

LA APLICACIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL AGRO

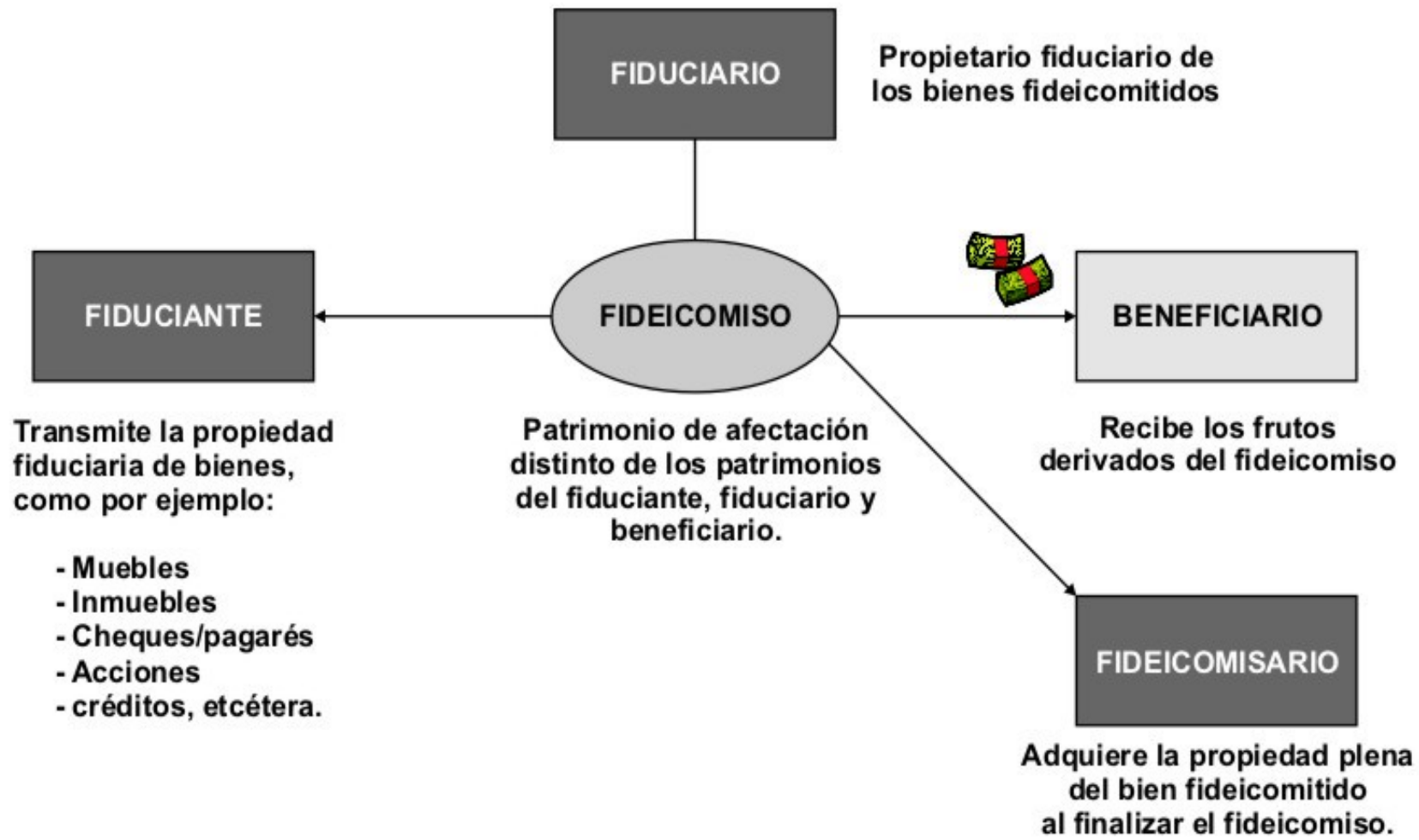
Cátedra A1 Derecho Agrario -FCJS/UNL

MARCO LEGAL

- La figura del Fideicomiso comenzó con la **Ley N° 24.441** (16/01/1995).
- Con la sanción del **Nuevo Código Civil y Comercial** (Ley 26.994), se derogaron los artículos N° 1 a 26 de la Ley 24.441 y se incluyó su tratamiento en el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del nuevo texto unificado, dentro de los **artículos N° 1666 a 1700**.

DEFINICIÓN

“Hay contrato de Fideicomiso cuando una parte, llamada **Fiduciante**, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada **Fiduciario**, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada **Beneficiario**, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al **Fideicomisario**.”



FIDUCIARIO

Propietario fiduciario de los bienes fideicomitados

FIDUCIANTE

Transmite la propiedad fiduciaria de bienes, como por ejemplo:

- Muebles
- Inmuebles
- Cheques/pagarés
- Acciones
- créditos, etcétera.

