

Vendedores de sueños. El fideicomiso inmobiliario y el rol del Estado en la regulación del derecho a la vivienda

Año
2017

Autores
D'Amico, Desirée Alda

Este documento está disponible para su consulta y descarga en el portal on line de la Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo Alberto Podestá", en el Repositorio Institucional de la **Universidad Nacional de Villa María**.

CITA SUGERIDA

D'Amico, D. A. (2017). *Vendedores de sueños. El fideicomiso inmobiliario y el rol del Estado en la regulación del derecho a la vivienda*. Villa María: Universidad Nacional de Villa María



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional

1º CONGRESO DE CIENCIA POLÍTICA – UNVM. 31/10 a 02/11//2017
- 20 Años de Ciencia Política en la UNVM Transformaciones de los
Estados y las Democracias en América Latina

Mesa de Ponencias: Desarrollismo inmobiliario: Poder ciudadano, Poder de Mercado y Poder político. Coord. Dra. Virginia Sabattini (IAPCS – UNVM)

Título Ponencia: Vendedores de sueños. El fideicomiso inmobiliario y el rol del Estado en la regulación del derecho a la vivienda ¹

Áreas temáticas: Estado, Gestión y Políticas públicas

Autora: *D'Amico, Desirée Alda* - Universidad Católica de Córdoba. Av. Armada Argentina 3555. X5016DHK. Córdoba, Argentina.

[<desiree.damico@gmail.com>](mailto:desiree.damico@gmail.com)

PALABRAS CLAVES: Fideicomiso, Desarrollo Inmobiliario, Estado.

Resumen

El fideicomiso como tal es una figura, que se encuentra contemplada en la Ley N°24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, sancionada en el año 1994. Sin embargo, sus orígenes se remontan a la Antigüedad romana con el propósito de institucionalizar la relación de confianza que se daba entre alguien que cedía beneficios (fiduciante) a un tercero (beneficiario) que no podía recibir el beneficio directamente por lo que era encomendado a otra parte (fiduciario) quien cumpliría la voluntad del fiduciante ante el beneficiario.

En los últimos diez años aproximadamente, el fideicomiso fue utilizado por inversores y desarrollistas a los fines de disminuir riesgos con relación a otras operaciones tradicionales de inversión. Con esta figura se emprendieron diversos desarrollos, teniendo distintos resultados para las partes involucradas.

En este marco nos preguntamos sobre los riesgos que proporcionalmente tienen los

¹ Expuesta en el I Congreso de Ciencia Política de la Universidad Nacional de Villa María. Villa María, 31/10 al 02/11/2017. Campus de la UNVM en la MESA DE PONENCIAS: *Desarrollismo inmobiliario: Poder ciudadano, Poder de Mercado y Poder político*, organizada desde el Proyecto de investigación del IAPCS de la UNVM, (2016/2017) *Estado, urbanismo y poder. El desarrollismo inmobiliario en la ciudad de Córdoba. 1990-2014*. Dra. V. Sabattini

potenciales beneficiarios de estas iniciativas y cuál ha venido siendo el rol del Estado al momento de regularlas.

Para dar cuenta de esta situación proponemos un análisis documental del caso de Antigua Cervecería en la ciudad de Córdoba.

Este trabajo tiene como propósito visibilizar la vulnerabilidad de los potenciales beneficiarios en la relación contractual y la responsabilidad del Estado y sus gobiernos al momento de asegurar marcos de confianza reales y no abusivos previos a la firma de los contratos, durante la ejecución y tras la finalización de la obra.

Introducción

Desde la década de mil novecientos cuarenta, el artículo 14 bis de nuestra Constitución Nacional Argentina, reconoce el compromiso del Estado al momento de garantizar el “acceso”¹ a la vivienda.

