

## La propiedad fiduciaria y el dominio fiduciario

La CAUSA FUENTE (mediata o inmediata) de la Propiedad Fiduciaria (género), es el derecho patrimonial y temporal que adquiere el fiduciario sobre los bienes fideicomitidos.

La CAUSA FUENTE (mediata o inmediata) del Dominio Fiduciario (especie), es el derecho de dominio imperfecto que adquiere el fiduciario-ADMINISTRADOR DE LAS COSAS BIENES INMUEBLES O MUEBLES REGISTRABLES O NO, fideicomitidas.

ESTE PRIMER CONTRATO SE REGISTRA, si no hay transferencia de dominio fiduciario sobre bienes inmuebles, SOLAMENTE, SERIA PRUDENTE EN UN REGISTRO DE CONTRATOS PUBLICOS : REGISTRO NOTARIAL : "ESCRIBANIA".- SE LE DA UN NOMBRE DE FANTASIA Y SE LLEVA A LA "A.F.I.P".; para que tenga su numero de CUIT Y COMIENZE CON SU OPERATORIA.-

Si se hace simultaneamente la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO FIDUCIARIO Y SE TRATA DE UN INMUEBLE, SE DEBE INSCRIBIR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, ADEMAS DEL REGISTRO NOTARIAL DE CONTRATOS PUBLICOS.-

En todos los casos se desmembra el dominio, como en una DONACION CON RESERVA DE USUFRUCTO, quedando un dominio IMPERFECTO, hasta que se cumpla con el OBJETO DEL FIDEICOMISO Y SE PEFECCIONE EL DOMINIO, PARA TAL FIN LAS CONDICIONES QUE SE PUEDEN PACTAR SON MUY AMPLIAS Y VARIADAS, COMO LIBRES ENTRE LAS DOS PARTES : FIDUCIANTE QUE ENTREGA Y FIDUCIARIO, QUE RECIBE PARA ADMINISTRAR.- Al cumplirse lo encomendado vuelve al FIDUCIANTE O BENEFICIARIOS O FIDUCIANTE-Y BENEFICIARIOS Y SE TERMINA EL CONTRATO, POR CUMPLIMIENTO DEL OBJETO O TRANCURSO DEL TIEMPO: o bien por incumplimiento!! .- FIDEICOMISOS ARGENTINA F.A.

Ir al índice

## El Fideicomiso como Negocio Jurídico

Negocio o acto jurídico (contractual o testamentario) mediante el cual una persona transmite o se obliga a transmitir la propiedad de uno o más bienes a otra, para que sean destinados a una finalidad determinada.

El negocio por actos entre vivos (Art. 1 y el grueso del articulado de la ley), comprende al contrato de fideicomiso ordinario y fideicomiso financiero, y el negocio por causa de muerte (Art. 3), al testamento.

1. **Transferencia de la propiedad:** lo distingue de los restantes negocios fiduciarios.
2. **El encargo de confianza:** es el destino que el fiduciario debe darle a los bienes que le han transmitido.

**De estas notas básicas se puede concluir que:**

- La transferencia fiduciaria no es el fin último del fideicomiso.
- Es un medio para otorgar mayores seguridades jurídicas a negocios subyacentes.
- Las mayores seguridades las brinda el “patrimonio separado” (Art. 14 L.)

## **NEGOCIOS SUBYACENTES**

Son los encargados establecidos en el negocio, los motivos por los cuales se transfiere la propiedad fiduciaria.

- Pueden ser a título oneroso o gratuito.
- El encargo demuestra que el fiduciario es el soporte jurídico de la propiedad; tiene la propiedad, sin contenido económico para él. Valor económico comprendido por el Patrimonio separado.

### **EL NEGOCIO SUBYACENTE ONEROSO**

Se lo puede entender de la siguiente manera:

Principalmente tenemos a un FIDUCIARIO quien construye y financia el edificio por su propia cuenta.

Por otro lado tenemos a un FIDUCIANTE “A” (constructor), quien transmite en propiedad fiduciaria al FIDUCIARIO, el Proyecto y sus derechos sobre las mejoras al inmueble (Obra). También tenemos al FIDUCIANTE “B” (dueño de tierras) el cual transmite en propiedad fiduciaria, las tierras al FIDUCIARIO.

