

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

subsanción firmadas únicamente por el notario constituyen excepción a ese principio por expresa disposición legal".

En síntesis concluimos que:

1°) Las llamadas escrituras "sin comparecientes" son en realidad escrituras sin requirentes.

2°) En nuestro derecho positivo no existe escritura pública sin requirente. El escribano no puede actuar de oficio. Una escritura en tal sentido, salvo expresa autorización legal (como en los supuestos de protocolizaciones por orden judicial), será inexistente, ya que el notario no puede ser al propio tiempo otorgante y autorizante del acto.

3°) Los instrumentos públicos a que se refiere el inc. 2° del art. 979 del Cód. Civil no son escrituras públicas, sino extraprotocolares

4°) En tanto no se reforme el Código Civil, las escrituras públicas necesitan de la firma del o de los interesados.

5°) Las legislaciones locales que contrarían la Constitución Nacional y el Código Civil, no pueden invocarse como fundamento contrario a lo expresado.

6°) Sería conveniente la sanción de alguna norma como el art. 56 del Anteproyecto o arts. 146 y 189 del Reglamento Notarial español.

## **ACADEMIA ARGENTINA DEL NOTARIADO**

### **FIDEICOMISO**

La ley 24441, promulgada a principios de este año, regula, entre otros muchos, el fideicomiso en los arts. 1° al 26 en los siguientes capítulos:

I. Del Fideicomiso: concepto, beneficiarios, institución testamentaria (1/3).

II. El fiduciario: contenido del contrato, obligaciones, cesación (4/10).

III. Efectos: propiedad fiduciaria, patrimonio afectado, poderes del titular (11/18).

IV a VI: Fideicomiso financiero, certificado, patrimonio insuficiente (19/24).

VII. Extinción del fideicomiso (25/26).

Por fin los escribanos podemos comenzar a pensar en formularios que puedan servir en casos concretos. Por fin, parece haberse escuchado el clamor que surge de jornadas, convenciones, monografías, etc. propuestas por los escribanos desde hace más de cuatro lustros: hace falta una ley.

Ahora que la tenemos, no habrá perdón si dejamos pasarla sin uso.

La Academia, juzgando el interés demostrado en varios seminarios nacionales y provinciales, considera conveniente realizar un aporte concreto para coadyuvar con los escribanos en sus protocolos, con el propósito de solucionar los problemas de la sociedad.

Con tal objeto ha solicitado autorización al académico Jaime Giralt Font para

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

reproducir su exposición en el Seminario XXIV, junio de 1992, pág. 65, e igualmente parte del vol. 11 de Práctica Notarial, de Carlos N. Gattari, quien informa de otros formularios y presenta el suyo en pág. 216.

Estos formularios sólo precisan la referencia al caso concreto con pequeñas adecuaciones. Conviene quizá esperar hasta la reglamentación de la ley, aun cuando en algunos casos esa espera sea contraproducente si hay urgencia.

**Escritura de transmisión de dominio fiduciario**

JAIME GIRALT FONT

TRANSMISIÓN DE DOMINIO FIDUCIARIO: EQUIS COOPERATIVA DE VIVIENDA LTDA. a BERTO, Alberto  
ESCRITURA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y CINCO.- En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, el veintidós de abril del mil novecientos noventa y dos, ante mí, escribano autorizante, comparecen: 1) don Oscar GÓMEZ (datos); 2) don Alberto GARCÍA (datos); 3) don Pedro RODRÍGUEZ (datos); y 4) don Alberto BERTO (datos); todos de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENEN: El último por sí y los tres primeros en representación de EQUIS COOPERATIVA DE VIVIENDA LIMITADA, con domicilio en esta ciudad y sede social en la calle Juan Domingo Cangallo 1715, inscrita en el Instituto Nacional de Acción Cooperativa en la matrícula 2552, en el carácter de presidente, secretario y tesorero, respectivamente, del Consejo Directivo de la misma, declarando éstos que la documentación habilitante que oportunamente se relacionará es la única vigente que justifica las personerías invocadas. Los comparecientes, en el carácter en que intervienen, dicen que: PRIMERO: Por contrato formalizado en instrumento privado el 21 de noviembre de 1989, el señor Alberto Berto, en SU carácter de asociado número 531 de Equis Cooperativa de Vivienda Limitada, compró a ésta una ochenta y dos avas partes (1/82) indivisa del terreno de propiedad de la mencionada cooperativa, ubicado en la zona norte de esta Capital Federal. en la calle Cucha Cucha números 5325 y 5327, entre Cannes y Felinos, catastrado en la circunscripción 17, sección 23, manzana 4, parcela 5, Y encomendó a la misma entidad, en la parte proporcional que le correspondía, la construcción del edificio de departamentos destinados a vivienda, a erigirse en dicho Inmueble, en el cual pertenecería al asociado la unidad que resultare por aplicación del régimen adoptado por la cooperativa a tales efectos y de acuerdo con el orden de prelación y adjudicación establecidos en el mismo. SEGUNDO: Sobre la base de tales estipulaciones y habiendo cumplido tempestivamente con las obligaciones que asumiera, fueron oportunamente adjudicadas al señor Berto las actuales unidad funcional número 18, ubicada en el octavo piso y la unidad complementaria XVIII, ubicada en el primer subsuelo del edificio que, de acuerdo con lo convenido, se construyera en el terreno individualizado anteriormente. TERCERO: Posteriormente, por decisión adoptada por la asamblea general extraordinaria de asociados de Equis, Cooperativa de Vivienda Limitada, efectuada el 28 de setiembre de 1991, cuya acta obra de la hoja 183 a la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