Legalmente si bien este derecho se normaliza a mediados de S. XX, encuentra antecedentes de hecho, que en el caso de la ciudad de Córdoba se remontan a fines del S.XIX ante el desarrollo de las primeras iniciativas privadas de construcción de viviendas por parte de loteadores particulares (por ejemplo: en los barrios pueblos General Paz, San Vicente, etc.) y algunas incipientes acciones públicas de construcción de viviendas colectivas, sobre todo a inicios del siglo XX (por ejemplo: el barrio obrero Kronfuss, los inquilinatos del intendente Revol en barrio Güemes) (D’Amico, 2011).

Desde aquellos tiempos a la actualidad, en general identificamos ciertos puntos en común que tienen que ver con la oscilante relación que el Estado ha tenido con la ciudadanía en la construcción de vivienda -en especial para sectores de clase media- y sobre todo en las escasas intervenciones previas al momento de regular los emprendedores inmobiliarios privados. Esto se visibiliza en la existencia de problemas de regularización dominial o en las innumerables estafas a distintos vecinos de la ciudad (por ejemplo: en barrio Villa El Libertador, Ituzaingó anexo, Nuestro Hogar III, entre otros).

A diferencia de los casos que venimos citando donde en general era un poco más fácil identificar las contrapartes responsables en la construcción y venta de los desarrollos, ya sea en la persona de loteadores particulares, sociedades de responsabilidad limitada o cooperativas (por citar algunos ejemplos), durante los últimos años esta situación se complejiza.

Específicamente, las empresas “desarrollistas” comienzan a buscar la reducción de riesgos para la ejecución de sus proyectos en el mercado financiero, transformándose la especulación en una parte consustancial de sus negocios. Dicha transformación no ha sido unilateral sino que ha contado con la anuencia del Estado, dando origen a lo que hace casi dos décadas atrás David Harvey (2007) denominó “Empresalismo urbano”.

¹ De aquí en adelante, las comillas refieren a palabras textuales referenciadas a partir de distintos textos.

Según este autor, a diferencia de la antigua preocupación que tenía el Estado por la generación de mejores condiciones de “gobernanza urbana” y en consecuencia la regulación de los emprendedores privados, tras la crisis del Estado benefactor se detecta una creciente alianza entre el sector público-privado, con importantes márgenes de acción sobre todo para el segundo sector.

Impregnado por la necesidad de lograr recursos para la construcción de vivienda y fuentes de empleo, los Estados se han transformado muchas veces en observadores de la ciudad, donde las empresas juegan un rol significativo al momento de proveer “soluciones” al problema de la vivienda.

Atentos a esta situación, el objetivo del presente trabajo será indagar el rol que ha cumplido el Estado en la ciudad de Córdoba al momento de regular la promoción de una ciudad más justa, así como el papel que cumple la figura del fideicomiso en este juego.

A los fines de lograr dar respuesta a este objetivo trabajaremos mediante el análisis documental del caso del Fideicomiso de Antigua Cervecería, emprendimiento que fue publicitado por el grupo desarrollista Euromayor en el año 2011 con promesas de ejecución en un promedio de 7 años.

Al día de la fecha, cabe señalar que el emprendimiento sólo logró construir una de seis torres, teniendo nulas perspectivas a futuro de lograr terminar el resto de las torres prometidas.

Dicha situación ha promovido la organización de los clientes y, por lo tanto, potenciales beneficiarios de la propuesta, quienes se sienten estafados por la empresa, poniendo - desde nuestro punto de vista- en tensión la efectividad de los fideicomisos como herramienta de gestión inmobiliaria sobre todo desde el punto de vista de los ciudadanos compradores.

Caracterización general de los fideicomisos: la particularidad de los fideicomisos inmobiliarios y la relación con el Estado argentino

Como lo anticipamos al comienzo de esta presentación, la figura del fideicomiso, encuentra sus orígenes en la Antigüedad romana. De acuerdo a esta tradición, el fideicomiso responde a un negocio jurídico basado en la confianza que regularmente está compuesto por al menos tres partes: el fiduciante (quien otorga los bienes en fiducia), el fiduciario (quien lo administra) y el fideicomisario (quien recibirá los bienes en fiducia). Además de estas tres partes, nuestra tradición argentina incorpora una cuarta figura como

la del beneficiario, que es quien puede beneficiarse circunstancialmente de los bienes administrados².

