

**"EL CONTRATO DE FIDEICOMISO COMO
HERRAMIENTA PARA EL DESARROLLO
INMOBILIARIO Y ACCESO A LA VIVIENDA EN
BOLIVIA"**

AUTOR: JUAN PABLO SALDAÑA

DIRECTOR DE TESIS: Dr. NICOLÁS CADOCHÉ

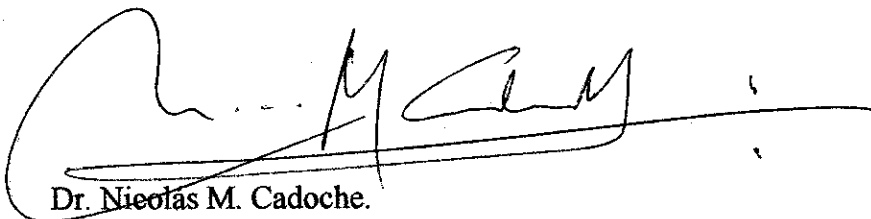
Buenos Aires, 13 de diciembre.

Sres. Universidad de Palermo.
Dr. Martín Farrell.

Me dirijo a Ud., en mi carácter de Tutor de Tesis designado por vuestra Casa de Estudios, a fin de informarle que el alumno de la Maestría de Derecho Empresarial, Juan Pablo Saldaña, se encuentra en condiciones de defender su Tesis titulada "El contrato de fideicomiso como herramienta para el desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en Bolivia", por lo que le solicito que designe el Tribunal de Evaluación de la misma.

Le hago llegar tres ejemplares encuadernados y un ejemplar sin anillar, así como un diskette con copia de la Tesis, que me fue entregada por el alumno.

Sin otro particular aprovecho la oportunidad para saludarlo distinguidamente.



Dr. Nicolás M. Cadoche.

Salvador

RESUMEN DE LA TESIS

El presente trabajo de investigación tiene como propósito demostrar la necesidad que existe en Bolivia de regular el contrato de fideicomiso a través de una ley específica, tal como ocurre en Argentina con la ley 24441, al ser esta figura jurídica una herramienta que permite encarar distintos tipos de negocios, entre ellos los emprendimientos inmobiliarios y la dotación de viviendas populares a las clases mas necesitadas, lo cual será beneficioso para Bolivia desde el aspecto económico al reactivarse el sector de la construcción y desde el punto de vista social para la dotación de viviendas a las clases mas necesitadas. Para el desarrollo de esta investigación se realizó una comparación entre la legislación Boliviana y la legislación Argentina, obteniendo como resultado que una reforma a la ley Boliviana tomando como parámetro la ley 24441 de la Republica Argentina será de mucho beneficio a las clases mas necesitadas de Bolivia ya que con la actual normativa se impide el ejercicio y la aplicación del fideicomiso por parte de empresas especializadas en fideicomiso, al estar reservada la facultad de actuar como fiduciarios solo a los bancos del sistema financiero.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción.....	1
-------------------	---

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

1. Antecedentes.....	3
2. Planteamiento del problema.....	7
3. Preguntas de investigación.....	7
4. Justificación.....	8
5. Delimitación.....	9
6. Objetivos.....	10
7. Hipótesis.....	10

CAPITULO II

MARCO TEORICO

1. Origen del fideicomiso.....	12
2. Concepto de fideicomiso.....	16
3. Naturaleza jurídica del contrato de fideicomiso.....	19
4. Sujetos que intervienen en el fideicomiso.....	24
5. Análisis comparativo del fideicomiso con otras figuras jurídicas.....	27
6. Distintas clases de fideicomiso.....	29

CAPITULO III

EL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y SU APLICACIÓN EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS

1. Introducción.....	36
2. El acceso a la vivienda como un derecho social.....	37
3. Derecho inmobiliario moderno.....	39
4. Los nuevos complejos residenciales.....	41
5. Partes que intervienen en el contrato de fideicomiso.....	43
6. Formas de implementar el contrato de fideicomiso en los negocios inmobiliarios.....	44
7. Ventajas que presenta el fideicomiso inmobiliario...	50
8. Obligaciones del fiduciario.....	52
9. Derechos y facultades del fiduciario	54

CAPITULO IV

ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN BOLIVIANA

1. Introducción.....	57
2. La realidad Boliviana en cuanto a la crisis Habitacional.....	59
3. El caso del Fondo Nacional de Vivienda Social.....	62
4. La insuficiencia de la normativa respecto al fideicomiso en el Código de Comercio de Bolivia.....	64
5. El fideicomiso en el Código Civil de Bolivia.....	74

CAPITULO V

ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN ARGENTINA

1. Introducción.....78

2. Génesis de la ley 24441.....78

3. Ley 24441 de financiamiento de la vivienda
y de la construcción.....79

4. El fideicomiso en el Código Civil de la Republica
Argentina.....99

CAPITULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. Conclusiones.....101

2. Recomendaciones.....103

Bibliografía.....106

INTRODUCCIÓN

El contrato de fideicomiso es una herramienta jurídica que hoy en día constituye una ayuda para realizar actos de toda índole, como testamentos, administración, sirve como mecanismo de garantía y muchos otros usos como por ejemplo el fideicomiso en materia inmobiliaria.

En Bolivia existe poca experiencia en la aplicación del fideicomiso, esto se debe a que el código de comercio al ser el cuerpo legal que contempla esta figura reserva y limita su uso de tal manera que solo los bancos del sistema financiero pueden actuar como entidades fiduciarias, dejando de lado la posibilidad de que una empresa privada o una persona física pueda constituirse en fiduciario, además de no contar en la legislación nacional con una ley específica respecto al fideicomiso, tal como ocurre en Argentina a través de la ley 24441 de financiamiento de la vivienda y la construcción, por lo cual es necesario adecuar y actualizar la normativa Boliviana respecto al fideicomiso tomando como parámetro la legislación Argentina, la cual engloba todas las posibilidades prácticas que se pueden dar a este contrato y lo que es mejor, tiene la ventaja de permitir a cualquier persona actuar como fiduciario. Esta modificación traerá innumerables beneficios en dos campos que hoy en día sufren los efectos de la crisis económica

que vive Bolivia: Por una parte se abrirá la posibilidad de que empresas constructoras se constituyan en fiduciarios inmobiliarios para la construcción de viviendas y condominios privados y por otra parte el estado nacional puede hacer uso del fideicomiso para dotar de viviendas populares a los miles de Bolivianos que aun no cuentan con una vivienda propia.

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

A partir del año 1997 Bolivia fue sacudida por una fuerte crisis económica producto de la venta de las empresas públicas de mayor importancia como la empresa Nacional de Energía Eléctrica, Yacimientos Petrolíferos Fiscales Bolivianos, La línea Aérea Nacional y la Empresa Nacional de Telecomunicaciones. Estas empresas como en el caso de los hidrocarburos generaban trescientos noventa y siete millones de dólares anuales al tesoro general de la nación, hoy esta empresa tan solo aporta doscientos millones de dólares anuales.

Como consecuencia de la venta de las empresas estatales Bolivia ingresó en una fuerte crisis económica que afectó a todos los sectores de la población y que provocó el cierre de industrias que antes aportaban dinero al estado a través del pago de impuestos y generaban miles de empleos directos, pero principalmente se vió afectada la industria de la construcción. Este sector empezó en un claro descenso hasta llegar hoy en día a números realmente alarmantes en relación a las propiedades y proyectos habitacionales privados, como edificios de

departamentos y condominios de viviendas que se construían en años anteriores. Un informe señala que en el año 2002 el setenta por ciento de las empresas constructoras paralizó actividades por falta de trabajo, recursos económicos, abandono del rubro, cierre por incumplimiento de compromisos o por quiebra.¹

Aparte de la crisis del sector privado en materia inmobiliaria otro problema es la falta de viviendas en las personas de escasos recursos económicos. En Bolivia el déficit habitacional tiene dos componentes, el déficit cualitativo y el déficit cuantitativo de vivienda, el déficit cuantitativo se refiere a la insuficiencia del número de viviendas con relación al número de habitantes y el déficit cualitativo se refiere a la carencia de servicios básicos y las deficiencias existentes en los componentes de las viviendas, como ser pisos, paredes, cubiertas, techo y servicios básicos, así como también el estado de conservación de las mismas. El déficit habitacional proyectado para el año 2006 es de 1.188.800 viviendas, de las cuales 511.200 corresponden al déficit cuantitativo y 677.600 corresponden al déficit cualitativo de vivienda. Se estima que el sesenta y uno por ciento de las viviendas urbanas en Bolivia tienen

¹ Fuente: Diario La Prensa. 20 de Diciembre de 2004

alguna insuficiencia que puede traducirse en un perjuicio para la salud de sus habitantes.²

Respecto al material utilizado para la construcción de viviendas el cincuenta y dos por ciento del total de viviendas de zonas rurales de Bolivia son de adobe, mientras que los techos en el sesenta y ocho por ciento corresponden a planchas de metal o calaminas.³

Como hemos podido observar la gran mayoría de las viviendas en las zonas rurales del país son construcciones rudimentarias, el estado que en definitiva es quien debe proveer este elemento fundamental, hace poco o nada para solucionar este problema, y las veces que se ha pretendido otorgar viviendas a la clase obrera, esto no ha quedado mas que en un mero enunciado, ya que los fondos destinados a las pocas viviendas populares que se construyeron fueron mal administrados por órganos dependientes del estado, tal como ocurrió con el caso del fondo nacional de vivienda social, el cual era un ente estatal que tenía como finalidad la construcción de viviendas populares destinadas a las clases sociales mas oprimidas del país. Los malos manejos estatales de los recursos destinados al sector de vivienda trae como consecuencia que se vulneren uno de los derechos básicos de todo individuo, el cual es acceder a una vivienda

² Fuente: *Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Bolivia*

³ Fuente: *Instituto Nacional De Estadística de Bolivia. 25 de Julio de 2004*

propia, sea a través del financiamiento privado o a través de la dotación de viviendas por parte del estado a las personas de escasos recursos económicos.

La realidad de hoy en día es que a una persona de clase media baja le es imposible acceder a una vivienda, ya que para ello debe obtener un crédito bancario, lo cual significa cumplir con requisitos muy rigurosos y pagar interés que se tornan demasiado onerosos, ya que los bancos del sistema financiero exigen a la persona que desea obtener un crédito hipotecario una evaluación del riesgo crediticio del prestatario, lo que requiere tomar en cuenta los flujos de caja, sus ingresos, capacidad financiera y capacidad de deuda, además de una investigación de patrimonio y de antecedentes bancarios, requisitos que son de casi imposible cumplimiento para personas de escasos recursos.

Todo esto genera una crisis en materia de vivienda de la que resulta muy difícil salir o encontrar solución, ya que se ponen trabas absurdas a la libertad contractual y se impide el desarrollo de figuras jurídicas como el fideicomiso, que ayudarían a que mejore la economía nacional desde el punto de vista monetario y desde el punto de vista social, lo cual se lograría a través de la construcción de viviendas populares y mejorar los índices de acceso a una vivienda propia.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La actual normativa Boliviana respecto al fideicomiso solamente permite que actúen como fiduciarios los bancos del sistema Nacional y no una empresa legalmente establecida, por lo cual se dificulta el desarrollo de esta figura jurídica, ya que los bancos no la aplican por que sencillamente como ellos mismos lo han manifestado en Bolivia la normativa respecto al fideicomiso no es clara, además de que el ser fiduciario no es una actividad que rinda demasiados beneficios económicos a una entidad financiera, ya que en Bolivia los bancos todavía tienen la idea de limitar los servicios que ofrecen a sus usuarios simplemente al préstamo de dinero, olvidando las nuevas tendencias de las instituciones bancarias de Latinoamérica y el mundo.

Si bien es cierto la figura se encuentra insertada en algunos artículos del código de comercio Boliviano, esta mención se hace de manera general y no de manera específica, es decir a través de una ley regulatoria del fideicomiso.

3. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

- A) ¿Que seguridad brinda el código de comercio de Bolivia para una practica moderna del fideicomiso?
- B) ¿Por que es insuficiente la legislación Boliviana respecto al fideicomiso?

C) ¿Puede el contrato de fideicomiso ayudar a que se reactive la economía Nacional a través de emprendimientos inmobiliarios?

D) ¿Puede el contrato de fideicomiso mejorar la calidad de vida de los habitantes de la Nación que hoy no cuentan con una vivienda propia?

E) ¿Es viable la modificación del código de comercio respecto a los sujetos que pueden actuar como fiduciarios?

F) ¿Se puede tomar como parámetro la ley 24441 de la República Argentina para la implementación de una normativa específica respecto al contrato de fideicomiso en Bolivia?

4. JUSTIFICACIÓN

A) RELEVENCIA CIENTÍFICA

El presente trabajo pretende ser un aporte al derecho civil y comercial Boliviano a través de la implementación de una normativa específica similar a la ley 24441 que regule la práctica del fideicomiso y la modificación del actual régimen que contempla el código de comercio para esta figura.

B) RELEVANCIA SOCIAL

Este trabajo pretende brindar un panorama más confiable para la realización de actividades comerciales, que sin duda alguna traerán beneficios económicos que ayudarán a

reactivar la economía nacional, además de asegurar un derecho fundamental a las personas de escasos recursos económicos, como lo es el acceso a una vivienda propia.

C) RELEVANCIA PERSONAL

El deseo de realizar este trabajo se origina en aplicar en Bolivia todo lo aprendido del derecho Argentino y trasladarlo al derecho Boliviano a través de la implementación de una ley similar a la 24441, que amplíe el panorama respecto al fideicomiso, además de demostrar las ventajas y los aportes que esta figura puede hacer al derecho nacional no solo desde el punto de vista doctrinario si no también desde el punto de vista práctico, lo cual será de enorme beneficio a la economía nacional y sobre todo se podría implementar esta figura para la construcción de viviendas para los ciudadanos de escasos recursos, teniendo la seguridad de que esos fondos se administrarán de manera transparente.

5. DELIMITACIÓN

A) DELIMITACIÓN TEMPORAL

El presente trabajo abarca un estudio desde los orígenes del fideicomiso en Roma y el derecho Anglosajón, hasta las diversas modificaciones que se han dado hasta convertirse en un contrato de múltiples aplicaciones.

B) DELIMITACIÓN ESPACIAL

En cuanto al límite espacial este será dentro del derecho Argentino a través de la ley 24441 y el código civil y del derecho Boliviano con el código civil y de comercio.

6. OBJETIVOS

A) GENERALES

1. Realizar una crítica a la actual legislación vigente en Bolivia respecto al fideicomiso.
2. Demostrar la utilidad de la aplicación del fideicomiso para el acceso a la vivienda a personas de escasos recursos económicos.

B) ESPECÍFICOS

1. Proponer la implementación de una ley específica que regule el contrato de fideicomiso, tomando como parámetro la legislación Argentina.
2. Dejar sin efecto las disposiciones del código de comercio en relación al fideicomiso.
3. Proponer la creación de un fideicomiso a través del Estado para la construcción de viviendas populares con la administración de un fondo fiduciario especializado bajo la tutela del Estado Nacional.

7. HIPÓTESIS

El actual código de comercio de Bolivia al autorizar solo a los bancos como entes fiduciarios impide la inversión en materia de construcción inmobiliaria a través del

fideicomiso, además de ser una herramienta útil en lo que se refiere a políticas estatales de vivienda.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

1. ORIGEN DEL FIDEICOMISO

Sus antecedentes históricos tienen su inicio en el antiguo derecho Romano.