191, inclusive, del libro de actas de asambleas número uno, el que más adelante se individualizará, cuyo original tengo a la vista y en copia simple certificada agregó, se dispuso facultar a la misma para: a) formalizar, conjuntamente con todos los compradores de partes indivisas del terreno y adjudicatarios de las unidades resultantes de la construcción del edificio, las transmisiones de condominio pertinentes; el reglamento de copropiedad y administración del mismo y la transmisión del dominio de las unidades, a título de adjudicación por extinción de condominio; y b) adjudicarse transitoriamente, a título de DOMINIO FIDUCIARIO en los términos del artículo 2662 y concordantes del Código Civil, las unidades que, por razones particulares, imputables a cada uno de los interesados, no podían ser adjudicadas al respectivo adjudicatario; con obligación de proceder a las transmisiones de dominio correspondientes una vez que cesaran las causas que impedían dichas adjudicaciones. CUARTO: Por escritura número 215 otorgada el 31 de diciembre de 1991 ante la escribana de esta ciudad María Teresa Protocolo, al folio 400 del registro notarial 1527 a su cargo, se formalizaron los siguientes actos y negocios jurídicos: a) Venta, por parte de Equis Cooperativa de Vivienda Limitada a los distintos adjudicatarios de las unidades integrantes del edificio en él construido y en las proporciones que a cada uno correspondía, indicadas en el mismo instrumento, de SETENTA Y NUEVE OCHENTA Y DOS AVAS PARTES (79/82) INDIVISAS del terreno precedentemente individualizado, por el precio total de ciento treinta y seis millones cuatrocientos veinticinco mil setecientos australes, equivalente hoy a trece mil seiscientos cuarenta y dos pesos con cincuenta y siete centavos, importe que, según se expresa en la escritura relacionada, había sido pagado antes de ese acto por los adquirentes, a quienes se hiciera tradición de lo enajenado el 2 de enero de 1990, RESERVÁNDOSE LA VENDEDORA, en consecuencia, TRES OCHENTA Y DOS AVAS PARTES (3/82) INDIVISAS en el condominio del citado terreno, correspondientes a los tres adjudicatarios que se encontraban impedidos de adquirirlas. b) Sometimiento del edificio construido en el citado terreno al régimen de propiedad horizontal, mediante la formación del pertinente REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN. c) EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO resultante, mediante la ADJUDICACIÓN ENTRE LOS CONDÓMINOS DE LAS UNIDADES INTEGRANTES DEL EDIFICIO, quedando cada adjudicatario dueño absoluto y exclusivo de las unidades en la forma allí establecida, transfiriéndose, recíprocamente, los derechos de propiedad, dominio y posesión que sobre ellas tenían, agregando las partes en la referida escritura que la modificación de la proporción en el condominio y la correspondiente adjudicación de unidades fue efectuada de común acuerdo y que, por haber financiado individualmente cada una de las unidades que se adjudicaban en ese acto, no tenían reclamos que formularse, de ninguna naturaleza, declarando compensada cualquier diferencia de valores que pudiera resultar de esa extinción de condominio y adjudicación. QUINTO: Mediante la escritura relacionada en el numeral anterior, fueron adjudicadas en exclusiva propiedad y con carácter de dominio fiduciario a Equis