“ARTÍCULO 1º. Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario”.

Para dar inicio al fideicomiso, la norma prevé la firma de un contrato en el que se detallen el o los beneficiarios, haciendo expresa en su declaración que los derechos de los beneficiarios son transmisibles entre vivos o por causa de muerte (art.2).

Asimismo, en su artículo 4 señala la necesidad de detallar los bienes que son objeto del mismo, cómo se incorporarán nuevos bienes (ya que el fideicomiso se caracteriza por o posibilidad de sustituir algunos bienes por otros a lo largo del tiempo), el período de cesación del dominio fiduciario el cual no podrá durar más de 30 años, el destino de los bienes, los derechos y obligaciones de los fiduciarios y su sustitución en caso que cesare en sus funciones.

En el siguiente artículo, en consonancia con las lógicas del empresarismo urbano señaladas por David Harvey, la norma reconoce como actores personas físicas o jurídicas autorizadas por la Comisión Nacional de Valores. Es decir, inversores que compiten en

² De acuerdo a nuestra legislación el fiduciante que entrega el bien en fiducia prácticamente se desliga del bien, eventualmente también puede ser beneficiario, aunque no un único beneficiario. *“El beneficiario en ventaja del cual se administran los bienes fideicomitados durante el desarrollo del contrato y mientras el fideicomiso se está consumando a la espera del cumplimiento de la condición o plazo, el propio fiduciante puede llegar a ser beneficiario. La diferencia entre el beneficiario y el fideicomisario radica en que el primero, recibe la utilidad de la gestión propia del fiduciario en ejercicio de las facultades que le confiere el pacto de fiducia mientras que el segundo es el destinatario final de los bienes residuales del fideicomiso”* (Graziabile, 2005).

el mercado de valores formando precios y que, por lo tanto, son reguladas por esta institución.

“ARTICULO 5°. El fiduciario podrá ser cualquier persona física o jurídica. Sólo podrán ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autorice la Comisión Nacional de Valores quien establecerá los requisitos que deban cumplir”.

De la lectura de la norma, hasta el momento podemos resaltar dos puntos que nos ayudarán a comprender, en el próximo apartado, el conflicto de Antigua Cervecería. Por un lado, es necesario advertir la flexibilidad que los fideicomisos permiten en cuanto a sus posibles modificaciones durante el transcurso del tiempo y, por otro lado, el llamativo reconocimiento que la norma realiza hacia actores con vocación de rentabilidad para emprendimientos que tienen implicancias sociales más o menos directas.

A favor de la figura del fideicomiso, se ha señalado ciertas seguridades o previsibilidad que permite a los inversores para el desarrollo de grandes emprendimientos que, muchas veces el Estado no puede asumir; sin embargo, al mismo tiempo nos preguntamos cuáles son las salvaguardas que presentan los ciudadanos que confían en estas iniciativas.

Si avanzamos hacia los artículos 6 a 10 de la Ley, en primer lugar, la norma parte del supuesto que los fiduciarios deben actuar con “la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él”.

Dicha prudencia y diligencia, si bien no se define explícitamente, entendemos tiene que ver con el adecuado cumplimiento de los compromisos contraídos y la rendición anual de cuentas (art.7).

Entre las causas que pueden generar la cesación de la administración del fiduciario, según el artículo 9, se señala las siguientes: a) por incumplimiento de obligaciones ya sea por petición del fiduciante o de los beneficiarios que lo solicitan al fiduciante, por muerte o incapacidad judicial si fuera una persona física c) por disolución en caso que sea una persona jurídica d) por quiebra o liquidación e) por renuncia del fiduciario en caso que esta posibilidad estuviera prevista contractualmente.

Ahora bien, la pregunta que nos hacemos es qué sucede en caso que haya situaciones de insolvencia del fideicomiso. A diferencia del clásico fideicomiso romano donde regían “derechos reales” entre las partes, a partir de la Ley N°24.441, tal como lo señala Luis

Moisset de Espanés (1995) nuestro país toma como referencia la figura del “trust” anglosajón.

