

# Fideicomiso de administración y desarrollo inmobiliario\*

Por **Verónica García, Liliana Lorente y Mario Antonio Zinny**

## I. Conocimientos básicos

### 1. ¿Qué es el fideicomiso?

El fideicomiso es un contrato y, en tanto contrato, negocio jurídico bilateral, patrimonial e inter vivos.

Apuntemos aquí que el carácter bilateral del contrato le viene dado por contar con dos partes (como la compraventa) y no con una (como el testamento), ni con varias (como la sociedad). Bilateral entonces, no ya en el sentido de dar lugar a dos prestaciones, lo que en todo caso sirve para distinguir al contrato oneroso del gratuito (como la donación). Apuntemos, además, que en el contrato los intereses de las partes son contrapuestos y dan lugar al consentimiento, a diferencia de lo que ocurre en el negocio plurilateral, donde los intereses convergentes dan pie al acuerdo <sup>1</sup>.

Decíamos que, en tanto contrato, el fideicomiso es además negocio jurídico patrimonial (a diferencia de los negocios de familia) e inter vivos (ya que la muerte de una persona no se considera elemento típico del negocio) <sup>2</sup>.

Al fideicomiso se aplican las normas y principios de la ley 24441, sancionada el 22 de diciembre de 1994, promulgada el 9 de enero de 1995 y publica-

---

\* Trabajo editado en noviembre de 2005 por el Instituto de Derecho Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, 2ª Circunscripción.

(1) Muñoz, Luis, *Contratos*, TEA, Buenos Aires, 1960, tomo 1, págs. 61 y sigs.

(2) Muñoz, ob. cit., págs. 71 y sigs.

da en el boletín oficial el 16 de enero de 1995. En cuanto al dominio fiduciario, la propia ley remite al libro III, título 7 del CC.

Al fideicomiso se aplican, además, las normas y principios que regulan en general a los negocios jurídicos y, en especial, a los contratos.

Adoptando el esquema brindado por Emilio Betti <sup>3</sup>, se trata de las normas y principios que corresponden:

A los presupuestos de validez del fideicomiso: a) capacidad de las partes; b) legitimación de las partes; c) idoneidad del objeto (en nuestro caso, bienes fideicomitidos).

A sus elementos constitutivos: a) forma; b) contenido; c) causa.

Al componente subjetivo de sus elementos constitutivos: a) voluntad de dar forma; b) conciencia del contenido; c) intención compatible con la causa.

A sus efectos propios: relaciones personales.

Y a sus vicisitudes: nulidad o anulabilidad, absolutas o relativas, totales o parciales, ocultas o manifiestas; e ineficacia en sentido estricto.

En cuanto a la ineficacia en sentido estricto, cabe apuntar que el incumplimiento del fiduciario no provoca la resolución del contrato sino su remoción judicial; y que el contrato puede ser resuelto por el incumplimiento del fiduciante a la obligación de transferir el bien o bienes fideicomitidos. Apuntemos, además, que pueden darse la resolución por onerosidad imprevista y sobreviniente, la revocación por fraude y la reducción y reivindicación por inoficiosidad. Los efectos del fideicomiso, en fin, pueden condicionarse suspensiva o resolutoriamente.

## 2. ¿Cómo definir al fideicomiso?

El fideicomiso es el contrato mediante el cual una parte (fiduciante) se obliga a transferir a la otra (fiduciario) la propiedad fiduciaria de bienes determinados (bienes fideicomitidos) para que el fiduciario los administre en beneficio del fiduciante o un tercero (beneficiarios) y al vencimiento de un plazo o el cumplimiento de una condición resolutoria transfiera su dominio al fiduciante, al beneficiario o a un tercero (fideicomisarios).

## 3. ¿Quiénes son las partes del contrato?

Las partes son el fiduciante y el fiduciario.

## 4. ¿Qué papel juegan, entonces, el beneficiario y el fideicomisario?

Cuando no son el mismo fiduciante desempeñan el papel de terceros favorecidos por la estipulación del art. 504 del CC, que en este caso, y así Giraldi <sup>4</sup>, cuenta con una particularidad: la de que el fiduciante no puede revocarla antes de ser aceptada. Y se comprende que así sea, porque las personas del bene-

(3) Betti, Emilio, *Teoría general del negocio jurídico*. Traducción de A. Martín Pérez, Madrid, 1959.