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Cooperativa de Vivienda Limitada, entre otras, la unidad funcional 18 y la complementaria XVIII, ubicadas en el octavo piso y en el primer subsuelo del edificio, respectivamente, no obstante haber resultado adjudicatario de las mismas el señor Berto, en virtud del contrato a que se hiciera referencia en el numeral primero de esta escritura, procediéndose así debido a que, por razones particulares, el señor Berto se vio impedido de otorgar aquella escritura y en consideración al perjuicio que se ocasionaría a los restantes adjudicatarios; todo ello con la previa autorización de la asamblea de asociados del 28 de setiembre de 1991 que se citara en el numeral tercero, y el conocimiento y conformidad del propio señor Berto. SEXTO: Habiendo desaparecido las causas que impidieron oportunamente al señor Berto, adquirir el dominio de las unidades de las que resultara adjudicatario; sobre la base de lo hasta aquí expuesto y en cumplimiento de las obligaciones asumidas, Equis Cooperativa de Vivienda Limitada TRANSMITE al señor Alberto Berto, de acuerdo con el régimen de la ley 13.512 y sus normas complementarias EL DOMINIO de la UNIDAD FUNCIONAL número DIECIOCHO y de la UNIDAD COMPLEMENTARIA XVIII (BAULERA), ambas integrantes del edificio sito en la zona norte de esta CAPITAL FEDERAL, en la calle CUCHA CUCHA números CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO, CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE, entre las de Cannes y Felinos, cuyas ubicaciones, superficies -que en ambos casos son cubiertas- y porcentuales en la copropiedad sobre el terreno y demás cosas comunes del edificio y con relación a todo su valor, son los siguientes: a) UNIDAD FUNCIONAL, número DIECIOCHO: ubicada en el OCTAVO PISO, con acceso por la entrada común individualizada con el número 5325 de la citada calle Cucha Cucha, tiene una SUPERFICIE total de sesenta y dos metros tres decímetros cuadrados, correspondiéndole un PORCENTUAL, de 1,16 por ciento. b) UNIDAD COMPLEMENTARIA XVIII: ubicada en el PRIMER SUBSUELO, con el mismo acceso que la anterior, tiene una SUPERFICIE total de dos metros treinta decímetros cuadrados, correspondiéndole un PORCENTUAL de 0,08 por ciento. El edificio está construido en el TERRENO designado en el PLANO característica M.H. 135-91, al que se refiere el título de propiedad, como PARCELA SIETE, el que mide: ... Medidas angulares: ... NOMENCLATURA CATASTRAL: ... SÉPTIMO: EL PRECIO de la venta de la una ochenta y dos avas parte (1/82) indivisa que correspondiera al señor Berto en el condominio sobre el terreno, de acuerdo con el régimen adoptado por la enajenante y al que se refiere el contrato relacionado en el numeral primero de esta escritura, fue de UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTICINCO MIL AUSTRALES, equivalente hoy a CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS, suma que fue totalmente abonada antes de este acto, según así lo declaran las partes, por lo que los representantes de la transmitente ratifican los recibos oportunamente conferidos al adquirente por dicho importe, otorgándole, en consecuencia, carta de pago. Las partes dejan constancia de que la construcción del edificio fue financiada a su exclusivo costo por los adjudicatarios, entre los que se encontraba el señor Berto y

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

que la posesión del terreno le fue dada a éste, conjuntamente con los demás adjudicatarios, el 2 de enero de 1990, habiéndosele hecho tradición de las unidades descritas al señor Berto el 31 de enero de 1992. OCTAVO: En consecuencia, el señor Berto ACEPTA esta transmisión de dominio, declarando que: a) Conoce y acepta el reglamento de copropiedad y administración del edificio relacionado en el numeral cuatro de esta escritura, inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble en la matrícula F.R. 5-17.924/18. b) Ratifica totalmente, inclusive con los alcances del artículo 2304 del Código Civil, la relacionada gestión efectuada por Equis Cooperativa de Vivienda Limitada. c) Asume, frente a las respectivas reparticiones y otros terceros, en los términos del artículo quinto de la ley 22.427, toda deuda que pudiere existir en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, sus diferencias, intereses, recargos, multas y actualizaciones que afecten a la fecha a las unidades adquiridas. NOVENO: Las partes nada tienen que reclamarse por ningún concepto, declarando extinguir la relación contractual que las vinculaba, respecto del dominio de las unidades descritas.- YO, EL AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR QUE: 1) PERTENECIÓ a Equis Cooperativa de Vivienda Limitada: EL DOMINIO de las unidades individualizadas, de acuerdo con los siguientes antecedentes: a) Por escritura número 715, otorgada el 23 de julio de 1989 ante el escribano de esta ciudad Francisco Cisco, al folio 1427 del registro notarial 2720 de su adscripción, la enajenante compró a Estefanía Nía el terreno en el que luego se construyó el edificio, cuyo primer testimonio tengo a la vista, con nota de haber sido INSCRITO en el Registro de la Propiedad Inmueble el 4 de agosto de 1989 en la MATRICULA F. R. 5-17.924. b) Como resulta de lo relacionado en el numeral cuarto de esta escritura, por la otorgada el 31 de diciembre de 1991 ante la escribana de esta ciudad María Teresa Protocolo, al folio 400 del registro notarial 1527 a su cargo, cuyo primer testimonio tengo a la vista, con constancia de haber sido INSCRITO en el de la Propiedad Inmueble el 15 de enero de 1991 en la MATRICULA F.R. 5-17.925/18, en lo que a las unidades cuyo dominio aquí se transmite se refiere, la nombrada cooperativa vendió las setenta y nueve ochenta y dos avas partes (79/82) indivisas del terreno a Agapito Catalán y otros, con quienes, en el mismo acto, sometió el inmueble al régimen de la propiedad horizontal, mediante la instrumentación del respectivo reglamento de copropiedad y administración, extinguiéndose también en dicho acto el condominio existente, por la adjudicación entre los condóminos de las unidades del edificio, adjudicándose a Equis Cooperativa de Vivienda Limitada las unidades cuyo dominio se transmite en este acto. 2) De los CERTIFICADOS expedidos por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE el 14 de abril de 1992 con los números 114.123 (inhibiciones) y 114.122 (dominio), que agrego, resulta que por la denominación de la transmitente no consta inhibición y que el dominio de las unidades descritas consta inscrito a su nombre en la forma indicada con carácter de dominio fiduciario, no registrando gravámenes, restricciones ni interdicciones. 3) El artículo tercero del referido reglamento de copropiedad y administración expresa: "Las unidades complementarias no pueden ser objeto de dominio