Como resultado el FIDUCIARIO transmite en propiedad plena 70 unidades funcionales, al BENEFICIARIO “C” Y FIDEICOMISARIO (Fiduciante “A”). Por otra parte el FIDUCIARIO transmite en propiedad plena 30 unidades funcionales al BENEFICIARIO “B” y FEDEICOMISARIO (fiduciante “B”).

### **EL NEGOCIO SUBYACENTE GRATUITO**

El FIDUCIANTE (dueño del inmueble), transmite el dominio del inmueble al FIDUCIARIO el cual alquila el inmueble y con la renta otorga becas a los beneficiarios durante 5 años. Cumplido el plazo restituye el inmueble al fiduciante. Este FIDUCIARIO por otro lado selecciona a los BENEFICIARIOS y al FIDEICOMISARIO (Fiduciante).

[Ir al índice](#)

# El Contrato del Fideicomiso

---

## Definición

Habr  fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejecutarla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario) y al transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario (Art. 1 L.).

## Las posiciones jurídicas

### POSICIONES JURÍDICAS (Art. 1 L.):

**FIDUCIANTE:** Es quien constituye la propiedad fiduciaria. Puede haber varios fiduciantes.

**FIDUCIARIO:** Es quien recibe los bienes en fideicomiso y se compromete a cumplir con el encargo y a darles el destino que determine el fiduciante en el contrato.  Co-propiedad fiduciaria?. Fiduciarios sustitutos. (Art. 9 y 10 L.)

**BENEFICIARIO:** Es aquel en cuyo beneficio se "administran" los bienes fideicomitados, durante la vigencia de la propiedad fiduciaria. Pueden ser personas determinadas o determinables en el contrato. (Art. 4L). Pueden designarse sustitutos (Art. 2, II Ap. L)

**FIDEICOMISARIO:** Dos acepciones:

1. Amplia: Es cualquier destinatario final (art. 26).
2. Estricta: Es el destinatario final que no es ni fiduciante ni beneficiario. (Art. 1).

## Las partes

Son Partes del Contrato el FIDUCIANTE y el FIDUCIARIO, como así también no son partes del contrato (Arts. 1 y 2 de la L. y 504 c. Civ.) el BENEFICIARIO y FIDEICOMISARIO.

## Sujetos concretos

**SUJETOS CONCRETOS:** Son personas que en cada caso ocupan las distintas posiciones jurídicas. Cuando un determinado sujeto puede ocupar más de una posición tenemos una SUPERPOSICION DE ROLES, ejemplo: el fiduciante puede ser beneficiario y fideicomisario, o solo uno o lo otro.

# Derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes

## FIDUCIANTES

- Obligaciones legales
  - Designa al fiduciario y sus sustitutos.
  - Determina las limitaciones que tendrá el fiduciario.
  - Le indicará al fiduciario los actos que deberá realizar.
- Derechos
  - Revocar el fideicomiso. (Art. 25 inc. B. L.).
  - Limitar las facultades del fiduciario (Art. 17 "in fine" de la L.).
  - Exigir rendición de cuentas (Art. 7 L.).
  - Solicitar la remoción del fiduciario (Art. 9 a) L.).
  - Ejercer acciones en defensa a los bienes fideicomitidos (Art. 18 L.).

## FIDUCIARIO

- Obligaciones legales
  - Ejercer la propiedad fiduciaria en el beneficio de quien se designe en el contrato. (Art. 1 L. y 6 L.).
  - Rendir cuentas (Art. 7 L.).
  - Transferir los bienes cuando finalice el fideicomiso (Art. 1 y 26).
  - Iniciar las acciones necesarias para la conservación de los bienes. (Art. 18 L.).
  - Disponer o gravar cuando lo requieran los fines del fideicomiso (Art. 17).
- Derechos
  - Retribución (Art. 8 L.).
  - Responsabilidades: Principios generales. Específicos: (Arts. 14 y 82 L.).