(4) Giraldi, Pedro, *Fideicomiso*, Depalma, Buenos Aires, 1998, págs. 100 y 101.

ficiario y/o del fideicomisario designados en el contrato pueden haber influido en el consentimiento del fiduciario.

5. ¿Pueden acumular roles el fiduciante, el beneficiario y el fideicomisario?

Sí. Y por eso pueden limitarse a ser lo que respectivamente son, acumular dos roles o acumular los tres.

6. ¿Y el fiduciario?

El fiduciario debe limitarse a ser fiduciario. Y según Giraldi <sup>5</sup> está obligado a hacer, en el exclusivo interés del beneficiario, todo aquello que contribuya a la realización del propósito del fideicomiso, porque “*habría una contradicción conceptual inadmisibile si el fiduciario pudiera beneficiarse con los actos de administración o disposición*” que el fiduciante le ha encargado. Si además consideramos que él “*no puede adquirir para sí los bienes fideicomitados*” (ley 24441, art. 7) y permitimos que el arte venga en nuestro auxilio a través de la sabia letra de la canción (“*el que toca nunca baila*”), comprenderemos por qué hay cosas que el fiduciario no debe hacer, aunque parezca útil o conveniente que las haga.

Y lo confirman los considerandos de la Resolución General n° 447 de la Comisión Nacional de Valores, dictada el 28 de agosto de 2003:

“(…) *el fiduciario no puede ser designado beneficiario del fideicomiso, puesto que el conflicto de intereses que podría presentarse atentaría contra el ejercicio imparcial y objetivo de la función delicada del fiduciario*”.

“(…) *la confusión de las condiciones de fiduciario y beneficiario en la misma persona se encuentra impedida por el deber de lealtad que caracteriza la conducta del fiduciario, que le impide anteponer su interés personal en detrimento del interés de los beneficiarios*”.

“(…) *deben extremarse al máximo los recaudos para evitar la mencionada confusión en virtud de constituir el fideicomiso un negocio de confianza*”.

7. ¿Pueden el fiduciante, el beneficiario y el fideicomisario integrar una sociedad anónima, para que sea ella quien asuma el rol de fiduciaria?

No, no pueden. Y basta imaginar a la sociedad como un envoltorio de *nylon* con un cierre relámpago donde, a cubierto de la lluvia y con cara de pícaros, se apretujan los tres... Y al juez corriendo el cierre y descubriéndolos, para comprender que “*la viveza*” tiene un límite.

8. ¿Cuál es la solución, entonces, para la familia que no confía en los terceros?

Urge responder a este interrogante porque el problema consiste en que, cuando nombran fiduciario a uno de ellos, automáticamente lo excluyen de los

(5) Ob. cit., págs. 19 y 20.

beneficios, así como del dominio de los inmuebles al expirar el plazo del fideicomiso u operar la condición resolutoria a la que se subordinaron sus efectos.

Por otra parte, hay que tomar en cuenta que la administración a cargo de un familiar genera con el tiempo los inevitables conflictos (“¿por qué ella y no yo?”). Y si bien es cierto que “*el ojo del amo engorda el ganado*”, también lo es que no todos los amos gozan de buena vista.

No hace falta más para que entre en escena el tercero, el fiduciario profesional que se comporta “*con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios, que actúa sobre la base de la confianza depositada en él*” (ley 24441, art. 6). Y al respecto cabe tomar en cuenta que este tipo de fiduciario parece estar limitado, hoy, a los fideicomisos financieros.

¿Puede el escribano desempeñar el rol de fiduciario? Si se piensa en sus condiciones de tercero imparcial, en su carácter de depositario de la fe pública y en su formación universitaria, la respuesta, a primera vista, es que parece contar con el perfil adecuado. Y en cuanto a la idoneidad técnica necesaria para concretar el proyecto de desarrollo inmobiliario, es necesario considerar que el fiduciario puede ser asistido por los profesionales que al efecto se contraten (arquitectos, contadores, agrónomos en el caso de predios rurales, etc.). Sin que ello implique, claro está, delegar las facultades de administración y fiscalización que tiene a su cargo.

