
La utilidad práctica del fideicomiso

The practical usefulness of the trust

Linette Lantigua

Universidad Complutense, Madrid

linette.lantigua@gmail.com / <https://orcid.org/0009-0006-9289-4751>

Fecha de recepción: 2 de noviembre de 2023
Fecha de aceptación: 14 de noviembre de 2023.
Fecha de publicación: 1 de enero de 2024

Favor citar este artículo de la siguiente forma:

Lantigua, L. (2024). La utilidad práctica del fideicomiso. *AULA Revista de Humanidades y Ciencias Sociales*, 70 (1), (5)
<https://doi.org/10.33413/aulahcs.2024.70i1.285>

RESUMEN

Este artículo busca fomentar el uso de la figura del fideicomiso, en escenarios en donde las garantías deban ser fortalecidas, además de promover una visión de apertura, para interesarse por las leyes relacionadas con el tema, debido a que las mismas suelen incluir incentivos adicionales para fomentar los negocios en las ramas a las que se enfoquen.

Sin duda, estas posibilidades impactan de manera importante y significativa en la trascendencia generacional y/o en el crecimiento de cualquier mipyme. Es por eso que presentaremos estadísticas de República Dominicana, en torno a los fideicomisos inmobiliarios de los últimos 5 años.

Palabras clave: Fideicomiso, confianza, inmobiliario, planificación patrimonial, sucesoral, comercial

ABSTRACT

This article seeks to promote the use of the trust figure, in scenarios where the guarantees must be strengthened, in addition to promoting a vision of openness, to be interested in the laws related to the subject, because they usually include additional incentives to promote business in the branches they focus on.

Without a doubt, these possibilities have an important and significant impact on the generational significance and/or the growth of any MSME. That is why we will present statistics from the Dominican Republic, regarding real estate trusts from the last 5 years.

Keywords: Trust, trust, real estate, estate planning, succession, commercial.

La confianza representa la fe y esperanza depositada sobre expectativas a nivel conductual, procesal y/o de calidades, siendo uno de los elementos fundamentales para dar paso a cualquier transacción pública o privada, nacional o internacional. Por ejemplo, cuando un cliente percibe confianza, se muestra abierto a adquirir bienes o servicios de un suplidor; cuando un conjunto de bienes se coloca en manos de un administrador que representa mayor confianza, la permanencia y continuidad de estos tiene mayor garantía.

Debemos comprender que ya no basta con operar o administrar un determinado contexto comercial, familiar, público o privado, por los medios tradicionales; sino que es necesario hacerlo de la manera más confiable, garantista y eficaz, reflejándose en lo inmediato la utilidad práctica del fideicomiso, *“el cual está basada en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente.”*¹ Esta dinámica puede plantearse en tantos escenarios, como el interesado desee, por lo que incluso, muchas veces regula *“situaciones jurídicas no logradas por otros medios de contratación”*⁴ tradicional. Como vemos, los fideicomisos representan una *“trascendencia enorme”*⁵ y su aplicabilidad e implementación en la vida diaria, sustituyendo contratos tradicionales o aplicándose en escenarios en donde un contrato no es suficiente, o el nivel de confianza entre las partes tampoco es suficiente, abriendo un abanico de oportunidades y utilidades, capaz de adaptarse a cada detalle individualista y único de cada transacción. En este artículo mostraremos su utilidad práctica, con el objetivo de que la figura del fideicomiso sea adoptada y aprovechada en mayor medida por la sociedad.

Dicho lo anterior, no es sorpresa que la palabra *“fideicomiso”* provenga del latín *fideicommissum*, que *“se refiere a la “fide” que significa fe y al “commussum” que significa confianza[...]*⁶ siendo un acto jurídico

mediante el cual una o varias personas (posiblemente parcializadas por intereses individuales) entregan bienes o derechos ante una entidad fiduciaria (tercero imparcial), para crear una estructura patrimonial u operativa, separada y alejada de las parcialidades, lo que supone un aumento inmediato en los niveles de fe y confianza que maneja la transacción.