## BENEFICIARIO

- Puede aceptar o rechazar el beneficio. (Art. 2 L.).
- No debe identificarse al beneficiario con alguien que recibe necesariamente una liberalidad.
- Dicho beneficio puede consistir en obtener todo o parte de los frutos de los bienes. (Art. 15 "in fine" L.).
- Su derecho a los beneficios es un derecho creditorio, temporario y transmitible por causa de muerte y por actos entre vivos (art. 2, 4 parr. L.).
- Ejercer acciones en defensa de los bienes fideicomitidos (Art. 18 L.).
- Exigir rendición de cuentas (Art. 7 L.).

## FIDEICOMISARIO

- Tiene un derecho personal a que le sea transmitida la propiedad plena de los bienes una vez cumplida la condición o plazo resolutorio u otra causa de extinción del fideicomiso.

- Puede transmitir su derecho por actos entre vivos o por causa de muerte (Art. 26).
- A partir del evento resolutorio, su derecho no se limita a medidas conservatorias, sino que puede exigir el cumplimiento de la obligación del fiduciario.

### **Caracteres.**

TÍPICO (Art. 1143 C.Civ.)

BILATERAL (Arts. 1138 y 1021 del C.Civ. y 1 L.)

CONSENSUAL (Art. 1140 C. Civ. y 4 inc. a) y 11 L.)

ONEROSO ( salvo pacto en contrario) (Arts. 1139 C. Civ. y 8 L.)

Atención: El contrato será oneroso (si el fiduciario recibe una retribución por encargo que se le encomienda) o gratuito (si no la percibe). La transferencia de la propiedad fiduciaria es neutra. Los negocios subyacentes pueden ser onerosos o gratuitos.

FORMAL (Art. 973 C. Civ. y 4 L.)

UNITARIO

[Ir al índice](#)

## **La Propiedad Fiduciaria**

### **Caracterización**

El fiduciante se despoja de su totalidad sobre el bien a favor del fiduciario para que este cumpla con el “encargo”.

Este encargo señala :

- El carácter temporal de la propiedad
- La propiedad esta sometida a limitaciones reales respecto de los actos de disposición del fiduciario.
- Las obligaciones venidas del régimen de los derechos personales, en razón del pacto de fiducia, son relaciones anexas a la propiedad fiduciaria.
- El sustituto del fiduciario, que recibe la titularidad fiduciaria subroga, en esas relaciones al anterior titular.

### **Régimen de adquisición (Arts. 11, 12, y 13)**

Los requisitos para la adquisición de la propiedad fiduciaria y los efectos de esa adquisición frente a terceros variarán según la naturaleza de los bienes.

Propiedad fiduciaria sobre cosas. (Dominio Fiduciario sobre inmuebles)

Efectos entre partes → Teoría del Título y el Modo (Arts. 577, 2601 y 3265 C.C)

Efectos frente a terceros (Art. 12 y 13 L.) → Inscripción Declarativa (Arts. 2505, 3135 y 2L. 17801)

## **Régimen de adquisición (Arts. 11, 12, y 13)**

**Bienes que no son cosas: se aplican las reglas de la cesión**

Efectos entre partes → (Art. 1444 C.C.) – (Art. 1457 C.C.)

Efectos frente a terceros → (Art. 1459 C.C.)

### **SINTEISIS:**

Cualquiera que sea la naturaleza de los bienes, la ley no pretende introducir reglas sobre los modos de adquisición de los derechos ni sobre su oponibilidad, que se rigen por las normas comunes.

## **Características del patrimonio separado (Arts. 14-15L.)**

El fiduciario es el titular de la propiedad fiduciaria.

Los bienes no deberán confundirse con otros del fiduciario ni con aquellos pertenecientes a otros fideicomisos.

El fiduciario aparece como “el soporte jurídico” de la propiedad.

Mientras existe el fideicomiso el valor económico de los bienes se encuentra instalada dentro del patrimonio separado.

El único titular del derecho real es el fiduciario, el beneficiario y el fideicomisario tiene un derecho creditorio contra él.

No es un ente especial con personería en sí mismo.

Se trata de un “patrimonio”: habrá que computar tanto el activo como el pasivo.

