo a título de aporte de capital a la sociedad civil al momento de su constitución. De esta forma, el capital social se conformará con la valuación fiscal del inmueble, y los aportes dinerarios que los otros tres socios suscriben y que deberán integrar en el plazo de 1 año, en forma escalonada en razón del avance de obra. El objeto social será preciso y determinado para este inmueble en particular. El plazo de duración será de 4 años (plazo que se estima demandará la obra en culminar). En la misma escritura de constitución de la sociedad se especificarán las unidades que serán las adjudicadas a favor de los socios constituyentes, luego de la conclusión del edificio. La adjudicación se realizará en virtud de una distribución parcial con reducción de capital y luego, por la disolución y liquidación de la misma. Los socios acuerdan que podrán ceder sus derechos de adjudicación de las unidades funcionales que les corresponden a favor de terceros cesionarios.-

#### TEMAS A DESARROLLAR.-

- 1.- Objeto específico. En este sentido, es necesario ponderar la relación capital-objeto, y reflejarlo en la redacción de la escritura de constitución de la sociedad civil para que explicita la proporción entre los socios.
- 2.- En cuanto a la dinámica interna de los socios, es indispensable pensar como se resolverá la situación en caso de incumplimiento de los aportes de



los socios, teniendo en cuenta en cual de las etapas de los aportes se produce el incumplimiento.

3.- Relación de los socios con los terceros, planteamiento de las diferencias entre los distintos tipos societarios comerciales con la sociedad civil, especialmente referidos al tema de la responsabilidad comprometida.-

4.- Administración y representación de la sociedad, y la responsabilidad de los arquitectos por la dirección de la obra u por la conclusión de la misma de acuerdo a lo que los socios previeron desde el inicio, lo cual fue especificado en el contrato constitutivo de la sociedad. Asimismo habrá que prever si será necesario celebrar una reunión de socios a los efectos de realizar la distribución parcial y reducción de capital y luego para la disolución y liquidación de la misma.

5.- Se deberá evaluar si los acuerdos sobre la adjudicación de los bienes a los socios, podrían preverse en el contrato constitutivo con la redacción de cláusulas especiales insertas en el texto del estatuto social o si se redactarían por medio de anexos que se adjuntarán a la escritura de constitución de la sociedad civil.-

6.- Aspectos fiscales e impositivos en todos y cada uno de los actos y contratos a otorgarse.-

### III.- CONSTRUCCIÓN POR FIDEICOMISO.-

A es titular de un terreno ubicado en la Ciudad de Buenos Aires. Es su intención construir allí su vivienda, pero no cuenta con fondos suficientes



para ello. Por ese motivo se contacta con 2 amigos, que tienen dinero suficiente, y resuelven realizar la construcción dentro del marco de un contrato de fideicomiso. Siendo así A, B y C como Fiduciantes que aportan el inmueble y los fondos suficientes para la construcción, respectivamente, celebran un contrato de fideicomiso por escritura pública dónde designan a D como Fiduciario, siendo ellos mismos los Beneficiarios del contrato. En cumplimiento de lo estipulado contractualmente, A transfiere el dominio fiduciario del inmueble a favor de D, quien lo recibe con la manda expresa de construir allí 7 unidades funcionales destinadas vivienda y adjudicar la unidad de mayor superficie al señor A en contraprestación por el lote aportado, y las otras 6 unidades a favor de los otros dos fiduciantes a razón de 3 para cada uno de ellos. Luego de construido el edificio, aprobados los planos respectivos y otorgado el reglamento de copropiedad y administración, se otorgan las respectivas escrituras de dominio a favor de A, quién destinará la unidad a vivienda propia; a favor de B, quién conservará la titularidad de las unidades destinándolas a renta; y a favor de C, que las enajenará a terceros, a fin de obtener capital para realizar otro negocio similar.-

#### TEMAS A DESARROLLAR.-

1.- Contrato de fideicomiso: conveniencia de su instrumentación a través de la escritura pública.- Identificación de partes y roles asumidos.- Inscripciones registrales e impositivas.- Onerosidad o gratuidad del



contrato: indeterminación de los honorarios del fiduciario.- Objeto, plazo y cláusulas esenciales.-

2.- Dinamismo fiduciario: adhesiones y cesiones.- Limitaciones, prohibiciones y requisitos.- Aspectos impositivos de estos contratos.-

3.- Facultades del fiduciario: venta, adjudicación y gravámen del patrimonio fideicomitado.- Posibilidad de contralor de los fiduciantes de lo actuado por el fiduciario.- Asamblea de fiduciantes-beneficiarios.-

4.- Previsiones para la liquidación del fideicomiso: conclusión normal, conclusión anticipada, insuficiencia de fondos.-

5.- Situación planteada por los mayores costos sobrevivientes; ajuste de los aportes en los "fideicomisos al costo".-

6.- Escrituras de adjudicación de unidades a los fiduciantes-beneficiarios: aspectos notariales, registrales e impositivos.-

7.-Remanente del patrimonio fideicomitado.- Garantías legales y contractuales.- Responsabilidades frente a terceros.-

8.- Distinción entre cesación del fiduciario y extinción del contrato: supuestos, transferencia del patrimonio fideicomitado y baja en las inscripciones impositivas.-

9.- Especial análisis de los aspectos fiscales e impositivos en cada una de las etapas contractuales y con relación a cada una de las partes intervinientes.-