Según este autor, en contraste a la figura tradicional del fideicomiso romano donde el fiduciante tiene derechos reales sobre el bien fideicomitado, la figura del “trust” anglosajón no supone derechos reales sino del patrimonio de afectación. Es decir que, el fiduciante y fiduciario no responde directamente con su patrimonio (ya que no hay un derecho real) sino se responde con el patrimonio comprometido específicamente en la obra³. Esto encuentra justificación, según el autor en que, el fideicomiso:

*“...casi no tiene titular que ejerza un verdadero derecho real, porque el dador, el fiduciante el que se desprende de bienes de su patrimonio para constituir el fideicomiso, queda prácticamente desligado de manera total de ese patrimonio; y quien recibe en fiducia los bienes solamente cumple una función gerencial o empresaria de administración, que incluso será remunerada, pero no es la función de un verdadero **dominus**⁴, porque esos bienes no son de él. Y el beneficiario, o el fideicomisario -a quien en el futuro se le entregarán los bienes- todavía no tiene ningún derecho real sobre los bienes fideicomitados”. (Moisset, 1995:3).*

En este sentido, la normativa vigente los bienes fideicomitados no podrán estar sujetos a acciones individuales o colectivas por parte de los acreedores del fiduciante, salvo que exista una acción de fraude⁵.

En los casos que haya situaciones de insolvencia, según Graziabile (2005) se prevé la liquidación de los bienes fideicomitados por parte del fiduciario a través de la venta.

³ En este sentido, nos parece significativo citar el artículo 14 el cual señala lo siguiente: *“Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. La responsabilidad objetiva del fiduciario emergente del artículo 1113 del Código Civil se limita al valor de la cosa fideicomitada cuyo riesgo o vicio fuese causa del daño si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado”.*

⁴ La negrita es propia del archivo original.

⁵ Para iniciar acciones de este tipo, es necesario demostrar la acción fraudulenta, en ese caso puede utilizarse la revocación por vía pauliana.

En caso que el propio fiduciario tenga una demanda de remoción por incumplimiento de sus obligaciones contractuales, sea responsable de la insolvencia, la liquidación podrá realizarse a través de un tercero.

“ARTICULO 16°. Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos. La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a estas obligaciones, no dará lugar a la declaración de su quiebra. En tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según visiones contractuales, procederá a su liquidación, la que estará a cargo del fiduciario, quien deberá enajenar los bienes que lo integren y entregará el producido a los acreedores conforme al orden de privilegios previstos para la quiebra; si se tratase de fideicomiso financiero regirán en lo pertinente las normas del artículo 24⁶”.

Finalmente, en lo que respecta a la materia de fideicomisos la norma termina haciendo referencia a las causas de “extinción” de un fideicomiso. De la lectura de los artículos 25 y 26 de señala que un fideicomiso se extingue cuando se vence el plazo legal de vigencia, por revocación del fiduciante u otra causal prevista contractualmente.

Una vez que se haya producido la extinción, el fiduciario deberá entregar los bienes fideicomitidos al fideicomisario o sus sucesores, colaborando en las inscripciones registrales.

De la lectura de estos artículos, y a pesar de la complejidad técnica de la norma, los autores Moisset de Espanés e Hiruela (2001) coinciden respecto a sus limitaciones del fideicomiso en cuanto a su capacidad para dar respuesta sólo en base al patrimonio de

⁶ En el caso de los fideicomisos financieros la Ley plantea en su artículo 23, la siguiente forma de liquidación del patrimonio: *“ARTICULO 23°. En el fideicomiso financiero del capítulo IV, en caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitado, si no hubiere previsión contractual, el fiduciario citará a asamblea de tenedores de títulos de deuda, lo que se notificará mediante la publicación de avisos en el Boletín Oficial y un diario de gran circulación del domicilio del fiduciario, la que se celebrará dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la última publicación, a fin de que la asamblea resuelva sobre las normas de administración y liquidación del patrimonio”.*

afectación. Para ilustrar esta limitación plantean que por ejemplo sería absurdo si un fideicomiso tiene sólo una maceta y mata a alguien que se responda sólo con el patrimonio que era la maceta. De allí que consideran que esta disposición es inconstitucional, siendo contrario a los principios de responsabilidad civil que refieren a la reparación de las víctimas.