## **Consecuencias de la separación de patrimonios**

Los bienes fideicomitidos están excluidos de la garantía general de los acreedores del fiduciario (Art. 15 L.).

Los bienes fideicomitidos están excluidos de la garantía general de los bienes del fiduciante (Art. 15) SALVO, fraude, simulación, nulidad, entre otras.

Los bienes fideicomitidos están excluidos de la garantía general de los acreedores del beneficiario. (Crítica a la redacción del art. 15 "in fine").

Los bienes fideicomitidos no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que serán satisfechas con los bienes fideicomitidos. (Art. 16 L).

En caso de insuficiencia se prevé un sistema de liquidación extrajudicial.

[Ir al índice](#)

## **Dominio Fiduciario**

---

### **Definición**

#### **Nuevo dominio fiduciario:**

El Art. 73 L. sustituye el Art. 2662 del C. Civ. por el siguiente:

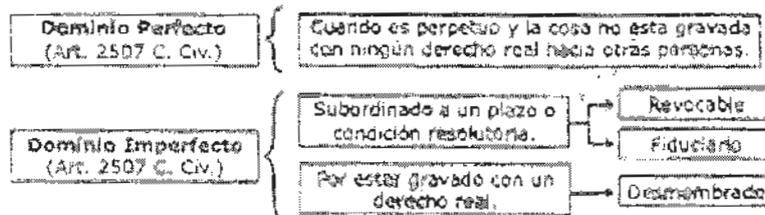
"Dominio fiduciario es el que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato o la ley".

El Art. 74 L. agrega un II párrafo al Art. 2670 del C. Civ.: "Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en la legislación especial.

Redacción anterior: "Dominio fiduciario es el que se adquiere en un fideicomiso singular, subordinado a durar solamente hasta el cumplimiento de una condición resolutive, o hasta el vencimiento de un plazo resolutive, para el efecto de restituir la cosa a un tercero".

### **Diferencias entre la definición originaria de dominio fiduciario y la actual**

#### **CLASIFICACION DEL DOMINIO EN EL CÓDIGO CIVIL**



## Diferencias entre la definición originaria de dominio fiduciario y la actual

### ESQUEMA DEL CÓDIGO ANTES DE LA LEY 24.441

- EN EL DOMINIO REVOCABLE la cosa se debe restituir la cosa al dueño revocante, EN EL FIDUCIARIO la restitución debe hacerse a un tercero.
- LA REGULACIÓN DEL CÓDIGO DE VÉLEZ es harto pobre. Fuera del 2662, solo el 2841 y el 3125 se ocupaban especialmente del dominio fiduciario.
- Se legó a discutir la existencia misma de este dominio.

## Diferencias entre la definición originaria de dominio fiduciario y la actual

### Artículo nuevo:

Se quita la referencia al “fideicomiso singular”.

Se mencionan como causas fuentes del dominio fiduciario.

Alude genéricamente a la finalización del fideicomiso, sin mencionar la condición y el plazo resolutorio.

Se elimina la mención a “la restitución de la cosa a un tercero”. La cosa o cosas serán entregadas al fiduciante, al beneficiario o a un tercero, conforme lo dispuesto en el contrato o en el testamento.

Se remite al fideicomiso regulado por la ley -- La cosa pasa a formar parte de un matrimonio separado.

### Artículo anterior:

El dominio fiduciario integraba al patrimonio del fiduciario.

Dominio fiduciario. Naturaleza.

¿El dominio fiduciario es una especie del dominio, o se trata de un derecho real distinto?

Es una especie del derecho real de dominio: Imperfecto

1. En el Código Civil está inserto como un caso de dominio imperfecto.
2. La ley en su art. 11 sujeta a la propiedad fiduciaria de cosas a las reglas del Título VII del Libro III del Código Civil.

## Caracteres

(Comparación con los caracteres del dominio pleno)

### ABSOLUTEZ

El fiduciario tiene las mismas facultades (uso, goce y disposición) que corresponden al titular del dominio pleno, solo que ellas se encuentran limitadas temporalmente y por razón de obligaciones originadas en el contrato de fideicomiso.