Es sabido, sin embargo, que las leyes orgánicas notariales declaran incompatible a la función con “*el ejercicio del comercio por cuenta propia o de terceros*”. Y no cabe duda de que el administrador fiduciario está ejerciéndolo por cuenta del fiduciante, del beneficiario y hasta del fideicomisario.

Además, una administración dinámica como la que el fideicomiso requiere, según veremos en el capítulo 15, genera los consiguientes riesgos. Y no parece conveniente afrontarlos, dado el deterioro que puede sufrir nuestra imagen si ellos se concretan. Basta pensar, para advertirlo, en la liquidación de los bienes fideicomitidos inscriptos a nombre del escribano, y en que el dinero obtenido por ellos no resulte suficiente para satisfacer a los acreedores...

¿Cómo lograr que las familias se decidan a recurrir al fideicomiso administrado por un fiduciario profesional, asistido por profesionales, aptos no sólo para conservarles el patrimonio sino a la vez para desarrollarlo, permitiéndoles de paso mantenerse unidas y cobijadas por la seguridad que les brinda el hecho de que ese patrimonio es intangible, en tanto no puede ser agredido por los acreedores de ningún integrante de la familia, ni por los del fiduciario que lo tiene a su nombre?

Y ésta puede lograrse reforzando esa seguridad y, más que reforzándola, brindándoles la tranquilidad que suponen:

a) la necesidad de que el fiduciario cuente con la autorización de los fiduciantes para disponer de los inmuebles o gravarlos, adquirir bienes cuyo precio o valor superen un determinado monto y contraer obligaciones que excedan de la ordinaria administración, cuando el pasivo del fideicomiso supere un determinado porcentaje del valor de los bienes fideicomitidos;

b) el derecho de cualquier fiduciante de auditar la administración de los bienes fideicomitidos, personalmente o mediante el profesional que contrate;

c) un plazo no demasiado extenso del fideicomiso, en todo caso prorrogable;

d) el derecho de todo fiduciante de revocarlo unilateral y parcialmente;

e) un compromiso de división de los bienes fideicomitidos, para que los fiduciantes y fideicomisarios sepan cuáles les serán adjudicados y transferidos.

Pensamos que, contrariamente a lo que puede suponerse, estas cláusulas tienden a reforzar la unión, porque sabiendo todos dónde están parados es más fácil que permanezcan en su lugar. ¿Que alguno puede aprovecharlas para retirarse? A esto respondemos que el que quiere irse acabará por hacerlo de una manera u otra, y no dudamos de que lo hará en forma más conflictiva si encuentra la puerta cerrada...

9. ¿Qué consecuencia práctica tiene el hecho de que el fideicomiso es un contrato que consienten el fiduciante que transfiere los bienes fideicomitidos y el fiduciario que los adquiere?

La consecuencia consiste en que no es necesario que el tercero beneficiario y el tercero fideicomisario intervengan en el contrato, otorgando la escritura o suscribiendo el instrumento privado, porque basta que lo celebren quienes son parte en él para que el contrato quede válidamente concluido. Y es que, oportunamente, ambos aceptarán, o no, la estipulación. Lo que no quita que la acepten en el mismo acto, si así lo prefieren.

Apuntemos aquí que el régimen de sustituciones del beneficiario y el fideicomisario está previsto en la propia ley 24441 (art. 2). Y que ella no fija término para que el beneficiario acepte la estipulación, por cuyo motivo conviene fijarlo en el contrato.

10. ¿Bienes fideicomitidos son sólo los que el fiduciante transfiere al fiduciario, o éste adquiere con dinero aportado por aquél?

No, porque *“cuando así resulte del contrato, el fiduciario adquirirá la propiedad fiduciaria de otros bienes que adquiera con los frutos de los bienes fideicomitidos o con el producto de actos de disposición sobre los mismos, dejándose constancia de ello en el acto de adquisición y en los registros pertinentes”* (ley 24441, art. 13).