Los primeros contratos de fideicomiso de los que se tiene conocimiento en Roma eran los contratos de fiducia, los cuales permitían la instrumentación jurídica de múltiples negocios que de otra manera no hubieran podido ser celebrados, debido a que no encuadraban dentro de los tipos contractuales conocidos.⁴

La figura más común se aplicaba de tal manera que el deudor entregaba una cosa en propiedad formalmente al acreedor, a través de una venta ficticia, pero solo fiduciariamente, pactándose que una vez saldada la deuda, la cosa sería reintegrada al deudor.⁵

La base sobre la que se fundamentó el fideicomiso desde el origen fue la confianza que el transmitente de un bien depositaba en el adquirente. La transferencia se realizaba en propiedad teniendo el adquirente las facultades derivadas de su condición de dueño de la cosa, de acuerdo con las instrucciones del transmitente. Frente

⁴ Funes, Saturnino. *Fideicomiso*, Buenos Aires: De Palma, 1996. Pág. 7

⁵ Flah, Lyly y Smayevsky, Silvia. *La securitización y la promoción de la vivienda*, Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1994. Pág.12-13

al amplio poder jurídico que el transmitente daba al adquirente, éste se comprometía a usar ese poder en lo preciso dentro de los límites impuestos por el fin restringido acordado, al cual se apuntaba, respetando la voluntad de aquél. ⁶

El contrato de fideicomiso en el derecho Romano tuvo dos acepciones distintas.

La primera era la llamada fiducia, que consistía en una transmisión de la propiedad hecha entre vivos y la segunda era el "fideicommissum", el cual era una transferencia de una propiedad por causa de muerte.

La fiducia era la transferencia de una propiedad a una tercera persona con el encargo de un "pactum" que no era otra cosa que el mandato que tenía el fiduciario de cumplir con una determinada tarea, para después restituir el bien al propietario una vez cumplido el mandato.

La fiducia a su vez se dividía en dos clases, la primera de ellas era la fiducia "Cum Creditore" la cual consistía en transferir la propiedad al fiduciario o acreedor como garantía y en caso de que el deudor no pagase la deuda el acreedor se constituía en propietario del bien, de tal manera que existía una transmisión de carácter real en caso de incumplimiento. Uno de los problemas que presentaba esta figura era que el deudor

⁶ Soler, Osvaldo. *El impuesto de sellos*, Buenos Aires: La ley, 2001. Pág. 149

transmitía la propiedad al acreedor para satisfacer su deuda, con lo cual debía confiar en la buena fe del acreedor para que este le restituya el bien dado en garantía. La segunda forma de la fiducia en Roma era la "Cum Amico" que consistía en una transmisión real de la propiedad al fiduciario con un mandato específico acerca de la administración del bien transmitido, el cual era restituido al propietario cuando se cumplía con la finalidad perseguida. En general era utilizada por los Romanos cuando tenían que realizar largos viajes, por lo cual dejaban sus propiedades a cargo de una persona de confianza que los administre.

La otra acepción del fideicomiso en Roma era el "fideicommissum", el cual consistía en que el testador pueda nombrar como beneficiario de sus bienes no solamente a las personas llamadas por ley, como ser sus hijos y su esposa, si no que permitía que personas que no eran herederos legítimos pudieran gozar de los beneficios de estos bienes, generalmente estas personas eran esclavos o hijos no reconocidos. El principal obstáculo que tuvo esta figura era que el administrador de los bienes del fallecido debía ser un heredero legítimo, lo cual hacía casi imposible que este haga participe de los beneficios de una herencia a personas que no eran

herederos legítimos, teniendo estos últimos que sujetarse a la buena fe del fiduciario.

En cuanto al derecho Anglosajón el fideicomiso apareció en la edad media como medio para evadir muchas prohibiciones y cargas impuestas por el derecho de esa época, especialmente por motivos de confiscación de tierras y persecuciones de tipo político.

Durante el tiempo de las cruzadas los caballeros transferían sus derechos sobre las tierras a una persona de sexo masculino, la cual debía cuidar de ellas en nombre propio.⁷

En el derecho anglosajón al igual que en el contrato de fideicomiso en la actualidad intervienen tres sujetos, el "settlor" que es el que entrega el bien a otra persona llamada "trustee" para que la primera lo administre a favor de una tercera persona llamada beneficiario o "beneficiary". La diferencia con el fideicomiso en el derecho romano era que el "trust" estaba destinado solamente al derecho de propiedad y en el derecho romano la figura del fideicomiso fue usada principalmente en cuestiones de sucesiones, confiriéndole al fiduciario de los bienes la potestad de administrar los bienes fideicomitidos en beneficio de los sucesores.

⁷ Gómez de Lastra, Manuel y Goldenberg, Alicia. *Fondos de inversión directa y fideicomiso*, Buenos Aires: La Ley, 2003. Pág 47

La diferencia fundamental con el fideicomiso del derecho Romano es que en la figura del "trust" anglosajón existe una transmisión real del bien que pasa directamente a formar parte del patrimonio del fiduciario, es decir los bienes se transmiten como si fuera una venta común y corriente, para lo cual indefectiblemente debe existir la confianza en el administrador del fideicomiso.

2. CONCEPTO DE FIDEICOMISO

Existen distintas concepciones acerca del fideicomiso, que al ser un contrato de múltiples usos, también son muchos los conceptos vertidos acerca de este contrato, desde los conceptos mas básicos hasta modernas y complejas formas de verlo, pero sin desvirtuar su naturaleza jurídica y su propósito, el cual es la confianza que debe existir entre el fiduciario y el fiduciante.

Uno de los más modernos conceptos sobre la figura del fideicomiso indica que es un contrato apto para dotar de mayor seguridad jurídica a un determinado negocio. El adquirente es el receptor de ciertos bienes, los que se mantienen separados del patrimonio de los demás sujetos que participan en el negocio y del suyo propio. La propiedad que aquél ostenta desde el punto de vista jurídico carece de contenido económico, pues éste le

pertenece al beneficiario o bien al fideicomisario, que puede ser el propio transmitente.

Según Borda el contrato de fideicomiso es un convenio por el cual una persona transmite a otra la propiedad de ciertos bienes, obligándose el que los recibe a administrarlos bien y fielmente por cierto tiempo, al cabo del cual debe entregarlos a la persona indicada en el contrato.⁸

Según Petit el fideicomiso "Es un contrato que tiene como base el pacto de fiducia que era utilizado en el derecho romano y su utilización mas aceptada se usa para casos de sucesiones, generalmente de personas que carecen de derecho a heredar o disponer de los bienes, es el fiduciario quien administra estos bienes a favor del beneficiario".⁹

Coincidiendo con estos dos conceptos se puede afirmar que el elemento principal del fideicomiso es que existe un mandato que da el fiduciante para que otra persona llamada fiduciario administre este bien, otorgándole la confianza que es un elemento fundamental para este contrato.

⁸ Borda, Guillermo. *Manual de contratos*, Décimo octava edición, Buenos Aires: Abeledo-Perrot 1998. Pág. 761

⁹ Petit, Eugene. *Tratado elemental de Derecho Romano*, México: Editorial Nacional, 1963 Pág. 582

El código de comercio de Bolivia establece que por el fideicomiso una persona, llamada fideicomitente, transmite uno o más bienes a un Banco, llamado fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada en provecho de aquél o de un tercero llamado beneficiario.

El autor Boliviano José Antonio de Chazal Palomo nos dice que el fideicomiso es un contrato bancario por el cual se transfieren uno o más bienes a un banco, con el encargo de que los administre o enajene y con el producto de su actividad, cumpla una finalidad establecida por el cliente en su favor o en beneficio de un tercero. ¹⁰

Una diferencia fundamental y precisamente el propósito de este trabajo es que el contrato de fideicomiso en Bolivia debe ser a través de un banco, estableciendo una prohibición de que una entidad privada no puede constituirse en fiduciario, con lo cual los bancos son las únicas personas encargadas de cumplir con el mandato de un fideicomiso, lo que constituye una limitante a las inversiones que pueden darse en Bolivia.

Otro concepto afirma que por el contrato de fideicomiso el fiduciante se compromete a transmitir la propiedad de bienes al fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio del beneficiario que se designe en el contrato

¹⁰ De Chazal Palomo, Antonio. *Mercado de Valores, Banca y Comercio Exterior*, Santa Cruz De La Sierra: Sirena, 1995. Pág. 117

y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante.¹¹

De este concepto se puede extraer que en el contrato de fideicomiso intervienen tres sujetos, el fiduciante que es quien transmite la propiedad y propietario de la misma, el fiduciario, que es quien administra la propiedad, como ya dijimos antes en forma profesional y como buen hombre de negocios, dada la confianza que deposita el fiduciante en el fiduciario. El tercer sujeto que interviene en el contrato de fideicomiso es el beneficiario, que es la persona a las que se destinan los bienes o beneficios del fideicomiso.

3. NATURLEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

A) EL FIDEICOMISO COMO DESDOBLAMIENTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

El derecho que goza el fiduciario sobre los bienes fideicomitidos, consiste en el poder de decisión que tiene sobre dichos bienes, los cuales carecen de valor económico para el fiduciario, ya que este no tiene un dominio de la propiedad como dueño de la misma, si no que existe un mandato en virtud del cual se transfiere la propiedad, pero solamente para cumplir un fin determinado.

¹¹ Lorenzetti, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos*, tomo II, Buenos Aires: Rubenzal-Culzone, 2000
Pág. 299

Según se ha observado, otra característica que permite el desdoblamiento de la propiedad es que esta no solamente puede hacerse a favor del fiduciario, al cual según las formas tradicionales de fideicomiso se le debe restituir el bien una vez cumplido el plazo del contrato, si no que la transmisión definitiva del bien fideicomitado puede hacerse a favor del beneficiario o de una tercera persona que sea especificada en el contrato.

B) EL FIDEICOMISO COMO UNA TRANSMISIÓN DE DERECHOS

Con el contrato fideicomiso se crea una nueva estructura de derechos, ya que los efectos que produce el contrato recaen sobre un tercero y no sobre las partes principales del contrato. Al beneficiario del fideicomiso se le transmiten los derechos de disfrutar de los beneficios del mismo, sin embargo es necesario resaltar que este no goza del dominio de la propiedad, ni del uso y disfrute de los bienes fideicomitados.

Respecto del fiduciario, si bien es cierto que para un contrato tradicional sería el dueño del bien con todos los derechos y facultades, en el contrato de fideicomiso se imponen ciertas limitaciones como ser:

1. Todas las acciones que se ejercen son en función al fin perseguido en el contrato y no en beneficio del fiduciario.

2. Los frutos del fideicomiso recaen sobre el beneficiario, no teniendo el fiduciario participación alguna en las ganancias, aunque si puede tener alguna compensación de carácter económico.
3. El beneficiario puede ejercer un control y reclamar por los actos del fiduciario que causen un perjuicio o que pasen los límites establecidos en el contrato.
4. Una vez extinguido el contrato automáticamente el fiduciario deja de ejercer dominio sobre la propiedad y esta vuelve al patrimonio del fiduciante o es transmitido en forma definitiva al beneficiario o a cualquier otra persona.

Puede decirse entonces que el titular jurídico de los bienes fideicomitados es el fiduciante, por que aunque su dominio es temporal, es la persona a la que se ha transmitido el bien. El titular económico de los bienes fideicomitados seria el fiduciante y el beneficiario.

C) EL BIEN FIDEICOMITIDO COMO PATRIMONIO AUTÓNOMO

El fiduciario recibe el bien fideicomitado con la exclusiva finalidad de administrarlo a favor de un tercero. Este bien sale del patrimonio del fiduciante pero no ingresa en el del fiduciario, con lo cual mantiene su autonomía respecto a los bienes de ambos

sujetos, lo que podría calificarse como una posición intermedia.

Una de las características del fideicomiso es el aislamiento de los bienes fideicomitidos, separándolos del resto de los bienes del fiduciario y fiduciante. Por este medio existe la posibilidad de rechazar la acción de los acreedores del fiduciario por deudas que no guardan relación con el fideicomiso.¹²

Tal como nos dice Lorenzetti los bienes fideicomitidos quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario. Tampoco pueden agredir los bienes fideicomitidos los acreedores del fiduciante quedando a salvo las acciones por fraude.

Por otra parte los acreedores del fiduciante no tienen poder de agresión sobre los bienes fideicomitidos, justamente por que al ser transmitidos salieron del patrimonio del fiduciante.¹³

D) LA CONFIANZA COMO BASE DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

El vocablo fideicomiso tiene como significado fe o confianza. Este es un elemento muy importante del contrato. Por ejemplo en el antiguo derecho Romano esta figura era usada en virtud de largas ausencias del fiduciante, con lo cual buscaba una persona de su entera

¹² Kiper, Claudio y Lisoprawsky, Silvio. *Tratado de fideicomiso*, Buenos Aires: De Palma, 2003. Pág 68.

¹³ Lorenzetti, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos* tomo II, Buenos Aires: Rubenzal-Culzone, 2000 Pág. 328

confianza para que administre en forma correcta sus bienes, la cual no solamente debe tener la capacidad para actuar diligentemente si no también la solvencia moral para no defraudar al fiduciante.

Carregal afirma que la transmisión de bienes en un fideicomiso se hace a título de confianza, ya que por título de transmisión se entiende que existe un acuerdo de voluntades que ha presidido a la enajenación. No puede afirmarse que se trata de una transmisión a título gratuito, ya que la propiedad no se regala al adquirente fiduciario, este lo recibe solo como un medio para la mejor ejecución del encargo respecto del bien transmitido, por lo tanto la transmisión del bien se hace a título de confianza.¹⁴

El fideicomiso tiene como base la confianza que nos inspira la otra parte, esta confianza en realidad es la base no solo del contrato de fideicomiso, si no también de todas las relaciones que surgen en base a los negocios, ya que si no se tiene la confianza en la otra parte difícilmente se llegue a concretar algún proyecto.

De ahí la importancia de que el contrato de fideicomiso debe tener como fiduciario a personas que actúen con verdadero profesionalismo, sin embargo esta concepción muchas veces es tomada de forma equivocada tal como

¹⁴ Carregal, Mario. *El fideicomiso, regulación jurídica y posibilidades prácticas*, Buenos Aires: Universidad, 1982. Pág.74

ocurre en Bolivia, ya que basándose en que el fiduciario tiene que tener el conocimiento necesario para cumplir con los objetivos que le han sido señalados, la legislación Boliviana solo permite que actúen como fiduciarios los bancos del sistema financiero, en el entendido de que son las personas mas idóneas para desarrollar estas tarea, siendo que hoy en día existen empresas dedicadas exclusivamente a la administración de fideicomisos de cualquier tipo.

4. SUJETOS QUE INTEVIENEN EN EL FIDEICOMISO

Dentro de la estructura del contrato de fideicomiso se pueden observar claramente que son tres los sujetos que intervienen en este contrato.

Por un lado está el fiduciante que es la persona que tiene la titularidad del bien que va a ser dado en fideicomiso, por otro lado está el fiduciario que es la persona que administra los bienes fideicomitidos a favor de una tercera persona que es el beneficiario y quien recibe los frutos del fideicomiso.

A continuación se hará un análisis de los sujetos que interviene en el fideicomiso.

A) FIDUCIANTE

Es la persona que transmite el bien en calidad de fideicomiso.

Hayzus afirma que son tres las características principales del fiduciante. Por una lado tiene la potestad de nombrar al fiduciario, para lo cual debe existir el elemento de la confianza, debe estar dispuesto a desprenderse de ciertos bienes de su propiedad para darlos en fideicomiso y finalmente es la persona que decide sobre quien recaerán los beneficios del contrato celebrado.¹⁵

Para Farina el fiduciante no es otra cosa que el propietario de la cosa, la cual transfiere en calidad de fideicomiso, siendo este el generador del negocio jurídico fiduciario.¹⁶

Ricardo Lorenzetti afirma que el fiduciante es la parte del contrato que transmite la propiedad fiduciaria de los bienes, debiendo tener capacidad para disponer de los mismos, a su vez es quien instruye al fiduciario sobre el cometido que deberá cumplir.¹⁷

De los anteriores conceptos se puede extraer que el fiduciante debe ser una persona que tenga el derecho de propiedad del bien y a su vez tenga la capacidad para transmitirlo en calidad de fideicomiso.