Existen tantos fideicomisos, como necesidades en el mercado existan (con y sin fines de lucro), ya que es una figura jurídica adaptable a la necesidad de cada transacción; a grandes rasgos, podemos clasificarlos en:

A. Fideicomisos públicos: generados entre entidades gubernamentales que interactúan entre sí o entre entidades gubernamentales con personas físicas o jurídicas privadas; y,

B. Fideicomisos privados: generados entre personas físicas o jurídicas de carácter privado.

Así mismo, los fideicomisos pueden ser utilizados en diversos ámbitos, con el objetivo puntual de generar estructuras que garanticen y resguarden dinámicas deseadas por el fideicomitente, tales como:

A. En el sector inmobiliario: para servir de interlocutor entre la constructora y el comprador; o para servir de interlocutor entre el aportante de un inmueble y el desarrollador del proyecto, sin dejar de lado las exoneraciones impositivas que normalmente existen, para el desarrollo e impulso del mercado inmobiliario; aquí dos utilidades prácticas y de fácil implementación:

- Generar un acuerdo entre aportante de un terreno y una constructora que lo vaya a desarrollar, en donde se coloque la responsabilidad a la fiduciaria, de saldar el terreno, una vez los ingresos de la venta de las unidades a desarrollar se realicen.

Beneficios: es más fácil que el dueño del terreno sienta la confianza de aportar y traspasar su inmueble a un fideicomiso, el cual le asegura que cobrará en el orden que se establezca, por lo que facilita la transacción.

- Generar un acuerdo entre la Fiducia y los posibles clientes, para que la fiducia (y no la constructora) vele por el correcto uso de los fondos que los adquirentes van depositando.

Beneficios: Es más fácil que un prospecto de cliente concrete la compra de una propiedad y realice los pagos sin sobresaltos, bajo la premisa de que confían en el Fideicomiso, su estructura e imparcialidad para administrar los fondos que se reciben.

B. A nivel sucesoral: promovido por el testador, para la entrega directa y organizada de bienes a favor de los herederos, buscando seguridad, estabilidad y protección de la familia, aquí varias utilidades prácticas:

- Establecer instrucciones a la fiducia, de debitar de una cuenta determinada el dinero que debe pagarse por concepto de impuesto sucesoral, con la intención de que la sucesión pueda transmitirse como corresponde, en caso de que los herederos no cuenten con los fondos del pago de los impuestos sucesorales;

Beneficios: Se garantizan que los herederos puedan acceder, legalmente, al patrimonio heredado y no se vea esto impedido por la falta de capital del pago de los impuestos sucesorales.

- Establecer (respetando el orden sucesoral establecido por ley y la valoración total del patrimonio) qué bienes deban entregarse y a quién... por ejemplo: si hay un patrimonio de 3 inmuebles (A, B y C) y 3 herederos (1, 2 y 3) ... es posible dejar instrucciones específicas de que el inmueble A, deba ser entregado al heredero 2, que el inmueble B, deba ser entregado al heredero 1 y que el inmueble C, deba ser entregado al heredero 3.

Beneficios: Se evitan inconvenientes entre herederos, de qué toca a quien y qué no, además de una venta universal, que pudiera desencadenarse en la pérdida del patrimonio construido.

C. A nivel sucesoral: promovido por el testador, para la entrega directa y organizada de bienes a favor de los herederos, buscando seguridad, estabilidad y protección de la familia, aquí varias utilidades prácticas:

- Si el propietario de 5 inmuebles, cuenta con una sucesión de 3 personas, para evitar conflictos y/o el riesgo de que estos activos sean puestos en venta, una vez la sucesión sea iniciada es posible traspasar estos 5 inmuebles al fideicomiso, pedirle a la fiducia que se encargue de alquilarlos o administrarlos y que los beneficios que genere este patrimonio, sea distribuido en partes iguales o incluso en determinadas partes (sin tomar en cuenta la regla sucesoral), en favor de beneficiarios específicos, una vez se produzca un evento de fallecimiento.