Con lo que nada impide que en nuestro fideicomiso, el de la administración y el desarrollo inmobiliario, se incluyan en el patrimonio fideicomitado bienes que no son cosas (art. 11).

Por otra parte, es posible que el fiduciante que transfirió los bienes fideicomitidos aporte otros, o el dinero necesario para adquirirlos.

Y recordemos que el conjunto de los bienes fideicomitidos inviste el carácter de patrimonio separado, que en tanto tal no puede ser agredido por los acreedores del fiduciario ni por los del fiduciante (arts. 14 y 15).

Recordemos también que las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso *“sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos”*. Y que la insufi-

ciencia de éstos “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 previsiones contractuales, procederá 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” (art. 16).

11. ¿En qué forma puede o debe celebrarse el fideicomiso?

Como la ley no le impone una, la forma del fideicomiso es libre, según lo dispuesto por el CC, art. 974: “Cuando por este Código, o por las leyes especiales no se designe forma para algún acto jurídico, los interesados pueden usar de las formas que juzgaren convenientes”.

Y como, por otra parte, juega la limitación a la prueba dispuesta por el art. 1993: “Los contratos que tengan por objeto una cantidad mayor de diez mil pesos, deben hacerse por escrito y no pueden ser probados por testigos”, podemos concluir sosteniendo que el fideicomiso puede celebrarse en instrumento privado o en escritura pública.

12. ¿El fideicomiso es un contrato real, que exige la entrega de la cosa, o es un contrato meramente obligatorio, es decir, concluido para producir sus efectos desde que las partes lo consienten?

Es meramente obligatorio, porque aunque la ley 24441 comienza diciendo que para que haya fideicomiso debe haber transferencia y ésta supone la entrega de la cosa, el art. 4º descarta el carácter real, al brindar la posibilidad de que el contrato tenga por objeto una cosa no individualizada, en cuyo caso se harán constar las características que ella debe reunir.

Por el carácter “consensual” (equivoca terminología que conviene dejar de lado porque no hay contrato sin consentimiento, como lo prueba el hecho de que los contratos reales también se consienten) se pronuncian Highton, Mosset Iturraspe, Paolantonio y Rivera <sup>6</sup>, haciendo notar que los contratos reales están en proceso de desaparición, agregando que algunas legislaciones los han suprimido y que, entre nosotros, ésta es la propuesta del Proyecto de Unificación de la Cámara de Diputados, Proyecto Federal de 1993. En idéntico sentido Giraldi <sup>7</sup>, Kiper y Lisoprawski <sup>8</sup> y Lorenzetti <sup>9</sup>.

De donde se sigue que en materia de fideicomiso inmobiliario nos pueden requerir para instrumentar:

- a) El fideicomiso sin la transferencia del inmueble (y aquí las partes pueden optar entre el instrumento privado y la escritura pública).
- b) La transferencia con el fideicomiso previamente celebrado, caso este

(6) Highton, Elena I.; Mosset Iturraspe, Jorge; Paolantonio, Martín, E. y Rivera, Julio César, en *Reformas al Derecho Privado. Ley 24.441*, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 1995, pág. 18.

(7) Ob. cit., pág. 47, nota 12.

(8) Kiper, Claudio M. y Lisoprawski, Silvio V., *Tratado de Fideicomiso*, Lexis Nexis Depalma, Buenos Aires, 2003, pág. 186.

(9) Lorenzetti, Ricardo L., *Tratado de los contratos*, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2000, tomo III, págs. 311 y 313.

donde para causarla la escrituraremos citando el instrumento privado o la escritura que lo prueban, agregando copia al protocolo y al testimonio (claro está que al protocolo no será necesario agregarla si al fideicomiso lo hemos escriturado, también, nosotros).