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

exclusivo sino por los titulares de alguna de las unidades funcionales del edificio. Esta circunstancia deberá transcribirse en todas las escrituras traslativas de dominio". 4) Los representantes de Equis Cooperativa de Vivienda Limitada acreditan la existencia de la misma y el carácter invocado con la siguiente documentación que en sus originales tengo a la vista y en copia simple certificada agrego: a) El testimonio del actual estatuto de la misma, aprobado por Resolución número 817, del 20 de agosto de 1979, del Instituto Nacional de Acción Cooperativa e inscrito en el Registro Nacional de Cooperativas el 28 de agosto de 1979 al folio 24 del libro 31, por acta 14.356; del que resulta que dicha cooperativa se encuentra inscrita en la matrícula 2552. b) El acta número 43, de la asamblea general ordinaria efectuada el 19 de agosto de 1991, que obra de la hoja 208 a la 210 del libro de actas de asambleas número uno de la entidad, rubricado por el Instituto Nacional de Acción Cooperativa el 19 de setiembre de 1979 con el número A 00330, de la que resulta la elección de los miembros del Consejo de Administración. c) El acta número 300 de la reunión del Consejo de Administración realizada el 20 de agosto de 1991, que obra en las hojas 208 y 209 del libro de actas número 3 de ese órgano, rubricado por la repartición citada el 24 de diciembre de 1990 con el número A 02748, de la que surge la distribución de cargos de ese Consejo y la designación de los señores Gómez, García y Rodríguez para los cargos invocados. La decisión de ejecutar el acto objeto de esta escritura fue adoptada por el Consejo de Administración de la citada cooperativa en su reunión del 3 de febrero de 1992, según así resulta del acta número 310, que obra en las hojas 230 y 231 del libro de actas número 3, ya individualizado. 5) La administración del consorcio de propietarios del edificio informó que el mismo se encuentra asegurado contra riesgo de incendio y que no se adeudan expensas comunes. 6) Las VALUACIONES FISCALES de las unidades 18 y XVIII son de pesos 32.735.- y 2.711.-, respectivamente. 7) No resulta procedente la presentación del CERTIFICADO DE BIENES REGISTRABLES porque la valuación fiscal de los bienes enajenados no supera el monto establecido en la Resolución General 3440 de la Dirección General Impositiva. 8) NO SE RETIENE a Equis Cooperativa de Vivienda Limitada suma alguna en concepto de IMPUESTO DE SELLOS ni de IMPUESTO A LAS GANANCIAS por estar EXENTA de ambos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58, inciso d, de la ley de impuesto de sellos, texto ordenado en 1986, y en el artículo 20, inciso d, de la ley de impuesto a las ganancias, texto ordenado en 1977. LEO esta escritura a los comparecientes, quienes ratifican su contenido y ante mí la firman, doy fe. QUEDO SIN EFECTO por no haber concurrido las partes. Jaime Giralte Font.

**43. Formulario de Fideicomiso**

CARLOS N. GATTARI

Dije al principio que existe relación entre la figura de la permuta de terreno

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

por unidades a construir y el fideicomiso. Este es, pues, el momento de manifestar que el formulario que presento en forma inmediata, asume algunas cláusulas del contrato de permuta, que al redactarlo hace años, en forma espontánea, me brotó como un elemento, además de la hipoteca, el sector atribuido a la confianza.

En las cláusulas pertinentes haré la remisión a las de permuta para no recargar el texto, advirtiendo que en algunas las diferencias son mínimas y por ello las redacto enteras. Las situaciones son distintas: en la permuta las dos sociedades son constructoras; en el fideicomiso Karmides Construcciones, SA, es la fiduciaria titular, y Construcciones Delta SA, la sustituta; de tal modo existe un respaldo y mayor garantía.

(10). DIEZ... ante mí, Rolandino Tabelaión ..., comparecen Esteban JUANNIDIS y Casandra LONDOS, Agapito ZUTAKIS y Alcides KERNIKIS, mayores de edad, que se conocen entre sí y los conozco. Los dos últimos intervienen en sus caracteres de presidentes respectivamente de KARMIDES CONSTRUCCIONES SA, y CONSTRUCCIONES DELTA SA, con domicilios legales en...