### h3.FALTA DE PERPETUIDAD

Es un derecho real temporario. Su duración está sujeta al cumplimiento de la condición o vencimiento del plazo resolutorio.

### EXCLUSIVIDAD

Significa que dos o más personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa (Art. 2508 del C. Civ.).

### Limitaciones a la facultad de disposición del fiduciario.

Premisa: El Art. 17 confirma que, en su condición de dueño, el fiduciario puede disponer o gravar de la cosa con limitaciones.

El fiduciario está legitimado para disponer "cuando lo requieran los fines del fideicomiso". (Art. 17 L y Nuevo párrafo Art. 2670).

#### El Fiduciario no está legitimado:

Cuando no lo requieran los fines del fideicomiso. (Art. 17, a contrario). Para obrar solo si se hubiere pactado el requisito del "consentimiento del fiduciante o del beneficiario" (Art. 2338 del C. Civ.).

Son prohibiciones de enajenar con efectos reales. (Art. 2670 "in fine", a contrario)

Si realiza los actos prohibidos, son inválidos.

**Dominio fiduciario sobre inmuebles: Aspectos notariales y registrales.** (Art. 13 L. y D.T.R. 17/95)

## **Transmisión del fiduciante al fiduciario**

Debe otorgarse por escritura pública (Art. 1184 C. Civ.)

### **La DTR:**

1. Admite la posibilidad de registrar como fiduciarios el dominio, el condominio y la propiedad horizontal.
2. Los asientos se confeccionarán consignando en el rubro "Titularidad", al inicio "Dominio Fiduciario (Ley 24.441).
3. Se consignará el plazo o condición a la cual se sujeta el dominio.
4. Se dejará constancia, si existiere y se solicitare, de la limitación del Art. 17 L.

**Dominio fiduciario sobre inmuebles: Aspectos notariales y registrales.** (Art. 13 L. y D.T.R. 17/95) (cont)

### **Sustitución del fiduciario (Arts. 9 y 10 L)**

Darán lugar a un nuevo asiento en el rubro "titularidad" a nombre del sustituto (D.T.R.)

### **Documentos inscribibles:**

Debe distinguirse según la causal de cesación del fiduciario.

1. Remoción judicial
2. Muerte del fiduciario
3. Disolución de la sociedad
4. Renuncia del fiduciario

**Dominio fiduciario sobre inmuebles: Aspectos notariales y registrales.** (Art. 13 L. y D.T.R. 17/95) (cont)

### **Medidas Cautelares**

D.T.R.

Cuando se tome razón de ellas el Registro advertirá en la nota de inscripción del documento respectivo, que se trata de un dominio fiduciario. Se inscribirá provisoriamente si del documento resulta ostensible que no se reparó en la calidad fiduciaria del dominio.

**Dominio fiduciario sobre inmuebles: Aspectos notariales y registrales.** (Art. 13 L. y D.T.R. 17/95) (cont)

### **Actos de Disposición del Fiduciario**

1. Acto de disposición en violación de prohibiciones expresas:

- El notario debe abstenerse de autorizar el acto.
  - El registro deberá proceder a inscribir provisionalmente por un plazo de 180 días, pues se trata de una nulidad relativa.
2. Acto de disposición vinculado a “los fines del fideicomiso”.
- No puede gravitar sobre el escribano el deber de calificar este condicionamiento.
  - Excede las posibilidades de esta calificación del registro.
  - La calificación (responsabilidad) corresponde al fiduciario.

Consejo: Que el contrato de fideicomiso contenga cláusulas que expresamente refieran los actos de disposición que puede realizar el fiduciario.

**Dominio fiduciario sobre inmuebles: Aspectos notariales y registrales.** (Art. 13 L. y D.T.R. 17/95) (cont)

### TRANSMISIÓN DEL DOMINIO PLENO AL DESTINATARIO FINAL

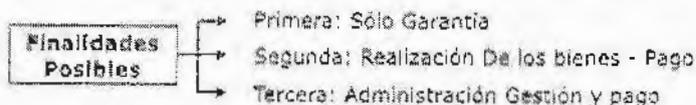
1. Se extingue por el cumplimiento de la condición resolutoria o el vencimiento del plazo resolutorio.
2. No se produce “ipso iure” el cambio de titularidad. Debe hacerse la adición de la cosa al fideicomiso.(Art. 1371, inc. 2 del C. Civ.)
3. Debe otorgarse por escritura pública y si el fiduciario se negare, el fideicomisario podrá demandarlo judicialmente.