Y subdividamos el inciso apuntando que la transferencia al fiduciario puede efectuarse:

b') por el fiduciante propietario del inmueble, dando cumplimiento a lo pactado en el propio fideicomiso;

b'') a título de la compraventa que celebran un tercero vendedor y el fiduciario, siempre dentro del marco del fideicomiso y con dinero que inviste el carácter de bien fideicomitado aportado por el fiduciante.

c) Nos pueden requerir, además, para escriturar la compraventa en la que el comprador estipula que contrata para quien será el fiduciario de un fideicomiso en trámite de ser celebrado y con dinero aportado por quienes serán fiduciantes (es el caso en que el inmueble sale a la venta con las partes del fideicomiso tratando de definir sus cláusulas). Y por cierto que es preferible que sean los propios y futuros fiduciantes quienes requieran la escrituración, estipulando para el futuro fiduciario.

d) Por último, nos pueden requerir para instrumentar el fideicomiso y la transferencia, en cuyo caso los escrituraremos juntos.

13. ¿Es necesario inscribir el contrato de fideicomiso en el Registro de la Propiedad?

No, lo que debe inscribirse es el contrato mediante el que se transfiere la propiedad fiduciaria del inmueble fideicomitado, conforme lo disponen el art. 2505 del CC, la ley 17801 y, a mayor abundamiento, el art. 12 de la ley 24441.

Y al respecto apuntemos que conforme a la Orden de Servicio N° 1/1997 de nuestro Registro de la Propiedad (Santa Fe, 2ª Circunscripción), cuyo texto fue ordenado por la N° 4/1998, *“la registración tendrá lugar exclusivamente mediante la técnica del folio real”* (art. 2º). Y que *“cuando se tome razón de medidas cautelares a nombre del fiduciario o del fiduciante se calificarán teniendo especial cuidado en establecer su procedencia o improcedencia según sea la naturaleza del dominio sobre el inmueble objeto de las mismas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 14 a 16 y concordantes de la ley 24.441. En su caso, para advertir que se trata de dominio fiduciario (ley 24.441) en la nota que se ponga en el documento respectivo se incluirá la constancia `en fideicomiso`. Sin perjuicio de ello, y si del documento portante de la cautelar resultare ostensiblemente no haberse reparado que esa es la situación jurídica del inmueble, se registrará con carácter provisorio”*.

14. ¿Cuál es el contenido del contrato de fideicomiso?

Al contenido alude la propia ley, cuando exige individualizar al beneficiario y el fideicomisario (arts. 3 y 4-d), determinar los bienes fideicomitados y el modo en que otros pueden ser incorporados (art. 4-a y b), determinar el pla-

zo o la condición a los que se sujeta el dominio fiduciario (art. 4-c) y definir los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo (art. 4-e).

15. ¿Cuál es su causa?

Por causa entendemos la función económico-social que el contrato está llamado a cumplir en la vida de relación, distinguiéndola de los fines con que las partes lo celebran, que son subjetivos, dependen de las circunstancias y, por consiguiente, varían según el caso de que se trate <sup>10</sup>.

Y así como la causa de la compraventa apunta a promover la circulación de la riqueza a través del cambio de cosa por precio, parece evidente que la del fideicomiso que estamos considerando se dirige a brindarle seguridad a un proyecto de administración y desarrollo inmobiliario, valiéndose de la confianza que inspiran:

- a) la idoneidad e imparcialidad del fiduciario;
- b) la intangibilidad de los bienes incluidos en el proyecto.

Y a la administración inmobiliaria le agregamos el desarrollo porque no es posible obviar la tendencia a éste que inspira a la ley 24441 <sup>11</sup>.

En este sentido, explicando las diferencias entre el dominio fiduciario y el fideicomiso, nos dice Giraldi <sup>12</sup>: “*El dominio fiduciario, residuo contemporáneo de la fiducia y el fideicomiso romano persigue la guarda de un bien cuya transmisión a la persona indicada constituye la idea central.*

*“Subyace en él una idea de conservación, de quietud, de custodia. Se trata de preservar una cosa para quien será, o había sido anteriormente, su verdadero dueño, titular de un dominio perfecto. No existe intención de aumentar la cosa y su administración tiende únicamente a mantener su valor e integridad. Para el fideicomiso, en cambio, lo importante es lo que se hace con el bien, los frutos que produce, el destino de las utilidades, y por ello es que el fiduciario tiene facultades para gravar y disponer. Lo que pasará con el bien, una vez extinguido el fideicomiso, es algo hasta cierto punto secundario. En síntesis, del titular de un dominio fiduciario se espera, como regla general, un actitud pasiva, de custodia de algo que está destinado a pertenecer a otro; del fideicomiso, una actitud dinámica que procure ganancias, distribuibles o no según sea el fin buscado”.*