**A) FIDEICOMISO**

1. Exposición. Esteban Juannidis es propietario de...
2. Estipulación. El exponente, A TÍTULO DE FIDEICOMISO, transfiere el inmueble descrito a Karmides Construcciones, SA, la cual acepta la transferencia y declara tener la posesión del inmueble...
3. Declaraciones complementarias...
4. Consentimiento conyugal: Casandra Londos asiente el acto dispositivo de su esposo Esteban Juannidis y el convenio que sigue.
5. Carácter de los sujetos: Los comparecientes asumen, dentro del fideicomiso, los siguientes caracteres:
  - a) Esteban Juannidis es el fiduciante o fideicomitente;
  - b) Karmides Construcciones SA, es la fiduciaria titular que declara aceptar formalmente el cargo;
  - c) el mismo Juannidis es reservatario y los compradores de las unidades, junto con él, los fiduciarios y fideicomisarios;
  - d) Construcciones Delta SA, es la fiduciaria sustituta que acepta expresamente el cargo.

**B) CONDICIONES Y MODALIDADES**

6. Contraprestaciones (II, b, 1, permuta). Juannidis transmite el dominio fiduciario a la sociedad citada, la cual se obliga a construir sobre el inmueble un edificio compuesto de sótano destinado a garaje complementario, planta baja y seis pisos, con dos unidades de vivienda cada uno, es decir, 14 unidades.

La construcción se realizará con las especificaciones técnicas que figuran en el plano provisorio y narración de los detalles que constan en el proyecto de seis fojas, todo lo cual, firmado por las partes, incluso por la fiduciaria sustituta, se agrega a la presente escritura integrando el contrato principal.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

7. Reserva de Juannidis (II, b, 2). Se reserva el derecho a la titularidad de 2/15 avas partes indivisas sobre la unidad complementaria destinada a garaje, y dos unidades que compondrán la planta del quinto piso, provisoriamente designadas con los números 10 y 11, con las superficies distribución de ambientes y detalles técnicos que figuran en el plano y fojas anexas.

8. Deberes de la fiduciaria. La fiduciaria acepta formalmente la reserva formulada y se obliga a transferir a Juannidis lo indicado en la cláusula anterior antes que a cualquier otro adquirente. Asimismo se compromete a traspasar a Aspasia Kiriaki y a Ifigenia Vouliagmeni las unidades 5 y 6 (números provisorios) del tercer piso, con los detalles del plano y fojas anexas, en las condiciones y modalidades de los boletos de compraventa firmados por Juannidis el 18 de octubre pasado; igualmente para quienes resultaren compradores del resto de las unidades.

**C) HIPÓTESIS DE CUMPLIMIENTO**

9. Entrega de posesión y plazo (IX, 1). La fiduciaria se obliga a entregar a Esteban Juannidis...

10. Compensación de valores y prestaciones (IX, 2). Las partes asignan igualdad de valores estimativos a sus respectivas prestaciones...

11. Restricciones (IX, 3). Este contrato es de carácter eminentemente personal fundado en la confianza que merecen a Juannidis las dos sociedades con las cuales opera desde hace quince años. Por ello, la fiduciaria y la sustituta no podrán:

- a) transferir el dominio sin las mejoras a construir;
- b) cambiar el destino del fideicomiso, que lo es levantar un edificio determinado;
- c) delegar su responsabilidad en otras empresas; además responderá de todo el personal que interviene en cualquier carácter y de la solvencia de aquellos con quienes contrate;
- d) otorgar poderes generales de ninguna especie, que sólo podrán ser especiales, estando obligada a vigilar a los apoderados;
- e) negar la fiscalización de Juannidis, por sí o por apoderado, del desarrollo del contrato; a tales efectos la fiduciaria se obliga a facilitar la documentación pertinente en cuanto le sea requerido.

12. Contexto notarial (IX, 4)... a) reglamento...; b) escrituras. La incomparecencia... a)...; b) la mora de Juannidis y su incomparecencia autorizará a la fiduciaria a otorgar antes que la de Juannidis, la transferencia a los compradores.

13. Fideicomisarios. Además del propio Juannidis lo son los adquirentes del resto de las unidades, quienes tendrán el derecho de exigir la obligación de escriturar tanto a la fiduciaria titular como a la sustituta en su caso.

**D) SUPUESTO DE INCUMPLIMIENTO**

14. Mora automática (X, 5). El incumplimiento de la fiduciaria



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

respecto de la contraprestación fijada producirá la mora automática; en particular, la producirá la excesiva tardanza para las distintas etapas de la construcción que impedirían la transferencia a los 18 meses.

15. Sanciones. En el caso del artículo precedente, el fiduciante se reserva el derecho de;

- a) revocar el dominio transmitido que deberá pasar a la fiduciaria sustituta;
- b) solicitar de ésta se haga cargo del fideicomiso.

También procederá la sustitución en caso de quiebra, concurso, intervención judicial o administrativa, o disolución.