[Ir al índice](#)

## Cuadros Explicativos, sencillos

### Fideicomiso de Garantía

Es una especie de género Contrato de Fideicomiso



**No constituye un nuevo derecho real de Garantía**

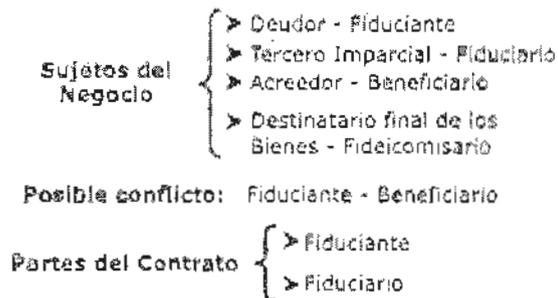
- Sólo las cosas son objetos de los derechos reales
- Nuevo Clausus
- No rigen la especialidad la Accesoriedad ni la Indivisibilidad
- El derecho real nacido por efecto del contrato es el dominio fiduciario

p(center).

## Constituye un sistema contractual de garantía caracterizado por:

- Caracteres de las garantías preferidas.
- Posibilidad de formular una garantía flotante.
- Posibilidad de Garantizar créditos rotativos.
- Negocio de Garantía Autónoma – No accesoria.
- Constituye una garantía autoliquidable.
- Maximiza la utilización de los bienes y potencia su valor.

## Diversos Supuestos de Fideicomiso de Garantía



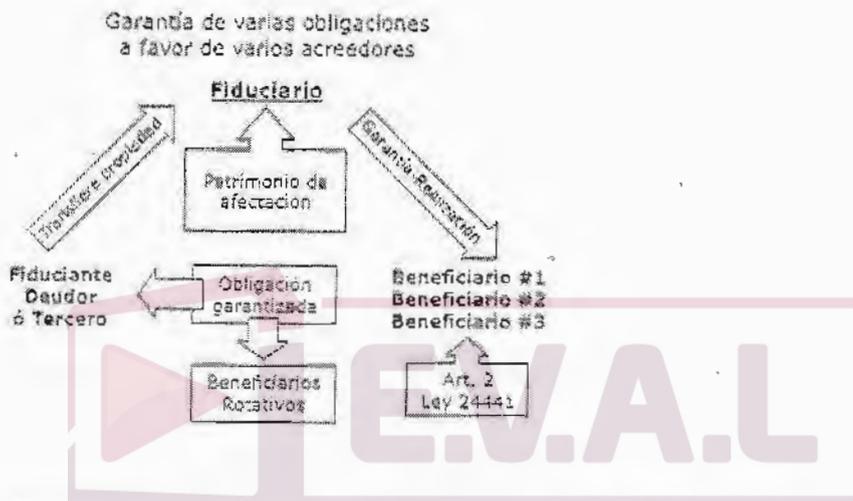
## Diversos Supuestos de Fideicomiso de Garantía



## Diversos Supuestos de Fideicomiso de Garantía



## Diversos Supuestos de Fideicomiso de Garantía



## Fideicomiso como garantía para la Resolución de Conflictos

Garantía que combine la gestión de los bienes para aplicar la producción a la cancelación de las obligaciones garantizadas



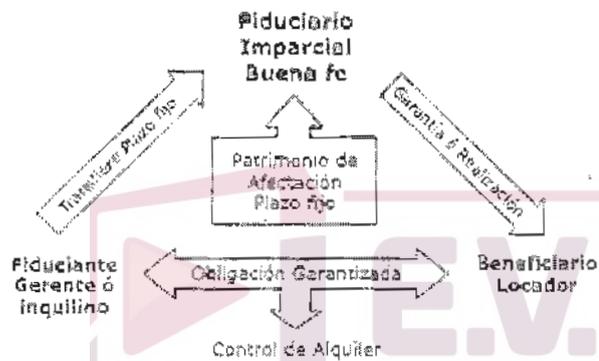
## Fideicomiso en garantía de pequeños negocios