¹⁵ Hayzus, Jorge Roberto. *Fideicomiso*, Buenos Aires: Astrea, 2004 Pág. 123

¹⁶ Farina, Juan. *Contratos comerciales modernos*, Buenos Aires: Astrea, 1999. Pág. 276

¹⁷ Lorenzetti, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos* tomo II, Buenos Aires: Rubenzal-Culzone, 2000. Pág. 306

B) FIDUCIARIO

El fiduciario es quien recibe el bien y tiene la obligación de administrar el mismo conforme a las indicaciones que le fueron instruidas, para lo cual debe comportarse como un buen hombre de negocios y velar por que se cumpla el cometido del fideicomiso. En otras palabras el fiduciario es la persona física o jurídica que recibe el encargo, que debe ser cumplido, en un plazo determinado. Por lo tanto sobre el fiduciario recaen todas las obligaciones del fideicomiso sin cuya ejecución no sería posible la existencia misma del fideicomiso.¹⁸

Puede ser fiduciante cualquier persona física o jurídica, que a diferencia de la legislación Boliviana solo pueden ser fiduciarios los bancos del sistema financiero nacional.

Sin embargo en el caso del fideicomiso financiero (que se analizará mas adelante) solo pueden actuar como fiduciarios una sociedad especialmente autorizada por la comisión nacional de valores para actuar como fiduciario, tal como lo dispone la ley 24441.

C) BENEFICIARIO

Se entiende por beneficiario a la persona física o jurídica que puede recibir los frutos de la administración de los bienes fideicomitidos, durante el

¹⁸ Acquarone, Maria. "Trust o fideicomiso de garantía", Revista jurídica La Ley, Buenos Aires:1995-B Pág. 997

tiempo de duración de la gestión encomendada o bien la que recibirá los bienes directamente en el momento de extinción del fideicomiso.¹⁹

Si bien es cierto que el beneficiario no es parte contratante, es sin duda alguna parte del objeto del contrato, ya que es en su favor que se instituye el fideicomiso.

5. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL FIDEICOMISO CON OTRAS FIGURAS JURÍDICAS

Si bien es cierto el fideicomiso es un contrato con un fin determinado, puede prestarse a confusión el objeto del mismo. En este punto se analizará comparativamente al fideicomiso con otras figuras jurídicas para demostrar sus diferencias.

A) CON EL USUFRUCTO

Una similitud del fideicomiso con el usufructo es que ambos son temporarios, ya que en el caso contrario se estaría hablando de una transmisión plena del dominio.

La diferencia entre estos dos derechos es que en el usufructo se puede disponer de la cosa pero no alterarla, y en fideicomiso una de las obligaciones del fiduciario es administrar la cosa transmitida como un buen hombre de negocios.

¹⁹ Lascala, Jorge. *Practica del fideicomiso*, Buenos Aires: Astrea, 2003 Pág. 86

B) CON LA ANTÍCRESIS

Una de las diferencias del fideicomiso con esta figura es que en la anticresis solo se transmite el derecho de goce del bien y este permanece en el patrimonio del propietario, mientras que en fideicomiso existe una transmisión casi de carácter real.

C) CON EL DEPÓSITO

La semejanza mas notoria con el depósito es que en ambos casos existe una confianza que dispende una de las partes a favor de la otra, sin embargo la diferencia fundamental con el fideicomiso es que en el deposito no existe una transmisión del bien, simplemente existe la confianza para que el depositario conserve el bien confiado en las mismas condiciones en las que fue entregada.

Otra diferencia es que el contrato de depósito es un contrato de finalidad de custodia, mientras que el fideicomiso es un contrato con la finalidad de que se administre un bien a favor de otra persona.

D) CON EL MANDATO

Tanto en el fideicomiso como en el mandato se encomienda tanto a los fiduciarios como a los mandatarios los intereses patrimoniales y personales de otra persona,

para que los conserven, administren o transmitan bienes a favor de otras personas.²⁰

La diferencia entre estas dos figuras es que el fideicomiso tiene como elemento la transmisión fiduciaria de un bien a favor de una persona física o jurídica, mientras que el mandato es simplemente una representación que se hace a favor de otra persona y que por lo tanto el mandante lo hace en nombre del mandatario y no en nombre propio como ocurre con el fideicomiso.

6. DISTINTAS CLASES DE FIDEICOMISO

El contrato de fideicomiso, hoy en día tiene múltiples y distintas aplicaciones, a continuación se nombraran las formas tradicionales y las mas usadas de esta figura.

A) FIDEICOMISO TESTAMENTARIO

El fideicomiso testamentario fue uno de los primeros en ser practicado en el antiguo derecho Romano, supone que una persona pone en fideicomiso ciertos bienes para que un fiduciario los administre a favor de terceras personas a la muerte del fiduciante, generalmente se usa para casos de asegurar la educación de un menor o la manutención de los hijos.

Manuel Osorio afirma que el fideicomiso testamentario es la disposición de ultima voluntad en virtud de la cual el testador deja sus bienes, o parte de ellos encomendados a

²⁰ Kiper, Claudio y Lisoprawsky, Silvio. *Tratado de fideicomiso*, Buenos Aires: De Palma, 2003. Pág 81.

la buena fe de una persona para que al morir, transmita la herencia a otro heredero o invierta el patrimonio del modo que se la señale.²¹

Un concepto más específico afirma que el fideicomiso testamentario consiste en una disposición de última voluntad, por la que el testador, como fiduciante dispone la transferencia de la propiedad fiduciaria de bienes determinados, a favor de un legatario particular, como fiduciario, para que este ejerza la propiedad objeto del legado en beneficio de quien indique la disposición testamentaria, con el mandato de entregar esos bienes al cumplimiento de un plazo o condición a un heredero.²²

Esta forma del fideicomiso resulta muy conveniente al momento de asegurar por ejemplo la educación de hijos menores.

B) FIDEICOMISO DE GARANTÍA

Otra variante común de esta figura es el fideicomiso de garantía, el cual es un contrato que se constituye con el fin de garantizar el cumplimiento de una o varias obligaciones, para lo cual el fiduciante, transfiere al fiduciario, un bien determinado para que con esos bienes

²¹ Osorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*, Buenos Aires: Heliasta, 1995
Pág. 433

²² Clusellas, Eduardo y Ormachea Carolina. *Contratos con garantía fiduciaria*, Buenos Aires: Abaco, 2004 Pág. 120

o su producto se cumpla con ciertas obligaciones contraídas.²³

En esta clase de fideicomiso se nombra como beneficiario al acreedor, lo cual le asegura la satisfacción de su deuda.

Rodríguez Azuero dice que el fideicomiso de garantía tiene como fin la administración del patrimonio fideicomitado. El fiduciario debe ejecutar los actos que se le hayan encomendado en relación con los bienes fideicomitados con el único objeto de asegurar el cumplimiento de una obligación, además señala como ventaja que el acreedor no tiene que someterse a largos procesos judiciales.²⁴

El fideicomiso de garantía tiene como objeto la obligación de destinar los frutos del fideicomiso al pago de una deuda del beneficiario o del fiduciario, con lo cual esta figura funciona como una garantía de pago.²⁵

El acreedor tiene como ventajas en esta clase de fideicomiso que se evita los largos proceso judiciales para asegurarse el cobro de una obligación. Para el deudor el fideicomiso trae como ventaja que la permite la

²³ Torrez Cavallo, Javier. *Tratado teórico práctico de fideicomiso*, Buenos Aires: Ad-Hoc, 2003 Pág. 331

²⁴ Rodríguez Azuero, Sergio. *Contratos bancarios*, Bogota: Felaban, 1997. Pág. 140

²⁵ Guastavino, Elías. *La propiedad participada y sus fideicomisos*, Buenos Aires: La Rocca, 1995 Pág. 112

sindicación de los acreedores, los cuales son nombrados como beneficiarios.

El fideicomiso de garantía puede presentarse en tres variantes. La primera ocurre con un fideicomiso de garantía para la satisfacción de un solo crédito, otra variante es la de varias obligaciones frente a un mismo acreedor y finalmente el fideicomiso de garantía frente a varias obligaciones de varios acreedores.

C) FIDEICOMISO FINANCIERO

El fideicomiso financiero según la ley 24441 es aquel contrato en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero, siendo los beneficiarios los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda que pueden ser objeto de oferta pública.

Según Martín el fideicomiso financiero es aquel por el cual el fiduciario es una entidad especializada en el ámbito financiero y los beneficiarios son los titulares de los certificados de participación que emite esta entidad financiera.²⁶

La diferencia fundamental con las otras clases de fideicomiso, es que en este caso el que actué como

²⁶ Martín, Julián Alberto. *Securitización, fideicomiso, fondos de inversión y leasing*, Buenos Aires: Price Waterhouse, 1996. Pág. 28

fiduciante debe ser una entidad financiera o una sociedad autorizada por la comisión nacional de valores, ello en el entendido de que en esta variante del fideicomiso se emiten certificados de participación, los cuales pueden ser ofertados en el mercado de valores, por lo cual la entidad que actúe como fiduciante debe ser una entidad financiera profesional, que tenga la potestad de emitir títulos valores y títulos representativos de deuda.

D) FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN

El fideicomiso de administración consiste en que el fiduciante transmite ciertos bienes a una persona llamada fiduciario para que este los administre según las ordenes especificadas en el contrato a favor de terceras personas llamadas beneficiarios, es decir que el contrato de fideicomiso de administración es aquel en que la única y exclusiva finalidad es la de la transferencia de un bien fideicomitado para que el fiduciario los administre hasta tanto se cumpla el plazo o condición pactada, momento en que los bienes salen del patrimonio del fiduciario y entran al del destinatario final.²⁷

Como se puede notar esta variante es el fideicomiso en su estado mas puro por así decirlo, ya que conserva la esencia de esta figura sin ninguna otra variante, como lo hemos visto anteriormente.

²⁷ Maury, Beatriz. *Tratado Practico de fideicomiso*. Tomo II, Buenos Aires: Ad-Hoc, 2004. Pág. 76.

La figura del fideicomiso de administración se puede aplicar al para la administración de bienes para el pago de cuotas alimentarias, ya que mediante este contrato se puede establecer que lo esposos divorciados den en fideicomiso ciertos bienes como por ejemplo bienes inmuebles alquilados, para que un fiduciario los administre y con su producto se asegure la pensión alimentaria de hijos menores.

Para Villegas el fideicomiso de administración es aquel en virtud del cual se transmiten al fiduciario ciertos bienes o derechos, para que este proceda a efectuar operaciones de guarda, conservación o cobro de productos o rentas de los bienes dados en fideicomiso, entregando luego su producto a la persona que se designe como beneficiario.²⁸

E) FIDEICOMISO PÚBLICO

El fideicomiso público implica una participación del estado en el negocio fiduciario.

Esta variante del contrato implica que el estado (fiduciante) transmite un bien de su propiedad a un fiduciario para que este los administre en beneficio de terceras personas.

²⁸ Villegas, Carlos Gilberto. *Operaciones bancarias*. Tomo II, Buenos Aires: Rubinzal Culzoni, 1996.
Pag. 16

El caso mas común de esta clase de fideicomiso es el de la administración de fondos públicos a para el pago de jubilaciones.

CAPÍTULO III

EL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y SU APLICACIÓN EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS

1. INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo se analizará la figura del fideicomiso y la aplicación de esta para la implementación de negocios inmobiliarios.

Como primer elemento debemos destacar que el contrato de fideicomiso es uno solo, la diferencia entre los distintos tipos de fideicomiso radica en la forma de aplicarlo, lo cual hace que existan distintas clases de fideicomiso, entendiéndose el fideicomiso inmobiliario como aquel que tiene una finalidad eminentemente inmobiliaria, pero que sin embargo conserva el objeto y esencia del fideicomiso.

Un concepto que podría definir el fideicomiso inmobiliario se traduce en que "es un contrato que supone la entrega de bienes, tierras o dinero para desarrollar proyectos de construcción de viviendas, edificios u otras instalaciones".²⁹

Esta figura es relativamente nueva y hoy en día tiene bastante aceptación en lo que se refiere al emprendimiento de proyectos urbanísticos.

²⁹ De Reina Tartere, Gabriel. *Las denominadas nuevas formas de dominio*. Buenos Aires: El Derecho 2004, Pág. 53

El objetivo en el presente capítulo es demostrar los beneficios que tiene el fideicomiso aplicado a los negocios inmobiliarios en relación a las formas tradicionales de encarar un proyecto de vivienda.

2. EL ACCESO A LA VIVIENDA COMO UN DERECHO SOCIAL

El derecho a tener una vivienda digna y en las mínimas condiciones de habitabilidad es un derecho social plasmado en casi todas las Constituciones Políticas del mundo, lo cual hace que sea obligación del estado brindar viviendas dignas a los habitantes de un país.

Ocurre que la mayoría de los países de Latino América no se cuenta con los recursos para dotar de vivienda a todos los habitantes. En este entendido, si el estado está imposibilitado de construir viviendas para sus habitantes, en último caso tiene la obligación de adoptar una serie de medidas políticas y legales que reconozcan o faciliten el acceso a la vivienda.

El derecho a tener una vivienda digna también se encuentra plasmado en la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, la cual establece que todos los individuos tienen derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure entre otras cosas una vivienda.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales también reconoce a los individuos el derecho

de tener una vivienda digna para mejorar las condiciones de su existencia.

En la mayoría de los países del mundo el derecho a la vivienda se encuentra reconocido en las Constituciones Nacionales, lo cual implica que es un derecho que está por encima de cualquier ley general.

Gracias a las nuevas formas de encarar la construcción de viviendas y a las nuevas formas de dominio, como por ejemplo los edificios de departamentos se ha logrado que los costos de una vivienda sean mas accesibles para la mayoría de la gente que en épocas anteriores no disponía del dinero suficiente para una vivienda o no tenía acceso a un crédito bancario.

La situación se torna alarmante cuando el estado, no solamente es inoperante en políticas de dotar de viviendas a los ciudadanos, si no también cuando se convierte en un obstáculo para la implementación de figuras contractuales modernas como ocurre en Bolivia con el contrato de fideicomiso.

Como se mencionó anteriormente, gracias a nuevas formas de dominio y a mecanismos jurídicos modernos se logra que cada vez más personas tengan una vivienda propia y se cumpla con un derecho social elemental.

La forma en que se logra que este derecho social sea cumplido a través del contrato de fideicomiso para

negocios inmobiliarios está basada en las ventajas que este ofrece en relación a las formas tradicionales de acceso a la vivienda y sobre todo en las múltiples formas de aplicar este contrato.

3. DERECHO INMOBILIARIO MODERNO

Sin duda alguna, los negocios inmobiliarios se han convertido en emprendimientos muy rentables, dada la crisis habitacional que viven generalmente los países de América Latina y principalmente Bolivia. Los Bienes inmuebles por otra parte son considerados hoy en día no solo como la tranquilidad de tener un techo propio en donde vivir, si no la posibilidad de generar ganancias a través de la comercialización de casas o complejos residenciales y de esta manera contribuir al desarrollo económico de los países en donde se aplica esta figura. Es así que el negocio de la construcción es rentable desde todo punto de vista, más aun si se considera que junto a la evolución del derecho, se han implementado nuevas formas de emprender un proyecto urbanístico, como por ejemplo el fideicomiso para los negocios inmobiliarios, con lo cual se puede afirmar que las nuevas formas de construcción de viviendas a través de distintos instrumentos jurídicos tiene una doble ventaja, por una parte se genera un negocio en el cual se obtienen ganancias de tipo económico y por otra parte los

proyectos inmobiliarios modernos hacen que se cumplan uno de los derechos mas básicos de los individuos, como lo es el tener acceso a una vivienda digna.