16. Procedimiento (IX, 5). Para el supuesto de incumplimiento se pacta el siguiente:

a) Vencido el plazo de 18 meses sin que se haya otorgado el reglamento y la transferencia simultánea a Juannidis, éste intimará a la fiduciaria, dándole plazo de 30 días para otorgar dichos instrumentos; aquélla pagará una multa diaria de 1.000 (un mil) dólares estadounidenses billetes diarios a partir de la intimación.

b) Vencido el plazo de 30 días, la fiduciaria claudicante tendrá un plazo de 30 días más para preparar las cuentas y liquidaciones de las mejoras introducidas según tasaciones de los arquitectos Andrés Kontos o Nicanor Benaki por su orden.

c) De ellas se deducirá el 60 % por indemnizaciones que comprenden daños y perjuicios de los fideicomisarios, señas y cuotas percibidas por promesas de venta celebradas por la empresa con terceros y costos de la nueva transferencia, sin perjuicio de probar un daño mayor; todas las liquidaciones deben ser conformadas por la sustituta.

d) Dentro de los últimos 10 días del segundo plazo de 30, acordado en el inciso b, la fiduciaria sustituta deberá celebrar reunión con los fideicomisarios para tratar la prosecución y terminación de la obra.

e) Conformadas las liquidaciones, dentro de los 15 días siguientes o los dos plazos de los 30 días, el fiduciario claudicante deberá otorgar transferencia de dominio a la sustituta en presencia del fideicomisario, hecho lo cual sobre la base de lo resuelto en la reunión de fideicomisarios, establecerá el nuevo plazo.

17. Tribunal arbitral. Cualquier diferencia, disputa o controversia que se suscite entre las partes o pretensiones de éstas que surjan como consecuencia de este contrato será sometida al tribunal arbitral.

18. Domicilios...

## **E) LEGITIMACIONES NOTARIALES**

A) Títulos...

D) Personería...

LEO esta escritura a los otorgantes, quienes la firman ante mí.

E. Juannidis.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Casandra Londos (Sello)

A. Kutakis.

A. Kernikis. ROLANDINO TABELIÓN

Cabe advertir inicialmente que la fórmula del fideicomiso tiene coincidencias con el anterior de permuta. He dividido la escritura en cinco capítulos con el siguiente esquema:

A) Fideicomiso

1. Exposición: descripción del inmueble.
2. Estipulación: transferencia por fideicomiso.
3. Declaraciones complementarias.
4. Consentimiento conyugal.
5. Carácter de los contratantes.

B) Finalidad

6. Contraprestación.
7. Reserva de Juannidis.
8. Deberes de la fiduciaria.

C) Cumplimiento

9. Entrega de posesión y plazo.
10. Compensación de valores. Prestaciones.
11. Restricciones de la fiduciaria.
12. Contexto notarial.
13. Fideicomisarios

D) Incumplimiento

14. Mora automática.
15. Sanciones.
16. Procedimiento.
17. Tribunal arbitral.

E) Legitimaciones notariales

Todo el capítulo A, fideicomiso, registra los temas comunes a cualquier transferencia, salvo el punto 5, en que se indica el carácter de los sujetos. Las tres cláusulas de la finalidad (B) coinciden con el inciso b, de a estipulación en la escritura de permuta; cambia los deberes de la fiduciaria (8) porque resultan ser específicos. En la hipótesis de cumplimiento (C) los puntos 9, 10 y 12 son iguales; la variante del punto 11 es el detalle de las restricciones, lo que no puede hacer la fiduciaria; en cuanto al 13, obra el derecho de los fideicomisarios.

Llegando al último capítulo, supuesto de incumplimiento (D), se pacta la mora automática, las sanciones y la reserva del fiduciante respecto de la revocación del dominio como causa del traspaso al sustituto. Finalmente, se consigna el procedimiento con detalles y el sometimiento a tribunal arbitral (14/17). Luego, legitimaciones notariales.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**44. Remisión a otros formularios**

Para mi modelo me basé en diversos trabajos, de los cuales algunos presentan escrituras que habré de esquematizar. Consulté ocho, de los cuales nada menos que seis fueron tratados en seminarios de la Academia Argentina del Notariado. Todos contienen doctrina, en especial el de Alberto Mario Azpeitia y Marcelo Armando de Hoz, sobre fideicomiso inmobiliario, Seminario XXIII, 9/91, pág. 14, y la emitida por Adriana Abella al sostener que el sistema de tiempo compartido puede encuadrarse en el dominio fiduciario (RdN, 661/ 89).

Indico y resumo los que contienen fórmulas, esquematizándolas.

a) Graciela Fischer, María Susana Monserrat, Luis María Gatti y Gerardo Rubio (RdN, 2319/72). Los números son cláusulas.

A. se obliga a transmitir un inmueble para levantar un complejo habitacional que B. se obliga a ejecutar, urbanizando la zona; deberá vender las unidades y pagar al fiduciante un porcentaje de las ventas no inferior a una suma que fijan (1/2).

El fiduciario no podrá transferir el dominio sin las mejoras y tampoco enajenar más de equis unidades por persona. El fiduciante se reserva el derecho de fiscalizar el desarrollo del contrato. En caso de incumplimiento pide la sustitución fiduciaria judicialmente y la rescisión del contrato por reversión del dominio libre (3/6).