De donde viene a resultar que la seguridad que el fideicomiso brinda no debería ponerse al servicio de la mera administración de los bienes fideicomitados, porque ello equivale a utilizar el contrato para un fin que no es compatible con su causa, es decir, con la función económico-social a la que está destinado.

Pero veámoslo con un ejemplo: si yo, dueño de varios inmuebles, los transfiero a un fiduciario que debe limitarse a cobrar los alquileres y rendirme cuentas, mientras sigo ejerciendo la profesión, el comercio o la industria, y conduciendo mi auto con el carnet vencido mato a alguien, es evidente que si

(10) Betti, ob. cit., págs. 141 y sigs.

(11) Highton; Mosset Iturraspe; Paolantonio y Rivera, ob. cit., págs. 7 y sigs.

(12) Ob. cit., págs. 42 y 43.



el abogado de los deudos lee el contrato va a cuestionarlo, alegando que he separado a esos inmuebles de mi patrimonio para burlar a mis acreedores.

Por eso, el proyecto de fideicomiso que les brindaremos pondrá especial énfasis en evitar cuestionamientos de este tipo. Así, pactando fondos de reserva e inversión para el desarrollo inmobiliario, los pasos a dar para alcanzarlo, etc. Y no se trata sólo de construir un edificio para someterlo al régimen de la propiedad horizontal, sino también de restaurar lo que se viene abajo, demoler lo que no tiene arreglo o contamina el ambiente, transformar un baldío en una playa de estacionamiento, construir un barrio, un cementerio privado; forestar, nivelar, desagotar. Se trata, en definitiva, de mejorar lo que se tiene, contribuyendo a generar prosperidad.

#### 16. ¿Contrato gratuito u oneroso?

Para la Administración Provincial de Impuestos de Santa Fe, 2ª Circunscripción, oneroso en cuanto a la retribución del fiduciario, que si no se pacta pasa a ser fijada por el juez; es decir, para que sea gratuito debe pactarse expresamente que el fiduciario no contará con ella (art. 8º de la ley).

¿Y la transferencia del dominio fiduciario del inmueble? Cuando es el fiduciante quien lo transfiere, la transferencia no tributa impuesto alguno. Tributa, sí, las tasas del certificado y la inscripción, que en Santa Fe ascienden al 0,3 % y al 0,75 %, respectivamente.

#### 17. ¿Cuáles son los efectos del fideicomiso?

Los efectos son las relaciones personales, vale decir, los derechos y obligaciones que vinculan a las partes entre sí y con el beneficiario y el fideicomisario.

Y no debemos confundirlos con la relación real que vincula al fiduciario con los bienes fideicomitados, en tanto ella resulta, no del fideicomiso en sí, sino del acto del fiduciante que se los transfiere o del acto del propio fiduciario, que los adquiere de un tercero.

Y reiteremos aquí que la oponibilidad frente a los acreedores del fiduciante y el fiduciario se logra con la inscripción registral (ley 24441, art. 12º).

#### 18. ¿Qué diferencia hay entre la propiedad fiduciaria de la ley 24441 y el dominio pleno o perfecto del Código Civil?

La diferencia radica en que la propiedad fiduciaria:

- a) debe ser ejercida por su titular conforme a lo establecido en el fideicomiso;
- b) no puede desmembrarse en nuda propiedad y usufructo (CC, 2841);
- c) constituye un patrimonio separado (ley cit., art. 14º);
- d) no es perpetua, ya que no puede durar más de 30 años, salvo que el fideicomisario fuere incapaz, en cuyo caso durará hasta su muerte o el cese de su incapacidad (art. 4º);
- e) y en caso de muerte del fiduciario no se transfiere a sus herederos (art. 10º).