El derecho inmobiliario moderno se compone de dos elementos, el primero que es el elemento real, el cual consiste en la facultad que tienen los estados para dictar leyes y normas que rijan las actividades inmobiliarias. Por otra parte el elemento personal, el cual se sustenta en el principio de autonomía de las partes, que tienen la facultad de celebrar contratos para la aplicación de un determinado negocio inmobiliario.³⁰

El derecho inmobiliario moderno, a través del fideicomiso en los negocios inmobiliarios a puesto en escena la forma de dominio imperfecta, ya que el fiduciario detenta el bien hasta que se cumpla el contrato, debiendo entregarlo a la persona que se indique en un tiempo determinado.³¹

En conclusión podemos decir que el derecho inmobiliario ha evolucionado para convertirse en un ente facilitador para el acceso a una vivienda, lo cual no solo beneficia a los posibles compradores si no también a la persona que encara el proyecto.

³⁰ Salerno, Marcelo Urbano. *Derecho Inmobiliario Moderno*, Buenos Aires: La Ley, 2000. Pág. 124

³¹ Musto, Nestor Jorge. *Derechos Reales*. Tomo II. Buenos Aires: Astrea, 2000. Pág. 360

4. LOS NUEVOS COMPLEJOS RESIDENCIALES

El derecho inmobiliario ha avanzado y se ha desarrollado de una manera acelerada en los últimos veinte años. Principalmente en los países de América.

Es en razón de ese progreso que se forman nuevas formas de encarar un proyecto de vivienda, partiendo de la idea de crear novedosas formas de viviendas como lo son los nuevos complejos residenciales como por ejemplo los barrios cerrados que hasta hace algunos años no existían, pero con el correr del tiempo y dadas las ventajas que estos ofrecen han tenido un gran éxito en el mundo de las construcciones inmobiliarias, lo que trae como consecuencia que en los contratos de fideicomiso con objeto inmobiliario, sea la construcción de este tipo de residencias los que predominen sobre cualquier otra construcción tradicional por las ganancias que generan al construirse grandes cantidades de viviendas en terrenos pequeños como ocurre con los edificios de departamentos y sobre todo por la facilidad al momento de la compra o adquisición de una vivienda.

A) LOS BARRIOS PRIVADOS

Es el complejo formado por varias unidades de viviendas, las cuales comparten un área social o común, como por ejemplo instalaciones deportivas, áreas verdes, piletas, salones y otros. Se caracteriza entre otras cosas por la

libertad de los vecinos de edificar una vivienda a su gusto, siguiendo las normas internas del barrio, teniendo cada propietario dominio pleno y exclusivo sobre su parcela de terreno, pero compartiendo las áreas sociales.

B) LOS CLUBES DE CAMPO

Se caracterizan por tener un área limitada que no se encuentre dentro del suelo urbano y parte de su territorio se encuentre en contacto con la naturaleza, además de contar con áreas de esparcimiento deportivo, como canchas de golf, tenis y otros deportes.

Generalmente se lo asocia a la idea del descanso y de estar alejado de la ciudad y el costo de las viviendas están destinados a personas de un nivel económico elevado.

C) LOS CONDOMINIOS

Suponen el conjunto residencial que se caracteriza por poseer uniformidad de viviendas, es decir que por norma todas las viviendas tienen igual diseño y tamaño, generalmente en estos casos el propietario compra la vivienda construida y simplemente se adhiere a las condiciones y reglamentos que rigen las relaciones de todos los propietarios.

Las dos formas de implementar la figura del condominio son los condominios de residencias y los condominios de departamentos. La diferencia entre uno y otro radica

básicamente en la extensión del terreno, siendo que los condominios de casas o residencias necesitan por cuestión de espacio un área de construcción de tamaño considerable y los condominios de departamentos no necesitan una gran área de construcción por la forma de la edificación.

Así como en las anteriores formas de complejos residenciales, los condominios tienen un reglamento que debe ser cumplido por todos los propietarios, principalmente en los condominios de departamentos en lo que se refiere a los ruidos molestos que pueden afectar la convivencia entre vecinos y la tenencia de mascotas entre otras cosas.

5. PARTES QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE OBJETO INMOBILIARIO

El contrato de fideicomiso en su variante de aplicación en los negocios inmobiliarios no tiene diferencia alguna en cuanto a los sujetos activos con la forma tradicional del fideicomiso, la única diferencia está en los roles que cumple cada individuo al aplicarse esta figura en los negocios inmobiliarios.

En este punto se desarrollará el rol de cada una de las partes para entender mejor la aplicación del fideicomiso en negocios inmobiliarios.

A) FIDUCIANTE

El fiduciante en esta variante del contrato de fideicomiso es el dueño del terreno, quien cede en calidad de fideicomiso su propiedad para que en el se construya un determinado inmueble.

B) FIDUCIARIO

Es la persona o empresa constructora que toma el terreno en fideicomiso y se compromete a construir sobre el un determinado proyecto habitacional para posteriormente comercializar las unidades que se construyan sobre el terreno dado en fideicomiso.

C) BENEFICIARIO

Generalmente los beneficiarios son las personas que compran las unidades y que se convierten finalmente en los propietarios. Esta compra la pueden hacer cuando la construcción este terminada o cuando la obra este en pleno avance.

6. FORMAS DE IMPLEMENTACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS

El fideicomiso para negocios inmobiliarios puede ser encarado de distintas formas y para diferentes fines.

El único requisito para que se constituya esta clase de negocio inmobiliario es que se respeten todas las características que encierra un contrato de fideicomiso a la hora de emprender un proyecto urbanístico.

Al ser el fideicomiso una figura que admite muchas variantes para implementarse, se convierte en una herramienta que ofrece muchas ventajas en relación a otros contratos tradicionales al momento de organizar un proyecto de construcción de viviendas, edificios de departamentos o cualquier otro proyecto.

A continuación veremos algunos ejemplos prácticos de implementación del fideicomiso en negocios inmobiliarios y las ventajas que ofrecen los mismos.

6.1 PRIMER CASO

El caso mas frecuente de la aplicación del fideicomiso para negocios inmobiliarios surge cuando el propietario de un terreno transfiere el dominio fiduciario a una constructora, quien luego de construir un edificio de departamentos le transmite unidades funcionales terminadas. La forma tradicional de implementar este negocio podría traer los siguientes inconvenientes.

A) Ninguna empresa constructora ejecutará un proyecto de inversión en la construcción en un terreno ajeno ya que las mejoras quedarían incorporadas a favor del propietario del terreno.

B) La empresa constructora tendría que desembolsar antes de iniciar la obra, una considerable cantidad de dinero por el terreno.

C) Los acreedores del propietario del terreno podrían agredir este patrimonio con el posterior perjuicio para la empresa constructora. Todos estos inconvenientes pueden ser solucionados a través de la elaboración de un contrato de fideicomiso entre el propietario del terreno y la empresa constructora, teniendo como ventajas las siguientes:

1. El dueño del terreno recibió por su bien mucho más dinero que el que hubiera recibido vendiendo el terreno al precio de mercado, ya que obtuvo por parte de la empresa constructora al finalizar la obra un número determinado de departamentos que superan el valor del terreno.

2. La empresa constructora no necesita desembolsar dinero para comprar el terreno antes de empezar la obra, lo cual puede traducirse en un alivio económico.

3. Tanto la construcción del edificio como el terreno en donde se construye este, están bajo la modalidad del fideicomiso, lo cual significa que no pueden ser afectados por los posibles acreedores del dueño del terreno o de la empresa constructora.

Esto es también una ventaja para los compradores de los departamentos como beneficiarios del fideicomiso ya que se puede dar el caso de que estos vayan haciendo aportes a la empresa constructora de los departamentos que vayan

a comprar mediante la emisión de certificados que se entregarán contra avance de obra. En caso de que la construcción sea afectada por algún acreedor, los compradores que desembolsaron dinero a la empresa constructora se verían perjudicados.

6.2 SEGUNDO CASO

En este caso y siguiendo los lineamientos del anterior ejemplo tendríamos como variante que los fiduciantes son por una parte el dueño del terreno y por otra inversores de capital, siendo el fiduciario la empresa constructora.

La diferencia con el anterior ejemplo radica en que la empresa constructora simplemente se dedica a ejecutar la obra y percibe por este trabajo un determinado monto de dinero y no participa en las utilidades del negocio.

Las ganancias se reparten entre el dueño del terreno y los inversores de capital.

Este caso también presenta como ventaja que los acreedores del dueño del terreno y los acreedores de los inversores de capital no pueden agredir patrimonialmente ni el terreno ni la obra que se está construyendo, lo cual genera un clima de confianza entre los inversores, el dueño del terreno y los compradores de unidades de departamentos.

Esta clase de variante de fideicomiso inmobiliario generalmente se la realiza a instancias del dueño del

terreno, quien busca personas que quieran invertir para la construcción de un determinado bien, con lo cual el dueño del terreno se asegura para sí una cantidad de dinero mayor a la que hubiera obtenido en caso de haber vendido el terreno a otras personas.

6.3 TERCER CASO

El tercer caso se puede presentar cuando el propietario del terreno y los inversores de capital se reúnen y deciden encarar un negocio a través del fideicomiso inmobiliario. Los pasos para la implementación de este negocio serían las siguientes.

A) El propietario del terreno y los inversores de capital (Que son personas distintas) contratan a un administrador fiduciario, el cual tendrá como obligaciones:

- Contratar a una empresa constructora legalmente establecida para que desarrolle la obra y elabore los planos de construcción.
- Supervisar el desarrollo de la obra
- Comercializar las unidades y transferirlas a los posibles compradores.

Por este trabajo el fiduciario luego de pagar a la empresa constructora y haber desembolsado los gastos necesarios para la construcción, percibirá por sus servicios un determinado monto de dinero.

Este caso también podría presentar la variante de que los inversores de capital sean también los dueños del terreno.

Como se ha podido observar el contrato de fideicomiso se puede implementar de distintas maneras, siendo de enorme ventaja para todas las partes que conforman este negocio.

6.4 CUARTO CASO

El fideicomiso también puede aplicarse como herramienta de acceso a una vivienda a través del estado.

En este caso el estado se convertiría en fiduciante y proporcionaría el terreno o el dinero para la compra de terrenos que sean privados y desembolsaría los recursos para la construcción de viviendas populares a un fiduciario que sería una empresa legalmente establecida y que tenga respaldo económico y legal para actuar como fiduciario. Dicha empresa administraría el dinero desembolsado por el estado para la contratación de una empresa que construya las viviendas populares y a su vez fiscalizaría que la obra se desarrolle con toda normalidad. Una vez concluidas estas viviendas al fiduciario se le paga una cantidad determinada y los beneficiarios serían los ciudadanos de escasos recursos que de esta manera tendrían una vivienda propia y se garantizaría que el dinero sería bien manejado y no se desviaría en manos de terceras personas.

7. VENTAJAS QUE PRESENTA EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

A través de los ejemplos utilizados anteriormente podemos darnos cuenta que el fideicomiso es de mucha utilidad en los negocios inmobiliarios y presenta una serie de ventajas en relación a otras formas de llevar a cabo un proyecto de construcción de viviendas. A continuación veremos cuales son esas ventajas.

A) Una de las principales ventajas es que permite la realización de un determinado negocio en el que alguna de las partes que intervienen carece de capacidad económica, tal es el ejemplo del dueño de un terreno que desea construir un edificio de departamentos pero que no tiene el dinero suficiente. El contrato de fideicomiso es una buena opción para que el propietario del terreno saque un mayor provecho por su bien.

B) Otra de la ventajas del fideicomiso es que es un contrato que se puede adaptar a diversas situaciones y en donde el rol de los participantes puede ser enfocado desde ópticas distintas, así por ejemplo en un caso una empresa constructora puede constituirse en fiduciaria y ejecutora de la obra al mismo tiempo o la entidad fiduciaria puede ser una empresa contratada para ese propósito específico.

C) Aporta una mayor seguridad a los participantes en el negocio, ya que el bien fideicomitado no ingresa al

patrimonio de las partes, lo que significa que no puede ser objeto de embargo u otras acciones por parte de los acreedores, teniendo así la seguridad de que la obra se va a concluir y no se paralizará por acciones de terceras personas.

D) Otra ventaja es que los posibles compradores de departamentos que se están construyendo bajo un fideicomiso, pueden empezar a comprar sus viviendas cuando el edificio esta en avance de obra y terminar de pagarlo con la misma garantía del inmueble, lo cual significa que el comprador evitaría solicitar un crédito bancario, que en muchos casos es de difícil acceso. A su vez el constructor puede hacer uso de los dineros que aporten los compradores cuando la obra esta en construcción para concluir la misma y de esa manera también evitar los créditos bancarios y el pago de intereses.

E) El contrato de fideicomiso es a su vez de gran utilidad para los programas públicos de dotación de viviendas, ya que como hemos observado anteriormente se puede emplear esta figura para que el estado proporcione viviendas a los ciudadanos que no cuentan con techo propio. La enorme ventaja que ofrece esta figura es que la persona que actúe como fiduciario sería una empresa constituida para ese fin y totalmente independiente del

estado, lo cual dará la seguridad de que los fondos desembolsados por el estado no se emplearán en otras actividades que no sean las propias del fideicomiso, dando así cumplimiento a un derecho social básico de cualquier individuo, el cual es tener una vivienda propia y no tener que ver truncado ese deseo por la paralización de una obra por desvío de fondos.

8. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

La persona o institución que actúe como fiduciario en un negocio inmobiliario tiene ciertas responsabilidades que le son propias en su carácter de fiduciario, entre las cuales podemos señalar el deber de prudencia y diligencia, la rendición de cuentas, responder por los daños causados por dolo o culpa y transmitir el bien fideicomitido.

A) DEBER DE PRUDENCIA Y DILIGENCIA

Fiduciario es el sujeto que interviene como parte del negocio de fideicomiso y que adquiere la propiedad fiduciaria de los bienes que le transmite el fiduciante con la misión de un ejercer una determinada actividad a favor del beneficiario.³²

Partiendo de este concepto se puede afirmar que el fiduciario debe actuar diligentemente y con todo el profesionalismo posible para cumplir con éxito las tareas

³² Tinti, Guillermo. *Las Nuevas modalidades de contratos*, Córdoba: Alveroni Ediciones, 1997. Pág. 50

que les fueron encomendadas, ya que depende de su actuación el éxito que pueda tener el fideicomiso.

B) RENDICIÓN DE CUENTAS

Supone una responsabilidad ineludible que tiene el fiduciario como persona en la cual le ha sido depositada una confianza para que administre fiduciariamente un determinado bien, de allí que este es un requisito ineludible e indispensable en cualquier contrato de fideicomiso.

Es también importante señalar que el rendir cuentas constituye cumplir con la esencia del fideicomiso, ya que sobre el fiduciario recae la responsabilidad de actuar como un buen hombre de negocios.

C) RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS CAUSADOS

El fiduciario, al ser una persona que debe actuar con profesionalismo y responsabilidad es responsable por todos los actos que pudieran ocasionar algún daño al fiduciante o al beneficiario, sea este daño por dolo o culpa.

Esta responsabilidad se funda en que el fiduciario debe guardar el bien puesto en fideicomiso como si fuera un bien propio y reiterando lo dicho anteriormente debe responder con profesionalismo y responsabilidad por los actos de su administración.

D) TRANSMITIR EL BIEN FIDEICOMITIDO

Es la responsabilidad y el deber que tiene el fiduciario de que una vez cumplido el plazo del contrato de fideicomiso, el fiduciario debe transmitir la propiedad a la persona que fue consignada en el contrato.

Esta responsabilidad es también parte inherente del contrato de fideicomiso, ya que un fideicomiso según la legislación en el que se aplique tiene un plazo de vigencia máximo que por lo general es de treinta años.