Beneficios: Evita conflictos, evita que los bienes sean mal administrados en el futuro o dilapidados.

- Una empresa que desea cuidar su trayectoria más allá de la de la vida del propietario, puede definir mediante un fideicomiso, el traspaso de la misma en favor de la fiducia y definir instrucciones claras y específicas de como operar la empresa y de cómo distribuir las utilidades en caso de que sean generadas, por ejemplo, 15% a favor de los empleados (en proporción de su salario); 50% en favor de los beneficiarios (familiares); 35% (para ser re invertidos o colocado en instrumentos financieros específicos que den más rentabilidad aún).

Beneficios: Aumenta las garantías de una continuidad empresarial, de que sus utilidades sean manejadas con reglas y especificaciones claras.

D. A nivel comercial o de inversión: para la correcta administración de bienes y/o activos, ejecución de pagos y/o distribución de beneficios, por ejemplo:

Si una persona desea vender una mercancía a futuro (un sembradío) y un comprador desea adquirirlo (sí solo sí, el producto llegue con ciertas condiciones), se elabora un fideicomiso, en donde la fiducia tendría la responsabilidad de retener los fondos de la compra, para que el vendedor pueda ejercer su labor de desarrollo del producto y una vez el producto logre alcanzar las características ordenadas por el comprador, entonces concretizar la compra venta, pagando el precio y entregando al comprador el producto.

Beneficios: El vendedor, tiene su venta garantizada y se esforzará en lograr el objetivo y las condiciones pactadas... y el comprador estará garantizado de que recibirá lo que ha ordenado.

- Si varios socios deciden cerrar una empresa, no obstante, quedan activos importantes que todavía pueden administrarse y generar beneficios para estos, se designa un fideicomiso, el cual recibe estos activos, los administra y distribuye los beneficios en el porcentaje acordado entre las partes.

Beneficios: A todo perdido, algo ganado y si quedan activos importantes, todavía existe la posibilidad de recuperar rentabilidades por esa vía.

E. A nivel de garantía: para servir de custodia de garantías en torno a operaciones determinadas.

- Para la adquisición de algún bien que requiera de unas calidades específicas, se puede convenir que el bien sea entregado al Fideicomiso, quien tendría la responsabilidad de validar y confirmar la calidad requerida y una vez confirmado, autorizar el desembolso de los fondos.

F. Filantrópicos, culturales o educativos: cuyo objetivo generalmente es sin fines de lucro y busca la preservación y/o mantenimiento de patrimonios relacionados.

- Por ejemplo, cuando un patrimonio determinado es donado, para unos fines específicos y lo entrega a una fiducia, para que este lo administre conforme los términos de la donación.

- Dinero en efectivo, para que sea colocado en un fondo de inversión y sus rendimientos sean entregados directamente a un orfanato;

- Un bien inmueble que representa un valor cultural (la casa de alguien importante) para que sea transformada en museo y el producto de su venta sea re-invertido en el mantenimiento de la propiedad; etc...

G. Para el desarrollo de grandes proyectos entre una institución pública y una empresa: tales como la administración de alguna infraestructura vial; entre otros.

- Para la construcción de una carretera, en donde el contratista coloca los fondos para la elaboración de la misma y luego se cobra, con la concesión del peaje por unos años determinados o hasta que se salde el monto, todo bajo la supervisión de una fiducia que determine cuándo el monto ha sido saldado.

De manera adicional, es importante resaltar que otro objetivo del fideicomiso es la eliminación del riesgo de que acreedores del fideicomitente alcancen los bienes aportados al fideicomiso, ya que normalmente, se configuran como un patrimonio independiente. Todo en observancia a las leyes locales de cada país, las cuales pueden establecer ciertos requisitos, incentivos, limitaciones y/o prohibiciones en cada esquema.