La escritura traslativa debe otorgarse simultáneamente. Todos los gastos son de cuenta de B., salvo los de traspaso de dominio a los fideicomisarios, que se pagan según costumbre (718).

Como principio de ejecución. A. transfiere a B. el dominio revocable y fiduciario del inmueble que describe.

b) Gerardo Rubio, Seminario XIX, I I/89, pág. 102.

En Rosario una titular comenzó a vender algunos lotes de su fracción; bastó esto para que fuera ocupada por una villa de emergencia que se instaló. Al parecer, la municipalidad intervino para remediar el desaguisado.

El modelo de Rubio, luego de la comparecencia, establece carácter de las partes, fines del fideicomiso, causa-fin de las partes, situación del fondo, reglas de interpretación, jurisdicción, procedimiento.

Surge claro que (a) la titular fiduciante transfiere a título de fideicomiso la fracción a la (b) fiduciaria, esto es, la municipalidad local para que ésta construya viviendas económicas y las venda o alquile a (c) los ocupantes, con facilidades, por ser fideicomisarios pobres.

El contrato es de carácter irrevocable y oneroso. La fiduciaria, es decir, la municipalidad, no podrá ser sustituida ni renunciar. En cambio, la fiduciante queda liberada de toda responsabilidad y de toda relación contractual con los fideicomisarios; el contrato se extingue al percibir la totalidad del precio adeudado por aquéllos.

c) Eduardo Víctor Cursak, Seminario XXI, II/90, pág. 30.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Juan S., viudo, dos hijos médicos en los E.E.U.U., fue adjudicatario en la sucesión de su esposa de un campo que no puede atender por su lejanía y, sobre todo, por prescripción médica.

Parte expositiva: lo entrega en fideicomiso singular de administración a una empresa cuya idoneidad valora. Quiere resguardar el acervo sucesorio además de amparar su propia vida, intenciones que la empresa declara conocer (1/2).

Parte dispositiva: Juan S., fiduciante, transfiere el campo, que se restituirá a sus herederos si fallece, o cuando la empresa fiduciaria incurra en causales de extinción. Son fideicomisarios el propio Juan S. y, fallecido, sus herederos.

Destina el campo sólo a explotación agrícola-ganadera, que hará la empresa con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios que respeta la confianza y la buena fe. Por ello se establecen varios deberes del fiduciario especificándolos positiva y negativamente; por fin, se le reconoce una retribución porcentual sobre ingresos brutos y devolución de gastos (4/7).

Para el caso de incumplimiento por las causas que se enumeran, se designa fiduciaria sustituta a otra empresa, cuyo representante acepta. Por último, se determina cuándo se extingue el fideicomiso y los domicilios legales para cuestiones judiciales (8/10).

d) Renata I. Heilborn de Lipschitz. Cláusulas accidentales en la contratación moderna, Seminario XXI, 11/90, pág. 85.

AA., titular de un inmueble, quiere venderlo; la empresa BB. le promete cuatro unidades de 200 m<sup>2</sup> cada una en tres años en un edificio de más unidades que serán de BB. Sigue memoria descriptiva de asuntos técnicos. Luego establece las cláusulas relativas al fideicomiso: transmisión de dominio, edificación, reglamento, adjudicación de unidades; revocación en caso de impedimento, normas procesales, peritos que dirimen diferencias en carácter de árbitros; retribución del fiduciario designación del sustituto.

e) Rubén Augusto Lamber, Seminario XXII, 5/91, pág. 27, que también fue publicado en RN, 1207/91.

Sogo transmite a Constructora SA el dominio fiduciario de un inmueble para continuar y terminar la construcción existente con tantos pisos y unidades según afectación prehorizontal que cita. El estado de la obra se fija en acta notarial con peritos técnicos, tasación y fotografías (1/3).

El fiduciario, Constructora SA, se obliga a transmitir unidades a compradores de boletos inscritos; a Sogo dos locales de la galería comercial por tal valor y, además, el 30% del producido de las ventas de las unidades no enajenadas de los pisos 3/4, deducidas las inversiones de Constructora SA que percibirá el saldo de 70 % por su intervención (4/5).

Vencido el plazo sin cumplir, quedará revocado el dominio, que Constructora SA debe volver a Sogo en un plazo fijado, con multa diaria por exceso. Se especifica cuándo se considerará a la obra inconclusa, mediante pericias técnicas. Se pacta la indemnización (6/8).

Si se concluye en tiempo, Constructora SA otorga reglamento, transmite

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

unidades a - Sogo y a los adquirentes. Estos pueden exigir la obligación de escriturar a Constructora SA o a Sogo, si éste recupera el dominio (9/11).

79 Jaime Giral Font, Seminario XXIV, 6/92, pág. 65.

AB., asociado 531 de Equis Cooperativa de Vivienda Limitada, compró 1/82 ava parte indivisa de terreno para adquirir una unidad a edificar; cumplidos ciertos requisitos se le adjudicó la unidad 18 y la complementaria XVIII (1/2).