9. DERECHOS Y FACULTADES DEL FIDUCIARIO

Así como hemos visto que el fiduciario tiene obligaciones, este también dadas las funciones que realiza tiene derechos y facultades que les son propias de su administración y del mandato que reciben y que por otro lado hacen parte del contrato. Entre estas facultades y derechos se pueden destacar el derecho a una retribución por sus funciones, disponer de los bienes fideicomitados y legitimación para ejercer acciones.

A) DERECHO A UNA RETRIBUCIÓN POR SUS FUNCIONES

Es el derecho que tiene el fiduciario de recibir una compensación por sus gestiones como administrador del bien dado en calidad de fideicomiso. Esta responsabilidad parte del hecho de que el contrato de fideicomiso no se hace a título gratuito si no a título oneroso, es por ello que la persona que sea designada como fiduciario

debe percibir una remuneración por su trabajo que generalmente se pacta al comienzo del contrato.

El fiduciario recibe también un reembolso por los gastos que pudiera haber tenido.

B) DISPONER DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

Dentro de las funciones del fiduciario y en virtud de la confianza depositada en el, tiene la facultad de disponer de los bienes con la finalidad administrarlos de la mejor manera a favor del beneficiario.

Es importante señalar que una de las características del contrato de fideicomiso es la confianza que se deposita en el fiduciario y este en virtud de esa confianza dispensada trata de disponer de los bienes dados en fideicomiso de la mejor manera y obtener ganancias a favor de la persona que se indique como beneficiario en el contrato.

C) LEGITIMACIÓN PARA EJERCER ACCIONES

Una de las facultades del fiduciario es la potestad que tiene para ejercer todas las acciones pertinentes para proteger los bienes fideicomitidos.

La legitimación para ejercer estas acciones emerge del poder del que es investido el fiduciario al momento de ser nombrado como tal y de todas las responsabilidades que acarrea el negocio fiduciario, debiendo la persona que actúa como fiduciario interponer todas las acciones

que estén a su alcance para precautelar y sacar el mayor provecho a favor del beneficiario de los bienes fideicomitidos.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN BOLIVIANA

1. INTRODUCCIÓN

En Bolivia el contrato de fideicomiso se encuentra insertado en el código de comercio como una forma de contrato innominado, ya que carece de una ley específica que lo regule.

La normativa que establece el código de comercio respecto a esta figura se torna insuficiente si tomamos en cuenta los avances de la ciencia del derecho y las múltiples aplicaciones que se da hoy en día a este contrato y si además tomamos en cuenta que el código de comercio de Bolivia data del 25 de Febrero de 1975, lo cual nos lleva a pensar que el concepto de fideicomiso se encuentra totalmente obsoleto y desfasado y que se hace necesaria una ley que regule de manera concreta este tipo de contrato y que amplíe sus alcances ya que uno de los principales problemas que tiene la aplicación del fideicomiso en Bolivia es que solo se permite que actúen como fiduciarios a los bancos del sistema financiero nacional y no a cualquier persona física o jurídica legalmente establecida como ocurre con otras legislaciones como por ejemplo la ley Argentina.

Otro de los problemas por los que atraviesa Bolivia es el déficit habitacional y la carencia de condiciones mínimas de la mayoría de las viviendas del área rural en Bolivia y principalmente la dificultad que tienen los ciudadanos para adquirir una vivienda propia a través de los bancos, ya que los requisitos son demasiado exigentes. Por otra parte y para agravar aún más la crisis de vivienda que vive Bolivia el estado Boliviano es totalmente inoperante respecto a políticas de dotación de viviendas, haciendo que muchas familias se vean sin el acceso a este derecho social.

El contrato de fideicomiso se puede convertir en la solución a estos dos problemas por los que atraviesa Bolivia. Por una parte el estado se puede constituir en fiduciante y contratar un fiduciario responsable para encarar proyectos de dotación de viviendas populares y por otra parte se pueden encarar proyectos de construcción de carácter privado que reactivará la economía nacional y generará fuentes de empleos a miles de ciudadanos Bolivianos a través de la mano de obra necesaria para la construcción de viviendas y sobre todo se incorporará a la legislación nacional el contrato de fideicomiso a través de una normativa específica al respecto que es en definitiva necesaria para que estos cambios se hagan una realidad.

2. LA REALIDAD BOLIVIANA EN CUANTO A LA CRISIS HABITACIONAL

Bolivia es un país que posee una enorme riqueza de gas y de petróleo, pero paradójicamente muchas familias no tienen una casa propia o en su defecto esta no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad.

La realidad que vive Bolivia es que una persona de escasos recursos económicos se encuentra atada de manos para poder adquirir una vivienda propia. En primer lugar el problema radica en que una persona de bajos ingresos no es sujeto de crédito y por lo tanto se encuentra imposibilitada de acudir a los bancos del sistema nacional.

Por otra parte el estado no incluye en la agenda de gobierno el tema de vivienda como un asunto de primera necesidad y las veces que se ha intentado implementar políticas de vivienda los dineros que el estado desembolsaba eran mal manejados por los encargados de llevar adelante la política habitacional, tal como sucedió con el fondo nacional de vivienda social, el cual se verá mas adelante en detalle.

Se observa que dada la precariedad económica y la crisis en que esta hundida Bolivia se ve afectado el acceso a la vivienda dando lugar a que existan asentamientos humanos de manera caótica y desordenada, teniendo como resultado

que la mayoría de las personas encuentran en el alquiler una solución a sus problemas de vivienda, pero esta solución es de manera temporal y de ningún modo definitiva.

Según datos que maneja el Vice Ministerio de Vivienda el ochenta por ciento de la gente que toma viviendas en alquiler lo hacen a través de contratos verbales o contratos que carecen de una redacción adecuada, lo cual hace que se generen conflictos entre las partes³³.

El censo Nacional de población y vivienda realizado en el año 2001 arrojó resultados preocupantes respecto a las condiciones de vivienda en Bolivia y a la carencia de un techo propio. Al respecto se obtuvieron en dicho censo los siguientes resultados:

El adobe es el material que más se utiliza en las paredes de las viviendas con un cincuenta y dos por ciento, seguido del ladrillo con un treinta y seis por ciento y la madera con un cinco por ciento.

En cuanto al techo de las viviendas, el cuarenta y ocho por ciento son de plancha o calamina y el veintinueve por ciento son de arcilla y tejas y en tercer lugar están los techos de paja o caña con un dieciocho por ciento.

En cuanto a la tenencia de vivienda en el área rural es donde existe el mayor índice de viviendas propias con un

³³ Fuente: Viceministerio de Vivienda y Servicios Básicos de Bolivia

ochenta por ciento, pero paradójicamente es en las áreas rurales donde se evidencian mucho más las carencias de las viviendas en donde su mayoría son construcciones precarias que no reúnen las mínimas condiciones de habitabilidad, mientras que en el área urbana un cincuenta y dos por ciento cuenta con vivienda propia.

Otro dato que llama la atención de el censo nacional de población y vivienda es que solo el cuatro por ciento de la población total de Bolivia vive en edificios de departamentos, lo que nos lleva a la conclusión de que este tipo de vivienda no es muy utilizada actualmente, pudiendo el contrato de fideicomiso adaptarse perfectamente a las condiciones requeridas para este tipo de construcción con la ventaja de que no se necesitan grandes extensiones de terreno.

Otro problema que preocupa es el hacinamiento que existen en las viviendas en Bolivia, según datos del censo nacional de población y vivienda el cuarenta y un por ciento de las viviendas tienen habitaciones en las que duermen más de tres personas.³⁴

Los datos presentados son alarmantes respecto a las condiciones de vida y de hacinamiento en que viven los ciudadanos de Bolivia.

³⁴ Fuente: Instituto Nacional de Estadística de Bolivia. Datos a nivel nacional

El contrato de fideicomiso podría ser una salida para solucionar esta crisis desde dos perspectivas. La primera en cuanto al fideicomiso para construcción de viviendas comerciales que solucionaría la carencia de viviendas y se dejaría de depender del alquiler y por otra parte la implementación de políticas de vivienda por parte del estado en las que ejecuten contratos de fideicomiso con el estado como fiduciante y una entidad especializada que actúe como fiduciario y sea el que maneja los recursos para la construcción de viviendas populares principalmente en áreas rurales que es en donde se observa la mayor cantidad de viviendas precarias y el hacinamiento de sus ocupantes además de no contar con servicios básicos como luz eléctrica, agua potable y alcantarillado sanitario.

3. EL CASO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL

El fondo Nacional de Vivienda Social fue creado a instancias del gobierno central como un órgano dependiente de este para que sea el administrador de los recursos destinados a la compra de terrenos y viviendas para los trabajadores y las clases sociales mas oprimidas del país.

El dinero que administraba el Fonvis provenía de los aportes que realizaban los trabajadores a este fondo que era el receptario y administrador del dinero con la

finalidad de que el trabajador al llegar a un cierto monto de dinero aportado se le entregaría su vivienda, el otro aporte que recibía el Fonvis provenía del estado central y estaba destinado a dotar de viviendas populares a gente de escasos recursos económicos.

Se calcula que entre los años 1992 y 1998 el Fondo Nacional de vivienda social recibió del estado y de los aportantes más de cincuenta millones de dólares anuales que estaban destinados a la construcción de viviendas y a la compra de terrenos.

El resultado de esto fue una mala administración del dinero que manejaba este fondo, por otra parte las pocas viviendas que se entregaron tenían múltiples certificados de dominio y en algunos casos hasta doce propietarios por vivienda, además de ser construcciones en pésimo estado de calidad y que no reúnen las mínimas condiciones de habitabilidad, estando hoy en día abandonadas al ser sujetos de largos procesos judiciales.

Según el análisis que se puede extraer de este caso el error fue confiar esos dineros a un ente estatal y no a una empresa debidamente calificada para ese efecto, el problema podía haberse solucionado si se haya contratado una empresa fiduciaria especializada en el tema que haya manejado esos recursos con responsabilidad y eficiencia y

sobre todo que sea una institución que no dependa del estado y maneje esos fondos fiduciariamente.

La realidad es que muchas personas se quedaron sin una vivienda una vez que se jubilaron y que el dinero que aportaron no ha sido devuelto. En cuanto a las personas que se les iba a otorgar viviendas en forma gratuita, por demás esta decir que jamás se llegó a entregar una vivienda a las clases más necesitadas. El gobierno hoy en día debe adoptar una política mas activa en cuanto al tema de viviendas y poner en práctica el contrato de fideicomiso que para este caso seria de mucha utilidad, siempre y cuando se mejoren los alcances que la ley tiene respecto a esta figura y se permita nombrar como fiduciario a otra persona que no sean precisamente los bancos del sistema nacional, pudiendo entrar al mercado Boliviano empresas fiduciarias que actúen con verdadera eficiencia y transparencia y sobre todo que manejen los recursos de manera adecuada y se pueda lograr que miles de personas tengan un techo propio sin correr el riesgo de que el dinero para la construcción de viviendas y compra de terrenos sea mal administrado.

4. LA INSUFICIENCIA DE LA NORMATIVA RESPECTO AL FIDEICOMISO EN EL CÓDIGO DE COMERCIO DE BOLIVIA

En Bolivia el contrato de fideicomiso se encuentra normado por el código de comercio. Sin embargo esta

normativa se torna insuficiente por dos motivos principales, el primero que se refiere a la antigüedad de la norma, ya que el código de comercio data de 1976, motivo por el cual la legislación respecto al fideicomiso se encuentra totalmente desfasada, ya que no se toman en cuenta las nuevas formas de implementar este contrato y sus distintas variantes. El otro motivo por el que se afirma que la normativa es insuficiente se refiere a que en Bolivia las únicas personas que están facultadas para actuar como fiduciarios son los bancos del sistema financiero nacional y no cualquier entidad especializada en fideicomisos o una persona natural como ocurre en otros países del mundo, lo que evita que el fideicomiso se pueda implementar a plenitud.

Las normas referidas al fideicomiso en el código de comercio son las que se verán a continuación.

4.1 CONSTITUCIÓN

Según el código de comercio vigente en Bolivia se entiende que hay fideicomiso cuando una persona llamada fideicomitente transmite a un banco que actúa como fiduciario uno o más bienes con una finalidad determinada, para que este lo administre o enajene a favor de un tercero llamado beneficiario.

Este concepto de fideicomiso es demasiado sencillo y no engloba todas las posibilidades prácticas que se le puede

dar a este contrato, además de tener la enorme limitante de que solo se permita actuar como fiduciario a un banco y no a otra persona, sea esta natural o jurídica. Uno de los objetivos de este trabajo es por lo tanto la modificación de este artículo y que se abra la posibilidad de que cualquier persona actúe como fiduciario en Bolivia.

4.2 PATRIMONIO AUTÓNOMO

Los bienes objeto de fideicomiso constituyen en el código de comercio un patrimonio autónomo, pues no forman parte de la garantía general con respecto a los acreedores del fiduciario y solo garantiza las obligaciones derivadas del fideicomiso o de su ejecución.

Como se mencionó anteriormente uno de los elementos principales del fideicomiso es la separación del patrimonio fideicomitado del resto de los bienes del fiduciario y del fiduciante, pues es la esencia de este contrato el que se mantenga como inalterable esta norma que sigue al pie de la letra el código de comercio Boliviano.

4.3 CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

El código de comercio establece que el fideicomiso entre vivos deberá contar en escritura pública registrada según la naturaleza de los bienes, mientras que el fideicomiso

"mortis causa" deberá hacerse solo por testamento según las normas del código civil.

El fideicomiso entre vivos es aquel que genera sus efectos jurídicos en vida del fideicomitente y se constituye por acto unilateral y la ley exige que sea mediante escritura pública. El fideicomiso "mortis causa" surte sus efectos cuando muere el fideicomitente y según el código de comercio debe hacerse mediante testamento y según las normas del código civil. En este punto de la legislación nacional se encuentra el más grave error respecto al fideicomiso, puesto que el código de comercio permite el fideicomiso "mortis causa" a través de un testamento, pero contrariamente el código civil en su artículo 1170 establece que son nulas las instituciones fideicomisarias para sucesión testamentaria, lo cual es una grave contradicción entre las normas del código civil y las del código de comercio.

4.4 FIDEICOMISOS PROHIBIDOS

El código de comercio de Bolivia establece tres clases de fideicomiso que están prohibidos.

- Los fideicomisos secretos
- Aquellos en los que sean varios los beneficiarios y se sustituyan por muerte del anterior

- Aquellos cuya duración sea de más de treinta años.

4.5 ATRIBUCIONES DEL FIDUCIARIO

La legislación Boliviana conserva las mismas atribuciones para los fiduciarios que en la mayoría de las legislaciones Latinoamericanas, puesto que estas se limitan a realizar diligentemente todos los actos necesarios para cumplir con el fideicomiso, mantener los bienes del fideicomiso separados de los propios, transmitir los bienes al beneficiario una vez se cumpla el fideicomiso y rendir cuentas de su gestión al beneficiario.

Como se ha visto las funciones del fiduciario son similares a la que hemos observado en el capítulo referido a las funciones de los sujetos del contrato de fideicomiso.

4.6 DERECHOS DEL BENEFICIARIO

El código de comercio de Bolivia también contempla derechos que tiene el beneficiario, entre los que se encuentran por ejemplo exigir al fiduciario una rendición de cuentas respecto al manejo del fideicomiso y pedir la remoción del fiduciario siempre y cuando exista una causal justificada, esta petición se la deberá hacer ante un juez en materia civil.

4.7 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE

Los derechos del fideicomitente son los que se reserva para si como dueño del patrimonio dado en fideicomiso, entre estos derechos tenemos:

- Revocar el fideicomiso, siempre y cuando esto esté previsto
- Remover al fiduciario
- Exigir al fiduciario la rendición de cuentas

El fideicomitente es un sujeto de gran importancia dentro de la creación de este contrato, pues el tiene la voluntad creadora de constituir el contrato, para lo cual debe estar de acuerdo con separarse del patrimonio que va a dar en fideicomiso.