19. ¿Puede el fiduciario disponer de los bienes fideicomitidos, o gravarlos, sin la autorización del fiduciante o el beneficiario?

Sí, cuando lo requieran los fines del fideicomiso, salvo que en el contrato se hubiese pactado lo contrario (ley 24441, art. 17).

20. Cese y sustitución del fiduciario

Según el art. 9 de la ley 24441, el fiduciario queda cesante por:

- a) remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones;
- b) muerte o incapacidad judicialmente declarada;
- c) disolución, si fuera una persona jurídica;
- d) quiebra o liquidación;
- e) renuncia, si en el contrato se hubiese autorizado expresamente esta causa.

Y según el art. 10, producida una causa de cesación, el fiduciario será reemplazado por el sustituto designado en el contrato o de acuerdo con el procedimiento previsto en él.

21. ¿Debe el fiduciario que queda cesante transferir los bienes fideicomitidos al que lo reemplaza?

Las palabras que el legislador emplea en los citados artículos (“*la renuncia tendrá efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto*” –art. 9–. “*Producida una causa de cesación [...] los bienes fideicomitidos serán transmitidos al nuevo fiduciario*” –art. 10–) conducen a sostener la necesidad de que el fiduciario que cesa en sus funciones y el que lo sustituye otorguen una escritura pública traslativa de los bienes fideicomitidos. Así Vaccarelli<sup>13</sup>. En contra se han pronunciado Moisset de Espanés<sup>14</sup> y Highton<sup>15</sup>.

Pero esta pretendida transferencia da pie a interrogantes que dificultan el apoyo a la posición de Vaccarelli: ¿la consiente el fiduciario que renuncia? ¿Y si se limita a renunciar, negándose a otorgar la escritura? ¿Es necesario tramitar un juicio de escrituración para que la otorgue el juez? ¿Consiente la transferencia el fiduciario a quien el juez deja cesante? ¿Lo hace el juez en su nombre? ¿Lo hacen los herederos del fiduciario cuando éste fallece? ¿Hay que denunciar, entonces, los bienes fideicomitidos en la sucesión? ¿Consiente la transferencia el curador cuando el fiduciario es declarado incapaz, los liquidadores cuando la sociedad fiduciaria se disuelve o liquida y el síndico en caso de quiebra? ¿Y el nuevo fiduciario? ¿Consiente la transferencia o se limita a aceptar la designación? ¿Es necesario, en definitiva, otorgar una escritura de

(13) Vaccarelli, Horacio M., “Aspectos registrales. Contrato de fideicomiso”, *Revista del Notariado*, Número Extraordinario, 1995, págs. 100 y 101.

(14) Moisset de Espanés, Luis, “Aspectos registrales del fideicomiso” (ley 24.441)”, *JA*, 1995-III-725.

(15) Highton, Elena I., “El dominio fiduciario y la problemática de su reflejo registral”, *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2001-3, Fideicomiso, pág. 30.

transferencia de los bienes fideicomitidos cada vez que el fiduciario es reemplazado?

Sostenemos que no es necesario. Porque este cambio de titularidad del patrimonio fideicomitado no es consentido ni debe ser consentido por nadie, en tanto no se origina en negocio traslativo alguno, a diferencia de lo que ocurre cuando los bienes se transfieren a título de compraventa, permuta, dación en pago, donación o aporte de capital.

¿Puede alegarse que así sería si el fiduciario se limitara a ser el administrador de los bienes fideicomitados, pero no en el régimen de la ley 24441, que además le asigna el rol de propietario fiduciario? ¿Puede alegarse que, en consecuencia, las razones que suelen esgrimirse de evitar el costo y el tiempo de la escrituración no bastan para decidir que ésta no es necesaria?

No, no puede alegarse. Y para advertirlo basta recordar:

a) que el dominio puede transferirse en forma voluntaria o forzada (según que la transferencia consentida por el propietario sea escriturada por éste o por el juez) (CC, arts. 2609 y 2610);

b) y que puede perderse porque la cosa se atribuye a otro (como en el caso de la prescripción adquisitiva prevista en el C.C., art. 2606, o en el de la expropiación contemplada en el art. 2610).