FIDEICOMISO

Patrimonio de afectación distinto de los patrimonios del fiduciante, fiduciario y beneficiario.

BENEFICIARIO

Recibe los frutos derivados del fideicomiso

FIDEICOMISARIO

Adquiere la propiedad plena del bien fideicomitado al finalizar el fideicomiso.

ALGUNOS TIPOS DE FIDEICOMISOS

- **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN:** es aquel que se constituye a los fines de que el fiduciario conceda préstamos para fines determinados y específicos.
- **FIDEICOMISO DE GARANTÍA:** El fiduciante le transfiere bienes al fiduciario con el objeto de respaldar el cumplimiento de una obligación principal, para que en el caso eventual que no satisfaga oportunamente su obligación proceda a venderlos y destinar su producto a la cancelación de la deuda. Con este método se evita tener que someterse a procedimientos judiciales (remates) donde los bienes se venden a valores más bajos que los comerciales.
- **FIDEICOMISO INMOBILIARIO:** el fiduciario recibe del fiduciante un inmueble con el fin de administrarlo o desarrollar un proyecto de construcción y ventas de las unidades construidas.
- **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN:** El fiduciario se encarga de administrar los bienes fideicomitidos y luego se transmiten los frutos y rentas de esa administración al beneficiario. Esta clase de fideicomiso suele ser empleada para garantizar la buena administración de los bienes de un menor o de un incapaz.
- **FIDEICOMISO TESTAMENTARIO:** se designa un fiduciario para que cuando muera el fiduciante administre una porción de los bienes a favor de uno o varios terceros.

PARTES INTERVINIENTES EN EL FIDEICOMISO

1) FIDUCIANTE:



- Es la persona que teniendo capacidad legal para contratar transfiere a otros determinados bienes cualquiera sea su naturaleza.
- Instruye al fiduciario sobre las condiciones, requisitos, objetivos, etc., que hacen a su gestión.
- La figura del fiduciante puede recaer en varias personas, humanas o jurídicas.
- Designa quienes serán los beneficiarios y los fideicomisarios.
- En el sector agropecuario la figura del fiduciante se encuentra representada por productores e inversores de otras áreas de la económica que ven en el fideicomiso a la herramienta útil y versátil que les permite obtener una mayor rentabilidad a menores costos de financiación.

PARTES INTERVINIENTES EN EL FIDEICOMISO



2) FIDUCIARIO:

- Es la persona física o jurídica a quien se le transfieren los bienes. Asume la obligación de administrarlos para el cumplimiento de la finalidad del contrato, a cambio de una retribución.
- Debe actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negociosl.
- Es la figura clave del instrumento, debido a la confianza reconocida y porque debe conocer el negocio para llevarlo adelante. Se le encomienda el patrimonio, la gestión y los resultados.
- El fiduciario en un fideicomiso agropecuario deberá ser un idóneo en el manejo productivo y de gestión, debe prestar especial atención a los efectos de agentes externos – factores climáticos, suelos, etc.,- que se encuentran en constante interacción con el negocio, ya que éstos pueden causar resultados negativos en la inversión.
-



PARTES INTERVINIENTES EN EL FIDEICOMISO



3) BENEFICIARIO:

- El Beneficiario puede ser una o varias personas humanas o jurídicas, puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deben constar los datos que permitan su individualización futura.
- Pueden ser beneficiarios el fiduciante, el **fiduciario (NCCyC)** o el fideicomisario.
- Pueden designarse sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte.
- Si ningún beneficiario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, se entiende que el beneficiario es el fideicomisario. Si también el fideicomisario renuncia o no acepta, o si no llega a existir, el beneficiario debe ser el fiduciante.

PARTES INTERVINIENTES EN EL FIDEICOMISO

4) FIDEICOMISARIO.

El fideicomisario es la persona a quien se transmite la propiedad al concluir el fideicomiso.

Puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos.

No puede ser fideicomisario el fiduciario.

Si ningún fideicomisario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, el fideicomisario es el fiduciante.

OBJETO DEL FIDEICOMISO

Es la transmisión de la propiedad fiduciaria de bienes del Fiduciante al Fiduciario, debidamente individualizados, pudiendo transmitirse dinero, títulos valores, inmuebles, muebles tanto registrables como no registrables y derechos, entre otros.

Si no se pudiera hacerlo al momento de la constitución del fideicomiso, deberá dejarse constancia de las condiciones y características que deberán tener los bienes.