4.8 REMUNERACIÓN

El negocio de fideicomiso según las normas Bolivianas debe ser remunerado, para lo cual existe la absoluta libertad en materia de honorarios del fiduciario, dejando en claro que estos deben ser pactados al momento de celebrar el acto constitutivo.

4.9 CAUSAS DE RENUNCIA DEL FIDUCIARIO

De acuerdo a la normativa Boliviana el fiduciario tiene el derecho de renunciar en caso de que los bienes dados en calidad de fideicomiso no rindieran los frutos suficientes o si no se le paga sus remuneraciones. Esto nos lleva a afirmar que el desempeño del fideicomiso no

es irrenunciable, pues las causas de renuncia además de las señaladas con anterioridad pueden estar insertas dentro del contrato de fideicomiso.

4.10 ACCIONES DE LOS ACREEDORES DEL BENEFICIARIO

Los acreedores del beneficiario solo podrán perseguir los rendimientos que se obtengan de los bienes en fideicomiso. El negocio en fideicomiso celebrado en fraude de acreedores podrá ser impugnado por cualquier perjudicado. De esta normativa se puede extraer que una de las características del contrato de fideicomiso es que estos bienes no pueden ser atacados por terceras personas, sin embargo el código de comercio Boliviano solo menciona a los acreedores del beneficiario, olvidándose de los acreedores que pudieran tener el fiduciario y el fiduciante.

4.11 REMOCIÓN DEL FIDUCIARIO

Se establece en la normativa Boliviana que a solicitud del fideicomitente, el beneficiario o los directamente interesados, el fiduciario puede ser removido por el juez competente cuando se compruebe dolo grave, negligencia, descuido en sus funciones o cuando no presente los informes y el estado de cuentas correspondiente.

Lamentablemente a criterio personal existe un vacío respecto a las causas de remoción del fiduciario, ya que

debería incluirse como causal de remoción el no utilizar los recursos del fideicomiso de manera adecuada.

La remoción del fiduciario se puede realizar a solicitud del fideicomitente, del beneficiario o de los directamente interesados cuando se compruebe dolo grave, negligencia o descuido en sus funciones.

Podemos observar que se identifica claramente las personas que pueden pedir la remoción del fiduciario, sin embargo no se especifica o no se entiende quienes pueden ser los directamente interesados, ya que el contrato de fideicomiso tiene como actores principales al fiduciario, al fiduciante y al los beneficiarios. Por otra parte no se establecen los mecanismos que se deban seguir para remover al fiduciario de sus funciones.

4.12 CAUSAS DE EXTINCIÓN

Las causas de extinción del fideicomiso según la normativa Boliviana son las siguientes:

- A) Expiración del plazo señalado en el contrato
- B) Cumplimiento de la condición resolutoria a la cual se haya sujetado
- C) Muerte del fideicomitente o del beneficiario
- D) Disolución o liquidación de la entidad fiduciaria
- E) Mutuo acuerdo entre el fideicomitente y el beneficiario

Como se puede apreciar el contrato de fideicomiso se puede extinguir por la expiración del plazo señalado, es decir un plazo que no sea mayor a treinta años, cuando se haya cumplido la condición a la que fue sujeta el contrato de fideicomiso, por muerte del fideicomitente o del beneficiario. Observamos que es también una causa de extinción si la entidad fiduciaria se disuelve. Finalmente si existe mutuo acuerdo entre el fideicomitente y el beneficiario, también queda extinguido el contrato, pues uno de los requisitos para que se celebre el fideicomiso es que exista un fideicomitente y un beneficiario.

4.13 EFFECTOS DE LA TERMINACIÓN DEL NEGOCIO EN FIDEICOMISO

Se establece que a la terminación del fideicomiso por cualquier razón, los bienes del fideicomiso se revertirán al fideicomitente salvo estipulación en contrario.

La normativa Boliviana establece que cuando concluya el negocio de fideicomiso, los bienes pasaran al fideicomitente o a quien este designe como beneficiario de estos bienes, lo cual deja una amplia libertad al fideicomitente para decidir que hacer con estos bienes.

4.14 ESTIPULACIÓN SIN EFECTO

El código de comercio de Bolivia establece que es nula toda estipulación que disponga que el fiduciario

adquirirá definitivamente por causa del fideicomiso el dominio de tales bienes.

Lo que el código de comercio quiere decir es que el fiduciario no puede quedar en poder de los bienes dados en fideicomiso.

4.15 DEBERES DEL FIDUCIARIO EN CASO DE DUDAS

El código de comercio Boliviano señala que cuando el fiduciario tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus deberes o deba apartarse de las funciones señaladas en el acto constitutivo o cuando así lo exijan las circunstancias deberá pedir instrucciones o consultar al fideicomitente o al beneficiario, en su caso deberá hacerlo a la autoridad administrativa o al juez competente.

El fiduciario, que según la norma Boliviana tendría que ser un banco del sistema financiero nacional deberá hacer su consulta al fideicomitente que es la persona que constituye el fideicomiso y en caso de que este haya muerto deberá hacerlo al beneficiario. En caso de que el fiduciante hubiera fallecido y si el beneficiario no hubiera nacido, se acudirá a la autoridad competente que en este caso sería el departamento de fiscalización del Banco Central de Bolivia.

5. EL FIDEICOMISO EN EL CÓDIGO CIVIL DE BOLIVIA

El código civil de Bolivia establece en el artículo 1170 respecto a las herencias fideicomisarias, que son nulas las instituciones fideicomisarias, cualquiera que fuere la forma que revistan. Según se puede analizar el código civil de Bolivia da el carácter de nulas a las instituciones fideicomisarias, esto resulta antagónico a lo dispuesto en el código de comercio, el cual establece que los fideicomisos mortis causa no son otra cosa que los testamentarios, que a la postre implican una institución fideicomisaria.

Conforme a las normas del código civil, este no admite ninguna forma de fideicomisos testamentarios, toda vez que estos implican una sucesión testamentaria o como lo dice el código de comercio herencias fideicomisarias.

El código civil de Bolivia da el carácter de nulas a cualquier institución fideicomisaria, sea esta de cualquier tipo, por lo tanto se hace imperioso que se analice la contradicción entre las normas civiles y comerciales respecto al fideicomiso, entendiendo que un legado es una disposición de última voluntad hecha por una persona, teniendo esta el carácter de verdadera ley.

En Bolivia al igual que en la mayoría de las jurisdicciones Latinoamericanas, el fideicomiso es considerado como un patrimonio autónomo, distinto del

patrimonio del fideicomitente, fiduciario y beneficiario³⁵.

Por lo expuesto anteriormente se puede concluir por una parte que en Bolivia las condiciones técnicas y salubres de las viviendas principalmente en las zonas rurales son realmente alarmantes, ya que se puede observar casas construidas con adobe y en donde muchos casos duermen hasta ocho personas en una habitación, la misma que es compartida con varios animales domésticos o de corral, con las graves consecuencias en materia de salud que se presentan principalmente en las áreas rurales de Bolivia. El estado que es el encargado de velar por la tenencia de una vivienda digna no hace nada al respecto, ya que carece de políticas respecto al financiamiento de una vivienda y por otra parte el sistema bancario nacional tiene requisitos que se tornan demasiado exigentes para persona de escasos recursos económicos y que no cuentan con una capacidad de pago acorde a lo dispuesto por los bancos, lo que hace aún mas difícil el acceso a una vivienda propia, teniendo que recurrirse a contratos de alquiler o de anticresis que en muchos casos no ofrecen las garantías adecuadas para el cumplimiento de la obligación.

³⁵ Malumian, Nicolás. Diplotti, Adrián y Gutiérrez, Pablo. *Fideicomiso y Securitización*. Buenos Aires: La Ley, 2001. Pág. 369.

Por todo esto se hace necesario que se modifique la actual normativa respecto al fideicomiso en la legislación Boliviana, ya que estas normas se encuentran desfasadas y no se ajustan a las nuevas modalidades de aplicar el fideicomiso, además de presentar una serie de contradicciones entre la normativa del código de comercio y del código civil. Para esto se podría dejar sin efecto lo dispuesto por el código de comercio e incorporar a la normativa Boliviana una ley específica que regule el fideicomiso con todos sus alcances y posibilidades prácticas, tal como ocurre con la ley 24441 de Argentina. Otro punto importante que debería incluirse en la normativa Boliviana es que el agente que actué como fiduciario no solamente sean los bancos del sistema financiero nacional, si no cualquier entidad o persona natural, para que de esta manera no se tenga que depender de los bancos y se puedan encarar proyectos habitacionales manejados por empresas constructoras o por fiduciarias especializadas en el tema y de esta manera se beneficie a toda la población Boliviana para que así bajen los índices cualitativos y cuantitativos respecto al déficit habitacional que vive Bolivia en estos momentos.

Otra de las ventajas que podría traer esta modificación es que las empresas constructoras tienen la posibilidad

de emprender proyectos de viviendas sin tener que recurrir a trámites e intereses onerosos de los bancos y de esta manera se beneficiarían tanto el constructor como el dueño del terreno y los beneficiarios finales que serían los compradores de las viviendas.

Por otra parte se acabarían los negociados de las entidades públicas que manejaron tan mal los recursos destinados a las viviendas. De esta manera se dejaría de lado al estado, que ha demostrado su ineficiencia para encarar temas de vivienda y se daría paso a empresas constructoras y fiduciarias especializadas para los proyectos habitacionales.

CAPÍTULO V

ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN ARGENTINA

1. INTRODUCCIÓN

Argentina como muchos países de América Latina cuenta con una legislación específica acerca del fideicomiso, plasmada en la ley 24441 de financiamiento de la vivienda y de la construcción.

El objetivo del presente capítulo es analizar la ley 24441 y destacar sus virtudes y posibles defectos, para que esta sirva como modelo para incorporar una normativa específica respecto al fideicomiso en Bolivia y de esta manera se amplié el panorama respecto a la figura del fideicomiso y las ventajas que esta puede ofrecer para el desarrollo del sector inmobiliario y el acceso a una vivienda por parte de los sectores más necesitados.

2. GÉNESIS DE LA LEY 24441

La ley 24441 de financiamiento de la vivienda y la construcción fue sancionada por el congreso nacional el 22 de Diciembre de 1994 y publicada el 16 de Enero de 1995.

La finalidad del proyecto era sin duda que las clases más necesitadas del país accedieran a una vivienda digna.³⁶

³⁶ Orelle, Maria. Armella Cristina y Causse Jorge. *Financiamiento de la vivienda y de la construcción ley 24441*, Buenos Aires: Ad-Hoc, 2004. Pág. 26

Se destacan como antecedentes el proyecto de Guillermo Michelson en 1961, que es la primera tentativa de elevar orgánicamente la institución, pero debido a conflictos de orden político el proyecto nunca se sancionó.

Tampoco tuvo sanción legislativa un proyecto muy similar al anterior enviado al congreso en el año 1986.³⁷

Sin duda alguna esta normativa ha dado mayores luces y lineamientos sobre el fideicomiso. Por otra parte la ley de financiamiento de la vivienda y de la construcción es un referente importante para que otros países como Bolivia adopten una legislación similar, adecuando alguno de sus puntos a la respectiva legislación local y se cuente con un instrumento tan importante como el fideicomiso.

A continuación se analizará la ley 24441 estableciéndose los parámetros más positivos de la misma y se buscará la manera de adecuarla al sistema legislativo Boliviano.

3. LEY 24441 DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y DE LA CONSTRUCCIÓN

La ley 24441 está compuesta por 96 artículos, de los cuales los primeros 26 corresponden al tratamiento del fideicomiso.

³⁷ Musto, Néstor Jorge. *Derechos Reales*. Tomo I. Buenos Aires: Astrea, 2000. Pág. 370

3.1 ARTÍCULO PRIMERO

El artículo primero de la ley establece la definición legal del fideicomiso, entendiéndose que habrá fideicomiso cuando una persona transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra, que se obliga a ejercerla en beneficio de quienes se designe en el contrato y a transmitirlos al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o a un tercero.

De esta definición se puede extraer que se distinguen cuatro sujetos en el ejercicio del fideicomiso, por una parte tenemos al fiduciante que es el titular de los bienes que constituyen el objeto de la transmisión fiduciaria. El fiduciario que es la persona a quien se le transmite el bien y lo administra. Por otra parte tenemos al beneficiario que es la persona que recibe los frutos del fideicomiso y que debe estar designada como tal en el contrato y por ultimo el fideicomisario que es la persona a quien se le transmite los bienes dados en fideicomiso al termino de este³⁸.

3.2 ARTÍCULO SEGUNDO

La ley 24441 establece que el contrato deberá individualizar al beneficiario que puede ser una persona que aún no haya nacido. Posteriormente indica que se podrá nombrar a más de un beneficiario y si ningún

³⁸ Santa Maria, Gilberto. Ferro, Susana. *Tratado teórico practico de fideicomiso*, Buenos Aires: Ad-Hoc, 2004. Pág. 165

beneficiario acepta serlo, los beneficios pasaran al fideicomisario, es decir a la persona a la que se le transmita los bienes al término del contrato y si este no aceptara el beneficiario será el fiduciante.

Este artículo indica que el beneficiario debe ser individualizado en el contrato para recibir los frutos del fideicomiso, también indica que en última instancia y en caso de negación del beneficiario los beneficios pasarán al fideicomisario. Varios autores como Saturnino Funes sostienen que la función del fideicomisario no está claramente definida en la ley, tomando en cuenta que el contrato de fideicomiso implica una triangulación entre el fiduciario, fiduciante y beneficiario, quedando de esta manera fuera el rol o la existencia del fideicomisario.³⁹

A criterio personal el rol del Fideicomisario esta claramente definido y si bien es cierto el contrato de fideicomiso implica una triangulación entre tres sujetos o actores donde no interviene el fideicomisario, la presencia de este se hace necesaria al término del contrato para efectos de adquirir para sí el bien dado en fideicomiso en caso de que este no retorne al patrimonio del fiduciante.

³⁹ Funes, Saturnino. *Fideicomiso*, Buenos Aires: De Palma, 2001. Pág. 35

3.3 ARTÍCULO TERCERO

El fideicomiso puede constituirse también por testamento, según la ley 24441 y de acuerdo a las normas del código civil Argentino. Este artículo es concordante con el código de comercio de Bolivia, el cual también permite la constitución de un fideicomiso a través de testamento, sin embargo como ya hemos señalado anteriormente existe una contradicción entre las normas del código civil Boliviano, que prohíbe las herencias fideicomisarias y el código de comercio que las permite, al poder constituirse el Fideicomiso "Mortis Causa".

3.4 ARTÍCULO CUARTO

Según la normativa Argentina el contrato de fideicomiso deberá contener la individualización de los bienes dados en fideicomiso, el que puede recaer sobre cosas muebles e inmuebles o también en otra clase de bienes como derechos intelectuales, patentes de invención y otros.

Debe además tener un plazo o condición, que en este caso es de máximo treinta años y finalmente debe indicar a manos de quien van a pasar los bienes al concluir el fideicomiso y especificar las funciones y responsabilidades del fiduciario.

Este artículo es concordante con la legislación Boliviana respecto al fideicomiso y al tiempo máximo de duración de

este, coincidiendo en que no debe pasar los treinta años.

Otro aspecto que se debe resaltar es que en el contrato de fideicomiso se deben especificar claramente las funciones y responsabilidades del fiduciario, además de individualizar a la persona que recibirá los bienes al término del contrato, que como ya se dijo anteriormente recibe el nombre de fideicomisario.

Finalmente según la ley 24441 se abre la posibilidad de que otros bienes puedan ser incorporados al fideicomiso durante el tiempo que este dure, posibilidad que no contempla la normativa Boliviana de una manera específica.