Como se puede observar, existen tantos tipos de fideicomiso, como situaciones. Todos flexibles y adaptables a cada una de ellas, por lo que reiteramos la premisa de que los Fideicomisos suelen ser de mucha utilidad y a nivel práctico, su configuración no reviste una dificultad mayor, dado que, basta con seleccionar los actores, definir el objetivo, realizar la configuración del acto fiduciario, procesar los registros y la cobertura de las tarifas involucradas.

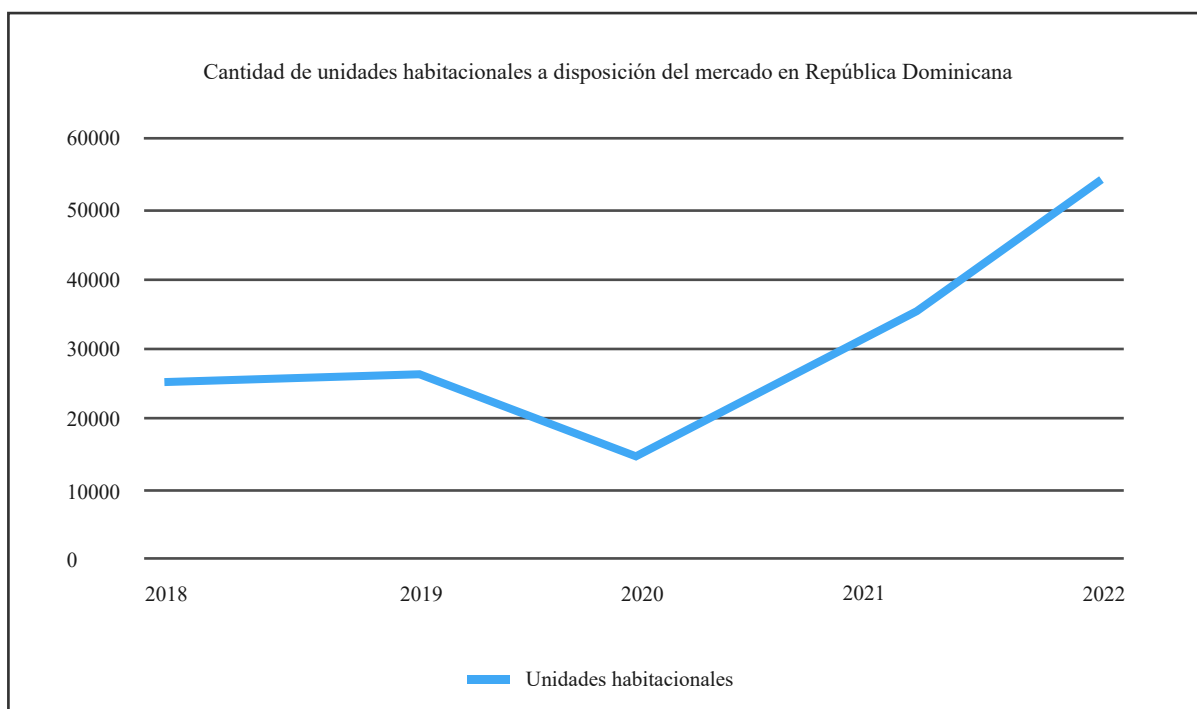
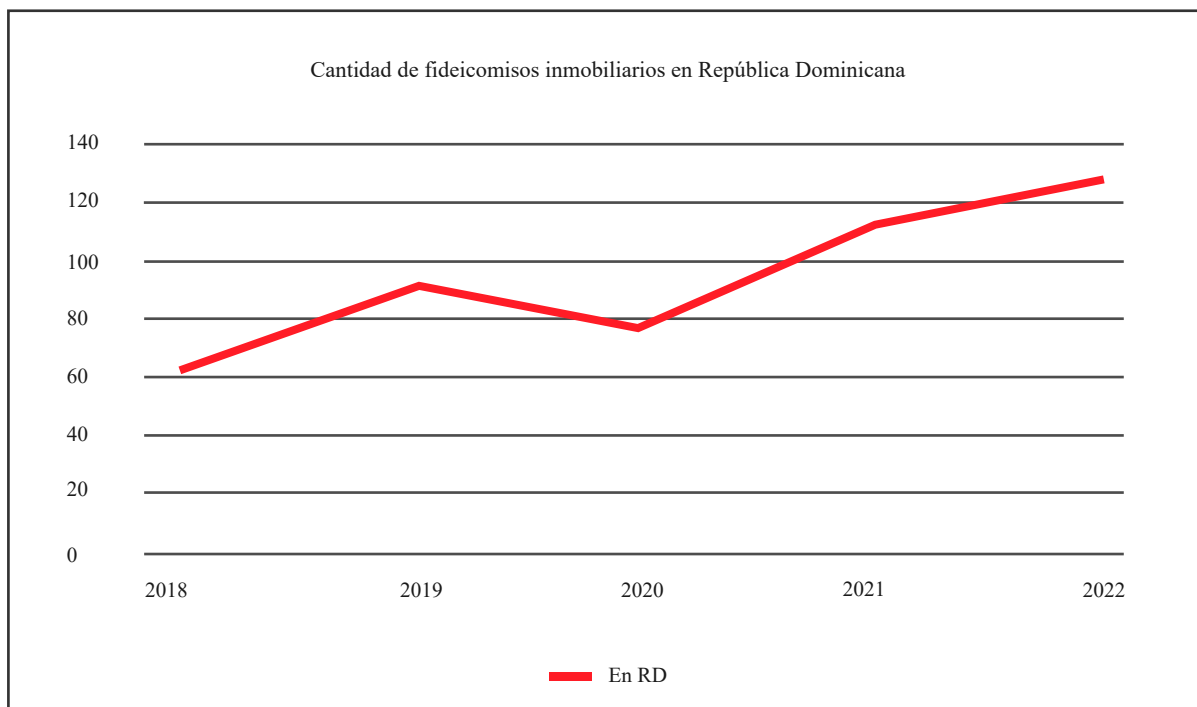
Imaginemos aplicar todas estas posibilidades en favor de una mipyme, tomando en cuenta cada una de las configuraciones que vienen con ella, además del formato de negocio que posea, bajo la nueva economía global y tecnológica que cada vez más es la norma. Sin dudas, hay muchas probabilidades de que impacte de manera significativa en la trascendencia generacional y/o en el crecimiento de esta.