- Pueden ser objeto del fideicomiso todos los bienes que se encuentran en el comercio, incluso **universalidades** (por ejemplo Fondo de comercio), pero no pueden serlo las herencias futuras, **(incorporación con el NCCyC)**



PROPIEDAD FIDUCIARA – DOMINIO FIDUCIARIO

- “se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato,
perdura solamente hasta la extinción del fideicomiso (por cualquiera de sus causas), para entregar la cosa a quien corresponda según contrato o la ley”.
- Plazo:
“nunca podrá durar más de treinta (30) años desde su constitución, salvo que el beneficiario fuese incapaz, caso en el que podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad
- Restricciones del dominio fiduciario
El bien que recibe el fiduciario, es entregado por el fiduciante para que cumpla con determinada finalidad, *no pudiendo el fiduciario disponer del mismo con absoluta libertad*, quedando su facultad limitada a los fines del fideicomiso.

CONTENIDO del CONTRATO DE FIDEICOMISO

A.

- 1- La individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, debe constar la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes;
- 2- La determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso, en su caso;
- 3- El plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria;
- 4- La identificación del beneficiario, o la manera de determinarlo;
- 5- El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1672;
- 6- Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa.

FORMA

El contrato **debe inscribirse en el Registro Público** que corresponda y puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público.

SEGURO

Sin perjuicio de su responsabilidad, **el CCyC establece** que el Fiduciario tiene la **obligación de contratar un seguro** contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del fideicomiso. Los riesgos y montos por los que debe contratar el seguro son los que establezca la reglamentación y, en defecto de ésta, los que sean razonables. El fiduciario es responsable cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos.

SOLIDARIDAD.

El fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la **prudencia y diligencia del buen hombre de negocios** que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. En caso de designarse a **más de un fiduciario** para que actúen simultáneamente, sea en forma conjunta o indistinta, **su responsabilidad es solidaria** por el cumplimiento de las obligaciones resultantes del fideicomiso.

RENDICIÓN DE CUENTAS.

La rendición de cuentas debe ser **documentada, con una periodicidad no mayor a un año**, con exposición de las operaciones realizadas, las ganancias resultantes, y el avance con respecto a la finalidad para la que fuera constituido el contrato. **Puede ser solicitada por cualquiera de los partes y debe ser aprobada por ellas.** Puede impugnarse por vía judicial.

DISPENSAS PROHIBIDAS

El contrato **no puede dispensar** al fiduciario de la **obligación de rendir cuentas, ni de la culpa o dolo** en que puedan incurrir él o sus dependientes, **ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos.**

REEMBOLSO DE GASTOS . RETRIBUCIÓN.

•El Fiduciario **tiene derecho al reembolso de los gastos y a una retribución.** Si la misma no se fijó en el contrato, la debe fijar el juez teniendo en cuenta la importancia de los deberes a cumplir, la eficacia de la gestión cumplida y las demás circunstancias en que actúa el fiduciario.

CESE DE LA ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO.

- a. **remoción judicial por incumplimiento** de sus obligaciones o por hallarse imposibilitado material o jurídicamente para el desempeño de su función.
- b. **incapacidad, inhabilitación y capacidad restringida** judicialmente declaradas, y muerte, si es una persona humana;
- c. **disolución**, si es una persona jurídica;
- d. **quiebra o liquidación**;
- e. **renuncia**, si en el contrato se la autoriza expresamente, o en caso de causa grave o imposibilidad material o jurídica de desempeño de la función; **la renuncia tiene efecto después** de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto.

ACCIÓN POR ACREEDORES

- Los bienes aportados al fideicomiso no pueden ser atacados por acreedores del Fiduciante (excepto fraude, simulación), ni del del Fiduciario, ya que los mismos integran un patrimonio separado perteneciente a la fiducia.
- * Los bienes formarán parte de un **patrimonio especial distinto** al general que tiene el fiduciario como persona física. **El fiduciario tendrá dos patrimonios:** el general propio y el formado por la propiedad fiduciaria.
- * Los acreedores que nazcan en virtud de la explotación de la actividad sólo podrán cobrarse sobre los bienes fideicomitidos, no pudiendo atacar el patrimonio general del fiduciario.
- * Los acreedores del Beneficiario podrán ejercer sus derechos sobre los frutos de los bienes fideicomitidos y subrogarse en sus derechos.
Sólo podrán embargar el beneficio, pero no al objeto lo produce.

DEUDA – LIQUIDACIÓN

- En caso de que la actividad fracase y exista una insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a esas obligaciones (Pasivo > Activos), **no se declara la quiebra de ningún sujeto** sino que se procede a la **liquidación del patrimonio** del fideicomiso, proceso que estará a cargo del juez competente y quien fijará el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente.
- Se responde por los pasivos hasta el patrimonio fideicomitado.

EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

- Por **cumplimiento del plazo** contractual.
- Por **la revocación del fiduciario** por incumplimiento de sus obligaciones.
- Por **cumplimiento de la condición** a que se hubiere cometido (terminación de la obra, cancelación de una deuda, etc.).
- Por cualquier **otra causal prevista en el contrato** o testamento.