3.5 ARTÍCULO QUINTO

La ley 24441 establece que puede ser fiduciario cualquier persona física o jurídica, mientras que las que ofrezcan sus servicios al público deben ser entidades financieras o personas jurídicas que cuenten con la autorización de La Comisión Nacional de Valores, la cual les indicará los requisitos que deben cumplir.

La diferencia fundamental con la legislación Boliviana radica en que la ley 24441 permite actuar como fiduciario a cualquier persona, ya sea física o jurídica, pero bajo la condicionante de que si va a prestar servicios al público deben ser específicamente entidades financieras o

En el fideicomiso esta confiada en su más amplio sentido la administración de un bien, es por esto que la obligación de rendir cuentas se encuentra ligada de una manera inseparable al contrato de fideicomiso, teniendo el fiduciario la obligación de presentar esta rendición de cuentas con una periodicidad no mayor a un año.⁴¹

La legislación Boliviana también da derecho al beneficiario a exigir rendición de cuentas, con la diferencia de que deja a la libre voluntad de las partes el plazo para que se presente esta rendición, a diferencia de la ley 24441 que exige un año de plazo.

3.8 ARTÍCULO OCTAVO

Se refiere al derecho que tiene el fiduciario de recibir una compensación económica, que en este caso se llama reembolso por los servicios prestados, salvo estipulación en contrario insertada en una cláusula en el contrato, de ahí que es necesario recalcar que el contrato de fideicomiso tiene carácter oneroso.⁴²

Si las partes no hubiesen pactado el monto de la remuneración, la ley dispone que la fije el juez, tomando en cuenta la cantidad de trabajo y esfuerzo que significa llevar a cabo la tarea de ser fiduciario.

A diferencia de la legislación Boliviana, se exige que en el contrato se incluya la remuneración que va a recibir

⁴¹ Tinti, Guillermo. *Las nuevas modalidades de contratos*, Córdoba: Alveroni Ediciones, 1997 Pág. 52

⁴² Musto, Néstor Jorge. *Derechos reales*, Tomo I. Buenos Aires: Astrea, 2000. Pág. 376

el fiduciario, no siendo esta una facultad del juez competente.

Es de suponer según la naturaleza del contrato que así como se exige al fiduciario que actúe con la responsabilidad que implica el cargo, se establece también que este tiene derecho a una retribución económica, en virtud del tiempo y trabajo que se invierte en la administración de bienes bajo el régimen de fideicomiso. Sin embargo se deja abierta la posibilidad de que el fiduciario no reciba remuneración alguna, siempre y cuando esto esté especificado en el contrato.

3.9 ARTÍCULO NOVENO

El fiduciario cesará como tal por cinco motivos.

- Por remoción judicial por incumplimiento en sus obligaciones, la cual puede ser pedida por el fiduciante o por el beneficiario.

En este entendido las personas autorizadas para solicitar la remoción del fiduciario son el fiduciante o el beneficiario.

- Por muerte o incapacidad en caso de ser una persona física.

En este caso la incapacidad debe ser probada judicialmente para que se proceda con la cesación del fiduciario, no pudiendo hacerlo en forma voluntaria.

- Por disolución si fuere una persona jurídica, esto por que se supone que si se liquida a la institución que actúa como fiduciario, se debe entender que esta no podrá continuar con el ejercicio del fideicomiso.

- Por quiebra o liquidación, que al igual que el caso anterior impide seguir ejerciendo el rol de fiduciario.

- Por renuncia, pero solo en el caso de que esto se haya previsto e incluido en el contrato. La renuncia tendrá lugar después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto. Lo más importante para destacar en este artículo es que la renuncia solo tendrá lugar si esta ha sido señalada expresamente el contrato, lo cual implica una aceptación tácita del fiduciario de ejercer el fideicomiso hasta que se haya cumplido el tiempo estipulado, siempre y cuando no ocurriese una de las causales anteriores de cesación.

La ley Boliviana establece dos causas posibles para que el fiduciario cese en sus funciones la primera es la remoción de fiduciario, la cual puede ser pedida por el fideicomitente, el beneficiario o los directamente interesados. Esta solicitud de remoción deberá hacerse ante un juez competente y en ella se debe incluir el motivo de la misma, la cual puede ser dolo grave o negligencia o no presentar las rendiciones de cuentas. La otra causa para que el fiduciario cese en sus funciones

es la renuncia de este, la que puede ser por que los bienes del fideicomiso no rinden los frutos que se esperaban o si al fiduciario no se le paga sus remuneraciones.

La diferencia fundamental entre la legislación Argentina y Boliviana radica en que en Bolivia el fiduciario tiene la libertad de renunciar si se presentan una de las dos causales, mientras que en Argentina la renuncia del fiduciario debe estar expresamente señalada en el contrato.

3.10 ARTÍCULO DÉCIMO

La ley 24441 contempla que una vez producida la cesación del fiduciario será sustituido por el fiduciario reemplazante establecido en el convenio, en caso de que no lo hubiera, este será designado por el juez y los bienes serán transmitidos al nuevo fiduciario.

A diferencia de la legislación Argentina la normativa Boliviana establece que cuando termine el contrato de fideicomiso por cualquier motivo, incluida la cesación del fiduciario, los bienes pasan al poder del fideicomitente o del beneficiario, teniendo cualquiera de estos la libertad de disponer de esos bienes, es decir tiene la facultad de constituir un nuevo fideicomiso.

3.11 ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO

Este artículo señala que sobre los bienes del fideicomiso se constituye una propiedad fiduciaria según lo dispuesto por el título VII del libro III del código civil, es decir que sobre los bienes dados en fideicomiso se constituye un dominio imperfecto de las cosas por parte del fiduciario y un dominio perfecto por parte del fiduciante. Esto confirma que el fiduciario detenta los bienes solo en calidad de administrador, pues la propiedad la ejerce el dueño de los bienes que en este caso es el fideicomitente y finalmente la persona que se designe como fideicomisario, que es a quien pasan los bienes una vez se extingue el fideicomiso ya que existe una condición resolutoria o un plazo resolutivo.

Lamentablemente la legislación Boliviana, más propiamente el código civil no contempla nada respecto a la propiedad de los bienes dados en fideicomiso, lo cual genera un vacío jurídico respecto a la situación de los bienes dados en fideicomiso.

3.12 ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO

El artículo décimo segundo establece que el carácter fiduciario del dominio tendrá efecto frente a terceros desde el momento en que se cumplan las formalidades exigibles de acuerdo a la naturaleza de los bienes.

La principal finalidad del contenido de este artículo es la seguridad para los terceros acreedores que puedan tener interés en que no se afecte la titularidad del bien, toda vez que transmitido el objeto y constituida la propiedad fiduciaria, se habrá separado del patrimonio del fiduciante.⁴³ Esto sin duda trae la seguridad de que la esencia del fideicomiso, la cual es la separación del bien objeto del fideicomiso del patrimonio del fiduciante solo tenga efecto a partir del momento en que se perfeccione el contrato.

3.13 ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO

La ley 24441 establece mediante este artículo que cuando se trate de bienes registrables, los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario. Además de esto se especifica que cuando se constituyan otros bienes producto del fideicomiso, estos también deberán estar sujetos a registro y se los deberá individualizar como propiedad fiduciaria.

En la legislación Boliviana al permitir que solo se constituyan en fiduciarios los bancos del sistema nacional, debe entenderse que estos bienes deberán quedar anotados en los registros propios del banco como bienes dados en calidad de fideicomiso y no así en registros

⁴³ Tinti, Guillermo. *Las nuevas modalidades de contratos*, Córdoba: Alveroni Ediciones, 1997 Pág. 62

públicos como las oficinas de registro de Derechos Reales de cada distrito judicial como cualquier escritura publica.

3.14 ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO

Este artículo señala que los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del fiduciario y del fiduciante y se hace mención al artículo 1113 del código civil en cuanto a la responsabilidad objetiva del fiduciario, la cual se limita al valor de la cosa fideicomitada en caso de que el fiduciario no haya actuado con el correspondiente cuidado.

La finalidad de este artículo es además de separar el patrimonio fideicomitado de posibles agresiones por parte de terceros fijar un tope a la responsabilidad, la cual es en este caso el valor del bien dado en fideicomiso.

Este tipo de responsabilidad no está contemplada en el código civil de Bolivia para estos casos, teniendo el fiduciante o los beneficiarios simplemente la facultad de pedir la remoción del fiduciario en caso de que haya probado negligencia en sus funciones, lo que demuestra una vez más la insuficiencia de la legislación Boliviana respecto a la normatividad y reglamentación del fideicomiso, pasando por alto un aspecto tan importante como lo es la responsabilidad que recae sobre el fiduciario y la obligación de este de compensar al

beneficiario o al fiduciante por malos manejos en sus funciones.

3.15 ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO

Los bienes fideicomitidos quedan exentos de acciones de los acreedores del fiduciario, ya sea en forma singular o colectiva y tampoco podrán agredir los bienes fideicomitidos los acreedores del fiduciante, reservándose para los acreedores del beneficiario las acciones sobre los frutos del fideicomiso, salvo que se demuestre fraude.

Sin duda que la característica más importante del contrato de fideicomiso es la separación de los bienes bajo este contrato del patrimonio del fiduciante y fiduciario. La ley Argentina estipula que no se pueden agredir estos bienes salvo comprobación de fraude y para el caso de los acreedores del beneficiario, se prevé que los acreedores tienen derechos sobre los frutos del fideicomiso.

La legislación Boliviana es totalmente concordante con este artículo en lo referente a la separación de los bienes en fideicomiso al patrimonio del fiduciante y fiduciario, estableciendo que los bienes en fideicomiso no forman parte del patrimonio del fiduciante y fiduciario, salvo que se demuestre fraude. Es también concordante la facultad que tienen los acreedores del

beneficiario de atacar solo los frutos del fideicomiso. Se puede decir que esta es la parte mas acertada de la legislación Boliviana en relación al fideicomiso, pues se cumplen los requisitos para la constitución de este.

3.16 ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO

Se refiere a la insuficiencia de los bienes fideicomitidos y aclara que los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las cuales solo podrán ser satisfechas con los bienes fideicomitidos y en caso de que estos bienes sean insuficientes no se dará lugar a la declaración de su quiebra y se procederá a la liquidación de los bienes. En este caso el patrimonio de afectación no puede caer en quiebra y se prevé su liquidación respetando los privilegios previstos para los concursos⁴⁴ Para este caso la legislación Boliviana establece que el contrato se extingue cuando se produce la quiebra o la disolución de la entidad fiduciaria, en el entendido de que solo pueden actuar como tal los bancos del sistema financiero.

En este sentido la legislación Argentina es completa para el caso de que se produzca la quiebra o la liquidación del fiduciario y tiene un procedimiento distinto para el caso de que el fideicomiso fuera del tipo financiero.

⁴⁴ Musto, Néstor jorge. *Propiedad y dominio*. Tomo I, Buenos Aires: Astrea, 2000. Pág. 381

3.17 ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO

Mediante este artículo se permite al fiduciario disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, salvo que se haya pactado lo contrario.

La naturaleza del contrato de fideicomiso es dejar en manos del fiduciario la administración de los bienes y que este pueda disponer de ellos con total libertad como un buen hombre de negocios sobre la base de la confianza depositada en él. En Bolivia si bien es cierto estas facultades no están expresamente señaladas en la legislación se sobre entiende que el fiduciario puede disponer de los bienes procurando que estos rindan mayores frutos.

3.18 ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO

El artículo décimo octavo establece que el fiduciario se halla legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el beneficiario.

El juez podrá autorizar al fiduciante o al beneficiario a ejercer acciones en sustitución del fiduciario, cuando este no lo hiciere sin motivo suficiente.

El primer párrafo de este artículo es concordante con el artículo anterior, en virtud de que se da al fiduciario la legitimidad para ejercer las acciones que correspondan en defensa de los bienes fideicomitidos, todo esto como se ha señalado anteriormente basado en la confianza que se deposita en el fiduciario.

El segundo párrafo es aun más importante al permitir que un juez autorice al fiduciante o al beneficiario para ejercer estas acciones cuando no lo haga el fiduciario, en el entendido de que el contrato de fideicomiso involucra tres partes, el fiduciario, el fiduciante y el beneficiario, por lo tanto es dable agregar que las acciones en defensa del patrimonio fideicomitado, también pueda ser ejercido por cualquiera de estas personas.

La legislación Boliviana nuevamente nos presenta un vacío al respecto y no incluye esta facultad al beneficiario al fiduciante, limitándose simplemente a pedir la remoción del fiduciario en caso de no cumplir con el mandato que le fue dado.

Los siguientes artículos de la ley 24441, hasta el artículo 24 establecen las pautas y los lineamientos del fideicomiso en su modalidad financiera, lo cual no es relevante para el presente trabajo, puesto que el objetivo del mismo es una comparación de la ley Argentina y la Boliviana, con el fin de adecuar el Código de

Comercio Boliviano a la ley 24441. No obstante se puede decir que el fideicomiso financiero en Argentina cuenta con un régimen más amplio que las otras clases de fideicomiso, en el entendido de que las personas que pueden actuar como fiduciarios financieros solo pueden ser una entidad financiera o una sociedad especialmente habilitada por al Comisión Nacional de Valores, esto por que en esta clase de fideicomiso entran en juego certificados de deuda, participación y otros que deben ser regulados por la Comisión de Valores.

El principal problema radica en que en Bolivia se reserva este derecho a las entidades financieras, lo cual nos parece lógico desde todo punto de vista por los aspectos que se menciono anteriormente, sin embargo las entidades financieras en Bolivia son las únicas autorizadas para actuar como fiduciarios en todos los casos y no solo en fideicomisos financieros.

Por todo lo mencionado anteriormente se analizarán los dos últimos artículos de la ley 24441, es decir los artículos vigésimo quinto y vigésimo sexto.

3.19 ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO

Este artículo enumera las causas de extinción del fideicomiso. Las cuales pueden ser:

- El cumplimiento del plazo o la condición a la que se hubiere sometido o el vencimiento del plazo máximo legal.
- La revocación del fiduciante si se hubiere reservado expresamente esta facultad.
- Cualquier otra causal prevista en el contrato.

Las causales de extinción del fideicomiso están claramente señaladas al igual que en la legislación Boliviana, sujetándose a que se cumpla la condición a la que se hay sujeto el fideicomiso o se haya cumplido el plazo máximo legal que en el caso de Argentina y Bolivia es de treinta años. También es causal de extinción si se revoca al fiduciante, dejando en claro que esta condición debe estar pactada en el contrato. Por último es causal de extinción del fideicomiso otras causales que pueden ser libremente pactadas e incluidas en el contrato.

3.20 ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO

El último artículo de la ley 24441 hace referencia a que cuando el fideicomiso queda extinguido el fiduciario está obligado a entregar los bienes fideicomitidos al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.

La diferencia fundamental con la legislación Boliviana radica en que en Argentina se deben transmitir los bienes

al fideicomisario o a sus sucesores, mientras que en Bolivia se reserva este derecho para el fideicomitente o sus sucesores. Sin embargo se deja abierta la posibilidad que estos bienes puedan pasar a otra persona siempre y cuando esto se haya incluido en el contrato.

4. EL FIDEICOMISO EN EL CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

La ley 24441 trajo una serie de modificaciones al código civil en lo que respecta al dominio y la propiedad fiduciaria a través del artículo 73. A continuación se hará un análisis del código civil Argentino y las reformas introducidas a este a través de la ley 24441 en lo que respecta a la propiedad fiduciaria, tomando en cuenta que si bien es la única reforma que trajo al código civil es la de más importancia para el presente trabajo si analizamos que las otras reformas se refieren al régimen de ejecución del fideicomiso y si observamos además que Bolivia tiene una legislación especial para el caso de ejecuciones por incumplimiento.

4.1 CONCEPTO DE DOMINIO FIDUCIARIO

Al dominio fiduciario se lo caracteriza por ser un dominio imperfecto, siendo el titular la persona llamada fiduciario.