Por ejemplo, en el sector inmobiliario, es posible observar la creciente popularidad que han ganado los fideicomisos de desarrollo inmobiliario, debido a que los compradores y/o aportantes, cada vez más requieren de intermediarios imparciales (fiducias), que garanticen que los fondos y/o aportes que se realizan en etapas tempranas de los proyectos, sean destinados para los fines correspondientes, por lo que una constructora mipyme puede presentarse de una forma mucho más robusta

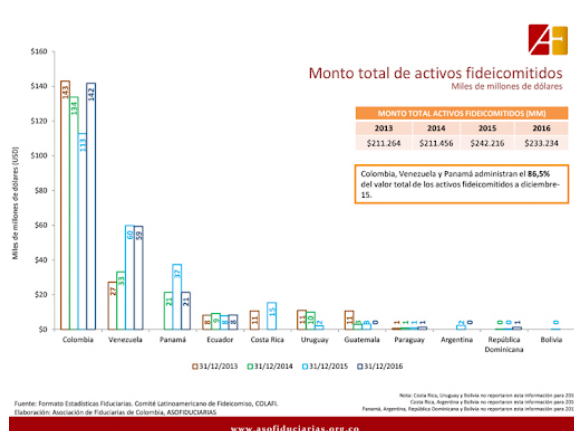
ante el comercio y lograr apalancarse con las garantías que ofrece cualquier fiducia.