Producida la extinción del contrato de fideicomiso, el fiduciario deberá entregar los bienes fideicomitidos a quien corresponda (fideicomisario o sus sucesores), según el contrato, el testamento o la ley; otorgando los instrumentos, y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.

PRINCIPALES VENTAJAS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

- Otorga **seguridad jurídica**.
- Alcances contractuales (**derechos y Obligaciones**) **fijados contractualmente**.
- La **actuación** del fiduciario sujeta a instrucciones.
- **Afectación** específica y exclusiva de los bienes.
- Porcentajes de participación determinados.
- Posibilidad de **incorporar nuevos fiduciantes**.
- Brinda **transparencia** en el manejo de los fondos.
- **Minimiza el riesgo** de los negocios porque se constituye un patrimonio distinto de las partes intervinientes.
- Permite una mejor planificación impositiva
- **Evita la creación de una sociedad con un objeto específico**

Agro Loma Alta Fideicomiso A... X +

www.agrolomaalta.com.ar/es/inicio/


Más visitados Comenzar a usar Firefox SENASA Webmail :: Bi...

0223 4605276. From abroad: 54 223 4605276 administración@agrolomaalta.com.ar


INICIO QUIENES SOMOS NUESTRAS INVERSIONES ▾ NEGOCIOS ▾

LOMA ALTA

NOVEDADES ▾ CONTACTO 🇪🇸 🇺🇸



< >



Loma Alta es un fondo de inversión agropecuario privado desarrollado como plataforma para canalizar negocios de producción agropecuaria.

INVERSIONES AGROPECUARIAS

Windows taskbar: File Explorer, Chrome, Mail, Firefox, S, T, ESP 11:26 a.m.

Ejemplo de Fideicomiso Agrícola

- Las actividades agrícolas son el fuerte de las inversiones de Loma Alta. Se desarrollan sobre campos de terceros en el Sudeste de la provincia de Buenos Aires. Para las actividades se consideran en cada campaña la aptitud agronómica, la rentabilidad esperada y el riesgo productivo.
- Todos los años los **inversores** pueden sumarse a la actividad en un periodo de integración de capital que se inicia el 1° de Marzo y termina el 30 de Noviembre.
- Cada año, la Campaña se inicia el 1 de Agosto y finaliza el 31 de Julio. Luego del cierre contable, **los Fiduciantes** reciben el Balance de Campaña certificado por un auditor externo.
- Los **Beneficiarios** tienen derecho a cobrar el resultado de la Campaña según su participación proporcional.
- El Capital Integrado y la participación de cada Fiduciante se define el 30 de Noviembre de cada año, según el Plan de Negocios y Comercialización.
- La retribución por gestión del **Fiduciario** se establece como un porcentaje de la rentabilidad positiva. Dicha tabla figura en el Anexo del Contrato de Adhesión



Carnes Porcinas Magras



NOSOTROS

RECETAS

PRODUCTOS

LOCALES

CONTACTO



Los mejores
cortes frescos

Bienvenidos a nuestro sitio!

Nuestros productos son el resultado de un esfuerzo constante por mejorar la



HISTORIA

Nuestros comienzos

Fundada el 2 de marzo de 2004 por cuatro inversores que confiaron en la administración de Trust Manager S.A. sociedad fiduciaria, nuestra empresa comenzó produciendo invernada de hacienda vacuna hasta el año 2005, donde se incorporó la cría de ganado vacuno y se empezó a analizar la posibilidad de la producción porcina. En enero de 2006, luego de alquilar un campo ubicado a minutos del centro urbano santafesino, se compraron los primeros reproductores de una de las más importantes empresas de genética porcina a nivel mundial y se comenzó con el desafío de la producción. En julio de 2007 se adquirieron 9 hectáreas del predio arrendado hasta ese momento, donde se construyeron los galpones de Gestación, Maternidad, Destete, Padrillera, Laboratorio de Inseminación Artificial, Engorde, Planta de Alimentos balanceados, Vestuarios y Oficinas, dotados de la última tecnología para producir carne de cerdo de máxima calidad.

A fines de 2008 fue inaugurada la primera carnicería exclusiva de cerdo, única en la ciudad de Santa Fe y sus alrededores, para llegar al consumidor final con una oferta diferente basada en cortes frescos no tradicionales y subproductos elaborados en forma artesanal. En el corto plazo serán inaugurados nuevos puntos de venta y un frigorífico para poder desarrollar nuestra marca "FIGAN" Carnes Porcinas Magras y posicionarnos como empresa líder en producción de carnes porcinas.

Por la calidad de sus recursos humanos y materiales, "FIGAN" se consolida día a día como una empresa orientada a satisfacer las demandas de su entorno no sólo en el ámbito de los negocios sino también como parte de su comunidad y medio ambiente.