Uno de los cambios que trajo la ley 24441 a través del artículo 73 al código civil fue la sustitución del

artículo 2662 en el cual quedó establecido que "Dominio fiduciario es aquel que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento y esta sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, testamento o la ley."

Al titular del dominio fiduciario se lo llama fiduciario. Este negocio reconoce como fuente un negocio jurídico en el que se distinguen tres sujetos:

- Fiduciante quien es el titular pleno que transfiere un dominio menos pleno
- Fiduciario que es el titular del dominio fiduciario que ejerce la propiedad fiduciaria hasta que se cumpla un determinado plazo o condición
- Fideicomisario que es la persona que al cumplirse el plazo o condición que pone fin al dominio imperfecto del fiduciario, adquiere el dominio que tenía aquel.⁴⁵

Lo que deja claro el nuevo texto del código civil es que el dominio fiduciario es temporal y esta afectado en su perpetuidad, es decir concluye cuando se ha cumplido el tiempo o se ha cumplido la condición resolutoria del fideicomiso.

⁴⁵ Mavrich, Ana Ingrid. *Tratado Teórico Practico de Fideicomiso*, Buenos Aires: Ad-Hoc, 2004. Pág. 43

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

A lo largo del desarrollo de este trabajo se pueden evidenciar similitudes y diferencias entre la legislación Boliviana y la legislación Argentina respecto al contrato de fideicomiso, las cuales nos hacen llegar a las siguientes conclusiones y posteriores recomendaciones.

1. CONCLUSIONES

- El contrato de fideicomiso es una herramienta jurídica que puede ser muy provechosa en materia de emprendimientos para proyectos urbanísticos y de construcción dadas las características que este negocio implica, como por ejemplo el no necesitar desembolsar dinero para la compra de un terreno, en el entendido de que el fiduciante sería el dueño de este y la empresa constructora se convertiría en fiduciario, tal como se ha señalado en las aplicaciones prácticas que puede tener el fideicomiso, además de contar con la ventaja de que los bienes fideicomitidos no ingresan en el patrimonio de los actores, lo cual genera seguridad al momento de emprender el proyecto.

- Bolivia es un país donde no existen las más mínimas condiciones para acceder a una vivienda digna, sobre todo en las áreas rurales, donde las casas son construidas con

paja y adobe. El estado es inoperante en materia de dotación de este derecho fundamental consagrado en la Constitución Política del Estado y en instrumentos internacionales y las pocas veces que se intento una política nacional de vivienda los proyectos terminaron en fracasos por el mal manejo de los recursos económicos destinados para este fin.

- La legislación Boliviana mediante el código de comercio regula el fideicomiso, pero lo hace de una manera muy general, no tomando en cuenta los avances que ha tenido el fideicomiso a través de los años y sus aplicaciones en diversos tipos de negocios, entre los que se incluyen los emprendimientos inmobiliarios al ser un instrumento jurídico que data del año 1976, razón por la cual se encuentra totalmente obsoleto en el tiempo.

- El Código de Comercio de Bolivia impide que una persona física o una empresa legalmente constituida actúen como fiduciarios, reservándose ese derecho a las entidades financieras reguladas por la Súper Intendencia de Bancos, las mismas que no ofrecen este servicio simplemente por que no es atractivo para ellos administrar un fideicomiso y recibir una remuneración a cambio, es por esto que este tipo de contratos no esta dentro de las políticas de las entidades financieras.

- El contrato de fideicomiso puede ser beneficioso para Bolivia desde dos aspectos: En primer lugar el aspecto económico, es decir se pondría en marcha el negocio de la construcción y se generaría una importante fuente de empleos, además de reactivar la economía al hacer que exista circulante de dinero proveniente de gente que comprara viviendas. Por otro lado en el aspecto social, el estado puede convertirse en un fiduciante y dar en calidad de fideicomiso terrenos fiscales a un fiduciario especializado para que se construyan viviendas de carácter popular y se cumpla con un derecho social básico, el cual es que los habitantes de una nación cuenten con una vivienda digna. Por otra parte se eliminarían los malos manejos estatales, al ser una entidad fiduciaria la que administre los recursos desembolsados de una manera transparente para la construcción de estas viviendas y de esta manera no se tenga la necesidad de que estos dineros los administre algún órgano estatal y existan malos manejos del dinero destinado al sector vivienda.

2. RECOMENDACIONES

- El contrato de fideicomiso en Bolivia carece de una legislación específica que lo regule, tal como ocurre en Argentina con la ley 24441, es por ello que se hace necesario la promulgación de una ley que esté acorde a

las nuevas tendencias del derecho actual en lo que se refiere al fideicomiso, por lo cual es importante una ley específica que regule esta figura y principalmente incluir en ella la posibilidad de que una persona física o jurídica y no solo los bancos del sistema financiero nacional puedan constituirse en fiduciarios, ya que como se ha visto se pueden emprender importantes proyectos en materia de desarrollo inmobiliario, pero lamentablemente con la actual legislación esto es imposible ya que solo pueden actuar como fiduciarios las entidades financieras.

- Por otra parte se debería modificar el código civil en su artículo 1170 que establece la prohibición de las herencias fideicomisarias, siendo que el código de comercio permite la constitución de fideicomisos "Mortis Causa", lo cual es una contradicción entre estas dos normas, razón por la cual se debería enmendar este error.

- Es también importante que la normativa que regule el fideicomiso sea una ley específica para el efecto, pudiendo seguir los lineamientos de la ley 24441 de Argentina.

- El estado también puede convertirse en fiduciante, poniendo en calidad de fideicomiso terrenos fiscales para la construcción de viviendas populares y la administración de esos recursos pueden ser manejados por

una entidad fiduciaria especializada para el efecto, lo cual garantizará que el dinero sea manejado de manera transparente, en el entendido de que una empresa fiduciaria posee la capacidad técnica y logística para llevar a cabo dichas tareas, sin que el estado se vea en la necesidad de acudir a entes bajo su tuición para dotar de viviendas a los sectores menos favorecidos del país.

BIBLIOGRAFÍA

- Acquarone, Maria. *Trust o fideicomiso de garantía*.
Revista Jurídica La Ley, Buenos Aires: 1995-B
- Borda, Guillermo. *Manual de contratos*, Décimo octava edición, Buenos Aires: Abeledo Perrot, 1998
- Carregal, Mario. *El fideicomiso, regulación jurídica y posibilidades practicas*, Buenos Aires: Editorial Universidad, 1982
- Clusellas, Eduardo y Ormachea, Carolina. *Contratos con garantía fiduciaria*, Buenos Aires: Ábaco, 2004
- *Código de Comercio de la República de Bolivia*
- *Código Civil de la República de Bolivia*
- *Código Civil de la República Argentina*
- *Diario La Prensa de Bolivia*: 20 de Diciembre de 2004
- De Chazal Palomo, Antonio. *Mercado de valores, banca y comercio exterior*, Santa Cruz de la Sierra: Sirena, 1995
- De Reina Tartiere, Gabriel. *Las denominadas nuevas formas de dominio*, Buenos Aires: El derecho, 2004
- Farina, Juan. *Contratos comerciales modernos*, Buenos Aires: Astrea, 1999

- Flah, Lily y Smayevsky Silvia. *La securitización y promoción de la vivienda*, Buenos Aires: Abeledo Perrot, 1994
- Funes, Saturnino. *Fideicomiso*, Buenos Aires: De palma, 1996
- Gomez de Lastra, Manuel y Goldenberg, Alicia. *Fondos de inversión directa y fideicomiso*, Buenos Aires: La ley, 2003
- Guastavino, Elías. *La propiedad participada y sus fideicomisos*, Buenos Aires: La rocca, 1995
- Hayzus, Jorge. *Fideicomiso*, Buenos Aires: Astrea, 2004
- Instituto Nacional de Estadística de Bolivia. *Informe Nacional: 2004*
- Kiper, Claudio y Lisoprawsky, Silvio. *Tratado de Fideicomiso*, Buenos Aires: De palma, 2003
- Lascala, Jorge. *Practica del fideicomiso*, Buenos Aires: Astrea, 2003
- *Ley 24441 de financiamiento de la vivienda y la construcción*, Republica Argentina
- Lorenzetti, Ricardo Luis. *Tratados de los contratos*. Tomo II, Buenos Aires: Rubenzal Culzone, 2000

- Malumian, Nicolás, Diplotti, Adrián y Gutiérrez, Pablo. *Fideicomiso y securitización*, Buenos Aires: La ley 2001
- Martín, Julián Alberto. *Securitización, fideicomiso, fondos de inversión y leasing*. Buenos Aires: Price waterhouse, 1996
- Maury, Alicia Beatriz. *Tratado práctico de fideicomiso*. Tomo II, Buenos Aires: Ad hoc, 2004
- Mavrich, Ana Ingrid. *Tratado teórico práctico de fideicomiso*. Buenos Aires: Ad hoc, 2004
- Musto, Néstor Jorge. *Propiedad y dominio*. Tomo I, Buenos Aires: Astrea, 2000
- Musto, Néstor Jorge. *Derechos reales*. Tomo II, Buenos Aires: Astrea, 2000
- Orelle, María, Armella Cristina y Causse, Jorge. *Financiamiento de la vivienda y la construcción, ley 24441*, Buenos Aires: Ad hoc, 2004
- Osorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*, Buenos Aires: Heliasta, 1995
- Petit, Eugene. *Tratado elemental de Derecho Romano*, México: editorial Nacional, 1963
- Rodríguez Azuero, Sergio. *Contratos bancarios*, Bogotá: Felabán, 1997

- Salerno, Marcelo Urbano. *Derecho inmobiliario moderno*, Buenos Aires: La ley, 2000
- Santa Maria, Gilberto y Ferro, Susana. *Tratado teórico practico de fideicomiso*, Buenos Aires: Ad hoc, 2004
- Soler, Osvaldo. *El impuesto de sellos*, Buenos Aires: La ley, 2001
- Tinti, Guillermo. *Las nuevas modalidades de contratos*, Córdoba: Alveroni ediciones, 1997
- Villegas, Carlos Gilberto. *Operaciones bancarias*. Tomo II. Buenos Aires: Rubenzal culzoni, 1996

CURRICULUM VITAE DEL POSTULANTE

I. INFORMACIÓN PERSONAL:

- A) Nombre:** Juan Pablo Saldaña
- B) Fecha de Nacimiento:** 6 de Junio de 1978.
- C) Lugar de Nacimiento:** Santa Cruz de la Sierra-
Bolivia
- D) Dirección:** Av. Suárez Arana No. 604, Santa Cruz De
la Sierra- Bolivia
- E) Teléfono:** (591) 3-333995
- F) Teléfono Oficina:** (591) 3-363765
- G) Teléfono Celular:** (591) 70094885
- H) Correo Electrónico:** juanpablo.saldana@cainco.org.bo
tatino25@hotmail.com

II. ESTUDIOS REALIZADOS:

- A) Estudios primarios y secundarios:** Colegio Franco Boliviano.
- B) Estudios Universitarios:** Universidad Privada de Santa Cruz De La Sierra- Graduado con honores de la Carrera de Derecho (año 2002)
- C) Estudios y cursos de Post- Grado:**
- 1. Pontificia Universidad Católica Argentina (2004):** Curso de Post-grado en contratos empresariales modernos.

2. Pontificia Universidad Católica Argentina

(2004): Curso de Post-grado en metodología de la investigación.

3. Master Law Institute - Buenos Aires (2004):

Curso de Post-grado en fideicomiso (año 2004)

4. Universidad de Buenos Aires (2004): Curso de actualización en asesoría de empresas.

5. Instituto de Investigación y Perfeccionamiento - Buenos Aires (2004): Diploma en nuevas formas de contratación.

6. Instituto de Investigación y Perfeccionamiento - Buenos Aires (2004): Diploma en Comercio Exterior y MERCOSUR.

III. EXPERIENCIA LABORAL:

IMPORTADORA HORIZONTE

ASISTENTE DEL DEPARTAMENTO JURIDICO: (Agosto 1998 a Diciembre de 1999).

- Asistente en procesos de ejecución, y asuntos administrativos en actividades de empresas.

ESTUDIO JURÍDICO DR. FREDDY SERRANO ROCA

PRACTICANTE DE LA CARRERA DE DERECHO: (Febrero de 1999 a Julio de 1999).

- Procurador en procesos civiles y de ejecución bancaria

POLICRUZ

ASISTENTE DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO: (Octubre de 2000 a Marzo de 2001).

- Asistente en procesos de cobranzas ejecutivas.

CORTE SUPERIOR DE DISTRITO DE SANTA CRUZ

OFICIAL DE DILIGENCIAS DEL JUZGADO DECIMO DE PARTIDO EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE LA CAPITAL: (Abril de 2001 a Marzo de 2002).

- Oficial de diligencias.

CONSULTORA JURÍDICA FINANCIERA Y ASOCIADOS

ASESOR LEGAL: (Mayo de 2002 a Marzo de 2003).

- **Asesoría Legal en materia civil y comercial para empresas y elaboración de contratos.**
- Abogado externo de FINDESA SAM. en procesos de cobranza ejecutiva.
- Asesor Legal de la Empresa de Transportes Fluviales de Hidrocarburos "LITORAL".

VICEMINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CONSULTOR LEGAL: (Abril de 2005 a Marzo de 2006)

- Asesoría legal en contratos de vivienda y fideicomiso.
- Responsable legal del programa de financiamiento a la vivienda (PFV).

**CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE COMERCIAL DE LA CÁMARA
DE INDUSTRIA Y COMERCIO DE SANTA CRUZ (CAINCO)**

COORDINADOR LEGAL: (Abril de 2006 a la fecha)

- Apoyo legal y administrativo en las actividades del Centro de Conciliación y Arbitraje
- Secretario de Tribunales Arbitrales

IV. INVESTIGACIONES:

- Trabajo Final de Grado (Tesis) para optar el grado académico de Licenciatura en Derecho titulado "Inviabilidad de los tribunales de sentencia conformados por jueces ciudadanos en Bolivia" obteniendo la calificación de "Aprobado con Honores".

V. EXPERIENCIA ACADÉMICA:

- Ayudante de Cátedra de la materia de Derecho Constitucional I y Derecho Constitucional II.
- Docente Titular de la Cátedra de Derecho Civil II y Derecho Civil III de la Universidad Privada Domingo Savio.

VI. CONFERENCIAS Y SEMINARIOS:

- **Colegio de abogados de Santa Cruz (2000):** La libertad contractual en el Derecho de Sociedades.
- **Colegio de abogados de Santa Cruz (2000):** Nulidades Procesales e Improcedencia del Recurso de Casación.

- **Universidad Privada de Santa Cruz (2000):** El MERCOSUR, sus bases institucionales y su importancia.
- **Fundación Libertad y Democracia (2001):** Propuesta ciudadana para la reforma a la Constitución.
- **U.A.G.R.M. (2001):** La Justicia en democracia.
- **Consejo de la Judicatura (2001):** Fortalecimiento y modernización de derechos reales.
- **Colegio de abogados de Santa Cruz (2001):** Nuevo Código de Procedimiento Penal.
- **Instituto Universitario de la Policía Argentina (2004):** Gestión de la Calidad en la Educación Superior.
- **Pontífica Universidad Católica Argentina (2004):** Seminario Ambiental sobre Agua y Transporte.
- **Pontífica Universidad Católica Argentina (2004):** Didáctica de la educación superior.
- **Ministerio de Desarrollo Económico (2005):** Seminario de capacitación de vivienda.
- **Ministerio de la Presidencia (2005):** Lineamientos sobre la Asamblea Constituyente.
- **Ministerio de Desarrollo Económico (2005):** Taller de Sub- Programas solidaridad del PFV.

VII. IDIOMAS:

- Español.
- Inglés (Nivel Intermedio).