Presentamos estadísticas de República Dominicana⁷, en torno a los fideicomisos inmobiliarios de los últimos cinco años, y cómo esto ha aumentado la habilidad de colocación de unidades habitacionales, pues existe

la Ley 189-11 del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, que no solo conforma el Fideicomiso Inmobiliario de manera expresa, sino que también ofrece incentivos para que los interesados se animen a usarlo, tales como la exoneración de impuestos de traspaso y de activos.



Así mismo, vemos el aumento evidente a nivel latinoamericano, cuando analizamos las gráficas aportadas por el Comité Latinoamericano de Fideicomiso (COLAFI), en los años 2013 al 2016⁸, a saber:



Nuevamente, las estadísticas comprueban lo beneficioso y rentable que es utilizar este tipo de dinámicas, siendo una estructura completamente garantista y confiable para desarrollar, administrar o instruir sobre cualquier transacción entre partes o con el mercado en general.

El fideicomiso “es una gigante conquista del individualismo moderno, adaptada con procedimientos propios”⁹, nacido de la necesidad de “hacer más flexibles las leyes [...]

dando mayor importancia a la voluntad e intención de la persona”¹⁰, Por lo que concluimos en que si las mipymes, decidiesen promover un esquema apalancado en los Fideicomisos, tendrían una mayor viabilidad de crecimiento, puesto que, la confianza en el mercado aumentaría y por ende, la intención de compra y/o apoyo alrededor de esta, pero al mismo tiempo, las configuraciones garantistas, que busquen proteger los patrimonios, su permanencia y configuración.

Referencias

- Asociación de Fiduciarias de Colombia. (2016). *Estadísticas Negocios Fiduciarios*: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://felaban.s3-us-west-2.amazonaws.com/documentos_comites/archivo20170508201222PM.pdf
- Ley No. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana.*
- Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones MIVHED. (2022). *Proyectos de Fideicomiso de*: https://datos.gob.do/dataset/proyectos_fideicomiso
- Pacheco, J.R. (1984). *Introducción del Fideicomiso en la República Dominicana. Amigo del Hogar.*
- Pérez, L. J.(1982). *Fideicomiso o Trust. Amigo del Hogar.*

Notas

- ¹ Artículo 3, de la Ley No. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana
- ² Juan Rafael Pacheco Hijo (1984) “Introducción del Fideicomiso en la Legislación Civil Dominicana”, Santo Domingo. Página 33
- ³ Idem.
- ⁴ Juan Rafael Pacheco Hijo (1984) “Introducción del Fideicomiso en la Legislación Civil Dominicana”, Santo Domingo. Página ³³
- ⁵ Idem.
- ⁶ Luis Julián Pérez (1982) “Fideicomiso o Trust”, Santo Domingo, República Dominicana. Página 21
- ⁷ Los datos fueron extraídos del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones MIVHED (https://datos.gob.do/dataset/proyectos_fideicomiso)
- ⁸ Los datos fueron extraídos de la Asociación de Fiduciarias de Colombia (https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://felaban.s3-us-west-2.amazonaws.com/documentos_comites/archivo20171215143857PM.pdf)
- ⁹ Juan Rafael Pacheco Hijo (1984) “Introducción del Fideicomiso en la Legislación Civil Dominicana”, Santo Domingo. Página 34
- ¹⁰ Ibidem. Página 39



Linette Lantigua

Licenciada en Derecho por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra; Magister en Derecho de los Negocios por la Universidad Complutense de Madrid. Fundadora de Legalitas, Fácil y Simple y Portafolio Digital, empresas que buscan fomentar un comercio sano, rentable y estable por medio de soluciones legales preventivas, servicios de implementación tecnológica, digitalización masiva y custodia de documentos.