Esta misma limitación se observa en el artículo 14° donde no se especifica qué hacer en caso que no se haya contratado un seguro, otorgando márgenes de discrecionalidad a favor del fiduciario que pueden vulnerar aún más la precaria condición que tienen los beneficiarios en los contratos, tal como se verá en el próximo apartado a partir del análisis del caso del Fideicomiso de Antigua Cervecería.

Todo esto, nos lleva a reflexionar sobre la connivencia del Estado y en particular de sus distintos poderes al momento de preservar los intereses empresariales antes que de sus ciudadanos y sus derechos a una vivienda digna.

El Fideicomiso de Antigua Cervecería bajo la lupa

En este apartado analizaremos el funcionamiento del Fideicomiso Antigua Cervecería. Para ello tomaremos como referencia un boleto de compra y venta firmado por uno de los beneficiarios de las torres.⁷

Si avanzamos sobre el análisis del documento, éste comienza reconociendo las partes que constituyen el fideicomiso. Según el boleto, el inmueble pertenece al fideicomiso Antigua Cervecería desarrollado por grupo desarrollista Euromayor encomendado por el fiduciario financiero South American Trust S.A (S.AT.S.A).

Conforme a la cláusula segunda, el valor de la “Unidad” o departamento adquirido tendrá un valor relativamente **flexible**, conforme a las posibilidades que brinda la normativa anteriormente estudiada

De acuerdo con el boleto, esto se observa inicialmente en el criterio de determinación de valor de la “Unidad”. Según el boleto éste está compuesto por un “componente fijo y determinado del precio total de la unidad”, relacionado al pago de un total de cuotas fijas

⁷ Cabe aclarar que esta el análisis del boleto de compraventa presentado no necesariamente es generalizable al conjunto de compradores debido a la multiplicidad de criterios contractuales que es probable que existan. Esta heterogeneidad ha sido observada por los beneficiarios, según los relatos con quienes hemos podido interactuar.

y luego de un “componente determinable del precio total de la unidad” que será determinado a futuro por el desarrollista previa auditoría y notificación al vendedor (S.A.T.S.A)

En este mismo sentido, el boleto señala en la cláusula cuarta una serie de potenciales variaciones en el tipo de producto ofrecido que pueden llegar a modificar sustancialmente la propuesta inicial ofrecida. Según el vendedor, la firma del documento supone un acuerdo sobre potenciales modificaciones en: los “materiales” que se utilizarán en la construcción, las “características y dimensiones de la unidad”, la “superficie de los espacios de uso común”, “los espacios propios o comunes de uso exclusivo”.

Si bien el documento realiza algunas aclaraciones respecto al compromiso de utilizar materiales de “similar calidad”, o que las características y dimensiones de la unidad pueden llegar a tener “variaciones no sustanciales”, es llamativo el margen de discrecionalidad que puede haber en estos conceptos

Este mismo criterio predomina al momento de justificar la “demora en la entrega de la tenencia de la unidad por causas justificadas”.

Según el vendedor “el plazo previsto para la entrega de la Unidad se prorrogará automáticamente por un lapso de tiempo igual al de la duración de aquéllas circunstancias no imputables al Vendedor que provoquen la demora. Idéntica tesitura se observará si se produjeran demoras ocasionadas por fuerza mayor o caso fortuito, causas imputables a los gremios del personal que trabaja en la obra, huelgas generales o parciales, paro, trabajo a desgano, incumplimiento o falta de colaboración de los contratistas; medidas cautelares, resolución judicial, extrajudicial o administrativas de cualquier fuero o jurisdicción cualquiera sea la causa determinante, y en general toda otra causa de cualquier naturaleza que pueda incidir en el ritmo regular de la obra” (Boleto de compraventa, 2011:8).