En asamblea general extraordinaria del 28/9/91 se facultó a Equis para transmitir partes indivisas, otorgar reglamento y adjudicación de bienes; también para adjudicarse transitoriamente el dominio fiduciario de las unidades de socios que tenían ciertos problemas, lo que efectivamente se hizo en tal escritura. Entre otros está AB. (3/5).

Desaparecidos los problemas, Equis transmite a AB. la unidad 18 y XVIII por tal precio pagado; AB. acepta, ratifica la gestión y declara que nada tiene que reclamar (6/9).

Como cabe advertir, las aplicaciones del fideicomiso pueden ser múltiples sobre la base de transmisión:

- a) de terreno para edificar y vender unidades; el fiduciante participa de las ganancias;
- b) de una fracción con que la municipalidad satisface la necesidad de habitación de los villeros pagando al titular y cumpliendo socialmente una de sus funciones;
- c) de un campo para explotar; el fiduciario recibe ganancias; mientras el fiduciante puede vivir con ingresos y atender su salud;
- d) de inmueble para edificar; el fiduciario paga con unidades al fiduciante y negocia el resto para sí;
- e) de inmueble para edificar, pagar al fiduciante con unidades, asumir las obligaciones de éste con terceros titulares de boletos; distribuir el resto entre ambas partes;
- f) entregar una unidad a un miembro de cooperativa adjudicataria del bien mientras transitoriamente el socio no pudo aceptar.

Esto, que en algunos casos es para muchos sujetos, puede reducirse a menos personas: un constructor fiduciario edifica unidades para él y una para el fiduciante (v. gr., herederos); un propietario de edificio detenido en estructura de hormigón, transmite a una empresa el inmueble contra pago de unidades y participación; otro, que sin haber subdividido las unidades -todavía no hay reglamento- transmite parte indivisa como dominio fiduciario para sobreelevar, lo que afirma Adriana Abella como solución para tiempo compartido y muchos otros casos.

**NOTICIAS DE LA ACADEMIA**

La institución, presidida por su titular, Eduardo Bautista Pondé, inició las actividades académicas el 13 de marzo en su sesión inaugural, en la que estuvieron presentes miembros de número y correspondientes del interior

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

del país.

En primer lugar se desarrolló un tema de doctrina; luego se abordaron asuntos administrativos, entre los cuales fue principal el proyecto presentado por el director de los seminarios, Max M. Sandler, para el próximo mes de mayo. Los temas son los mismos que tiene la nueva ley ómnibus 24441.

El desarrollo doctrinario estuvo a cargo del miembro del Ateneo Luis Rogelio Llorens, quien trató una nueva figura jurídica que algunos han llamado metafóricamente un testamento para la vida.

El disertante explicó que se trata de un negocio jurídico por el cual un sujeto físico dicta reglas para el cuidado de su persona y el manejo de sus bienes, utilizables aquéllas sólo cuando se produzca su propia incapacidad.

La importancia del tema queda puesta de relieve si pensamos que se vincula con el alcance de la libertad individual para decidir sobre la propia persona, sus bienes y la repercusión sobre la familia.

El asunto manifiesta diversos escorzos interdisciplinarios que, si bien son distintos, se encuentran unificados en el sujeto necesitado. De modo que los contextos parciales: medicina, religión, economía, derecho, etc. se dirigen a proteger un solo sujeto que ha querido prever el período de su propia incapacidad. Llorens acumula la poca bibliografía que versa sobre el tema y se refiere particularmente a la notarial, puesto que el análisis jurídico casi desde cualquier figura que se adopte va a parar a una posible escritura.

Tomándolo de Lamber discurre sobre el mandato irrevocable, el post mortem, la representación de sociedades, el negocio fiduciario, la indivisión forzosa, la renta vitalicia y otras figuras.

También menciona algunas propuestas de Gerardo A. Rubio, a quien reconoce haber sido el primero que levantó el tema y se hace eco de algunos descartes que indica.

Por fin, Llorens estima que puede agregarse la curatela, alrededor de la cual teje diversos argumentos que la presentan como una solución, hasta ahora no pensada.

La exposición de Llorens fue integrada con la investigación crítica llevada a cabo por Nelly Alicia Taiana de Brandi en diversos países como los Estados Unidos (Louisiana, Washington), Puerto Rico, Suiza, Japón, Mónaco, España, Italia.

Expresa que sólo algunas legislaciones tratan sobre el asunto: Estados Unidos, Japón; en otras se halla en investigación reciente. Se ha dirigido a una veintena de países y todavía no ha recibido contestación de varios.

Luego de la exposición, varios consejeros emitieron sus opiniones, coincidentes o no, pero todos destacaron el valioso, consciente y esforzado aporte llevado a cabo por Taiana de Brandi y por Llorens.

En nuestra opinión, hay que destacar además los recursos argumentativos de Llorens, quien fue capaz de fundar su esquema y sus discusiones sobre la base de bibliografía netamente notarial, porque sus autores principales fueron Rubio y Lamber.