Metanismo para evitar la ejecución en Subasta



## Fideicomiso en Garantía de situaciones Familiares

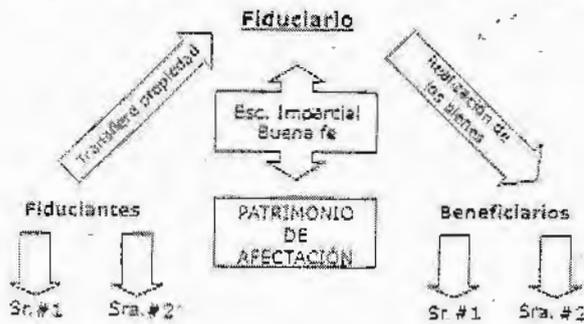
Como alternativa de Garantía en contratos de alquiler



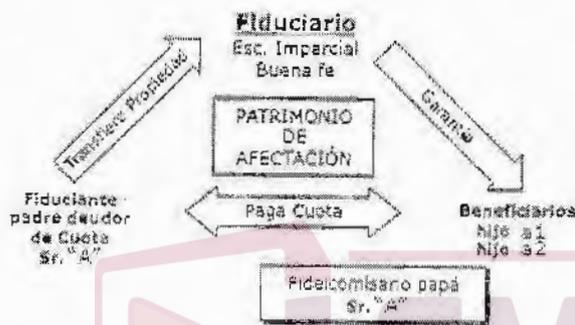
- Liquidación de la sociedad conyugal.
- Garantía de prestaciones alimentarias.
- Administración para generación de fondos para proveer el pago de cuota alimentaria.
- Protección de la incapacidad.

## Liquidación de sociedad conyugal

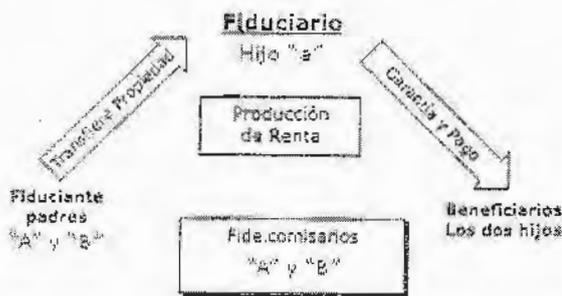
Garantía que combina la gestión de los bienes para aplicar la producción a la cancelación de las obligaciones garantizadas



### Garantía de prestaciones alimentarias



### Administración para generación de fondos para proveer el pago de cuota alimentaria



### Tratamiento Contable y fiscal del Fideicomiso

- Se incorpora en el activo del fiduciario y se contabiliza como un pasivo sujeto a un plazo o conducción.
- No tiene personería jurídica pero sí personalidad fiscal.

- Por el criterio de la realidad económica establecido por la AFIP si el deudor-beneficiario continúa ocupando el bien como comodatario, es él el sujeto obligado al pago de impuestos.
- Si el fiduciario desarrolla rol activo, el fideicomiso debe sacar un CUIT propio, y tributará los impuestos que graven a la actividad que desarrolla.
- **Impuesto a las ganancias:** Por el criterio de la realidad económica debe tributar el deudor-beneficiario.
- **Bienes personales:** Por el criterio de la realidad económica debe tributar el deudor-beneficiario.

### Aspectos registrales

- El dominio se traslada a cabeza del fiduciario.
- Requisitos Disposición Técnico registral 17/95:
- En el rubro **a)** de la matrícula, luego de escribir datos del fiduciario y de la escritura, se indicará la leyenda “**DOMINIO FIDUCIARIO (ley 24.441)**”
- En el mismo rubro se indicará: si está sujeto a plazo: cuál es; y si está sujeto a condición “**SUJETO A CONDICIÓN**”.
- En el rubro **b)** de Restricciones al dominio (a pedido de parte) si existen limitaciones para vender o gravar los bienes.
- En la toma de razón de medidas cautelares el juez deberá dejar constancia de que se traba sobre un dominio fiduciario.