Una vez entregada la unidad se plantea la posibilidad de que el vendedor sobre eleve la construcción y/o construya nuevas torres (cláusula especial sexta), al tiempo que obliga al comprador a recibir la unidad cuando esté terminada aunque no se hayan concluido las obras en el resto del complejo (cláusula especial novena). Todo lo cual refiere al poder del vendedor para definir casi todos los aspectos que implica la transacción.

A esta flexibilidad, en la cláusula especial décima el boleto plantea la sujeción del comprador a la voluntad del vendedor en cuanto a la posibilidad de “transferir y/o ceder este Contrato y/o sus derechos, total o parcialmente a terceros incluso la posición contractual asumida sin previo ni expreso consentimiento del Comprador, y, en caso de corresponder, mediando notificación al Comprador”, conforme a las posibilidades que reconoce la Ley en los fideicomisos financieros.

En línea con este permiso, no es llamativo que el contrato prevea la posibilidad de que puedan realizarse operaciones financieras⁸.

De manera consistente con la Ley general, también aclara que el fiduciario no responderá nunca con su patrimonio personal, ya que responde a la figura del trust anglosajón. Esto se evidencia en la cláusula especial décimo novena donde señala:

“Se deja establecido que South American Trust S.A actúa exclusivamente en su calidad de fiduciario de “Antigua CC Fideicomiso Financiero” y, por lo tanto: (i) según lo prescripto en el artículo 16 de la Ley 24.441, no responderá con sus propios bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución de este Contrato, las que sólo serán satisfechas con los bienes que integran el patrimonio del precitado fideicomiso, y (ii) al Comprador no le asiste ningún derecho a reclamo, pretensión ni acción alguna en contra de los fiduciantes, beneficiantes ni fideicomisarios de dicho Fideicomiso, reconociendo incondicional e irrevocablemente que entiende, conoce y acepta que los mismos se encuentran totalmente liberados de cualquier responsabilidad relacionada con el presente Contrato” (Boleto de compraventa, 2011:17).

Por último y para reafirmar el escaso poder otorgado a los compradores con relación al vendedor el contrato plantea la posibilidad de que el vendedor hipoteque el inmueble del

⁸ En línea con este aspecto, la cláusula especial décima plantea: “...El Comprador declara que entiende, conforma y acepta que, en los supuestos de los artículos 70 a 72cc y ss de la Ley 24.441 y toda normativa relacionada y/o reglamentaria, el Vendedor podrá libremente ceder, total y/o parcialmente, el crédito, los pagarés y/o sus derechos de cobro a que el Comprador se ha obligado pagar bajo la presente compraventa, cuando éste se ceda como componente de una cartera de crédito...”

fideicomiso por 10 años y por un monto de hasta diez millones de dólares (cláusula especial vigésimo primera), al tiempo que obliga a que el comprador renuncie a otros fueros y tribunales -más allá de los tribunales ordinarios-que reconoce el contrato.

A modo de reflexión

Al iniciar este trabajo nos propusimos como objetivo analizar la figura del fideicomiso y el rol del Estado en la regulación del derecho constitucional del acceso a la vivienda en este tipo de emprendimientos.

Para identificar el tipo de relación existente entre ambas partes, tomamos como ejemplo de referencia el caso del Fideicomiso Antigua Cervecería, ubicado en la ciudad de Córdoba, Argentina. Específicamente, nos concentramos en el análisis de la Ley N°24.441 como marco general para interpretar el boleto de compraventa de una relación contractual existente entre el fiduciario del emprendimiento y uno de sus clientes.

A partir de la exploración que realizamos en este breve trabajo pudimos observar una significativa discrecionalidad y margen de acción por parte del fiduciario al momento de establecer las condiciones contractuales de sus compradores.

En consonancia con los resortes que la misma Ley habilita, la cual fue citada en más de una oportunidad en el boleto de compra y venta analizado, pudimos ver la connivencia indirecta del Estado al momento de permitir contratos donde puede primar el interés financiero y económico del fiduciario antes que los derechos de los ciudadanos compradores. En el boleto de compraventa, como pudimos apreciar si bien hubo una información previa y explícita a los compradores sobre el tipo de emprendimiento, el nivel de desinformación y falta de conocimiento profundo de los clientes respecto a lo que se exponen, habla de una situación irregular de inferioridad entre las partes que firman el contrato.

Si partimos de la base que para evitar una relación abusiva es necesario partir de niveles semejantes de información, podemos observar una situación asimétrica, que el Estado no ayuda a prevenir.

Decimos esto pues si bien en los últimos años se ha comenzado a plantear la necesidad de reconocer la figura del “daño punitivo”, la cual sería extensiva a los fideicomisos inmobiliarios, cuyas finalidades serían “a) Hacer DESAPARECER los beneficios injustamente obtenidos a través de la actividad dañosa b)

SANCIONAR al causante del daño intolerante; y c) PREVENIR o EVITAR el acaecimiento de hechos lesivos similares mediante un sistema de sanción que se caracteriza por ser difusa” (Chialvo, 2011:118), en la práctica observamos una acción “resarcitoria” y no preventiva y de resguardo de los derechos ciudadanos.

Un dato no menor a tener en cuenta, es que este tipo de previsiones aparecen en la Ley del Consumidor N°26.361, lo cual visibiliza el tratamiento como cliente-consumidor, antes que como ciudadano sujeto a un derecho social (como es el acceso a la vivienda), que identifica el Estado.

Como lo mencionamos en varias oportunidades, esto responde a un enfoque propio del “empresarialismo urbano” donde las sucesivas crisis políticas y económicas han llevado a un rol secundario del Estado con relación al mercado en la regulación y promoción del derecho a la vivienda.

De allí la necesidad de recuperar un rol activo de Estado en la regulación y control de los emprendimientos privados que le permita no sólo garantizar condición para la inversión empresarial, cuya lógica primigenia es la rentabilidad, sino garantizar sobre todo el acceso a la vivienda de muchas personas que depositaron sus sueños, los cuales siguen siendo vendidos como mercancía en el mercado inmobiliario.

Bibliografía citada

Chialvo, T. (2011). Defensa del Consumidor inmobiliario y el Fideicomiso. A propósito del daño punitivo. Sistema argentino de información jurídica. Disponible en:

http://www.saij.gob.ar/doctrina/dacfl10045-chialvo-defensa_consumidor_inmobiliario_fideicomiso.htm [Fecha de consulta: 2-9-2017]

D’Amico, D. (2011). (Des)enredando el Ovillo. Las asociaciones vecinales y el desafío de evaluar el desempeño organizacional. Córdoba, Argentina: EDUCC.

Graziabile, D. (2005). Insolvencia y fideicomiso. Disponible en: <http://www.quiebras-concursos.com.ar/?q=node/141> [Fecha de consulta: 16-9-2017]

Harvey, D. (2007). “De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío” En: *Espacios del capital*. Hacia una geografía crítica. (pp.366-390). Madrid, España: Akal.

Moisset de Espanés, L. (1995). El fideicomiso (ley 24.441). *Revista notariado*.

Número extraordinario. Disponible en:

www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artfideicomiso/at_download/file [Fecha de consulta: 10-9-2017]

Moisset de Espanés, L. e Hiruela, P. (2001). Algunos lineamientos generales del fideicomiso de la ley 24.441. *Revista de derecho privado y comunitario, Fideicomiso*. Vol 3.

Otra documentación:

Argentina. Antigua Cervecería. (2011). Boleto de compraventa.

Argentina. Senado y Cámara de Diputados. (1994, 22 de diciembre). Ley N°24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción. Disponible en: <http://www.mecon.gov.ar/concursos/biblio/LEY%2024441%20FINANCIAMIEN TO%20DE%20LA%20VIVIENDA%20Y%20LA%20CONSTRUCCION.pdf>

[Fecha de consulta: 14-9-2017]