Con lo que se advierte que en nuestro caso, el del fiduciario que queda cesante y es reemplazado por el sustituto, no es la transferencia consentida o forzada la que origina el cambio de titularidad, sino la atribución al reemplazante conforme al régimen del contrato o el de la propia ley.

Y por cierto que el cese y la aceptación del cargo por parte del nuevo fiduciario deben ser probados y públicamente referenciados, para que el Registro de la Propiedad Inmueble pueda anotarlos.

A veces bastará el oficio del juez que dispuso la remoción, o declaró la quiebra o la incapacidad, donde se las referenciará junto a la aceptación del cargo por el nuevo fiduciario, que puede tener lugar ante el secretario del Juzgado. En otras, podrá recurrirse a una escritura donde se relacionarán la renuncia, la partida de defunción, la disolución o liquidación del que cesó en sus funciones, escritura en la que el notario dará fe de la aceptación del reemplazante<sup>16</sup>. Y claro está que para que no haya duda sobre la forma de proceder es conveniente establecerla en el contrato.

Recordemos ahora que para que se produzca el cese del fiduciario por incapacidad o quiebra es necesario un procedimiento que lleva su tiempo, impidiendo la inmediata designación del reemplazante. Y tomemos en cuenta que si bien la misma ley provee en estos casos un administrador provisorio, como el curador del art. 147 del CC, o el síndico previsto en el art. 179 de la ley 24522, lo hace destinándolo a ocuparse de los bienes personales del incapaz o fallido. Advirtamos, además, que hay casos en los que el fiduciario puede verse impedido de desempeñar sus funciones (como en el caso del fiducia-

(16) Conf. Lamber, Rubén, *La escritura pública*, Editorial FEN, La Plata, 2004, pág. 219.

rio enfermo, que es el planteado por nuestro compañero David Borghi). Y no hace falta más para decidir la conveniencia de que en el contrato se contemple la figura de un administrador provisorio, destinado a ocuparse de los bienes fideicomitidos hasta tanto el nuevo fiduciario sea designado y acepte el cargo.

Es innecesario agregar que el reemplazo del fiduciario no es un acto oneroso y que, por consiguiente, no tributa impuesto alguno. Y por eso es, además, que en este caso el servicio de anotación registral no tributa la tasa de inscripción (que en Santa Fe asciende, como apuntamos, al 0,75 % de la valuación fiscal del inmueble).

## 22. ¿Pueden el beneficiario y el fideicomisario ceder sus derechos?

Excluimos al fiduciante porque, cuando se limita a serlo, sus derechos sólo le interesan a él, lo que basta para descartar todo tipo de cesión. ¿Qué cesionario, en efecto, podría mostrarse interesado en adquirir el derecho de solicitar la remoción judicial del fiduciario, o los de designar a su reemplazante y a los profesionales que lo asistan, designar al administrador provisorio, optar por prorrogar el fideicomiso, revocarlo, etcétera?

Por otra parte, si lo que el fiduciante pretende es que alguien lo releve de su ejercicio, no tiene necesidad de cederlos porque le basta con recurrir a un apoderado para que los ejerza en su nombre.

Y que el fiduciante sea sólo fiduciante basta también para que no haya acreedor alguno interesado en ellos. ¿Y el de revocar el fideicomiso? ¿No podría un acreedor pretender subrogarse en el derecho de revocar el contrato, para que los bienes fideicomitidos retornen a su deudor? No, no podría, porque la posibilidad de agredirlos sólo puede ser concretada por los titulares de créditos de fecha anterior a la transferencia fiduciaria, por vía de la acción pauliana, pero no los de créditos posteriores, que si se subrogan para obtener el mismo resultado estarían atentando contra el principio de la intangibilidad del patrimonio separado e incurriendo en un manifiesto fraude a la ley.

Ocupémonos, entonces, del beneficiario y del fideicomisario, preguntándonos: ¿puede el primero ceder su derecho a las utilidades? ¿Puede el segundo ceder su derecho a la adquisición de los bienes fideicomitidos al extinguirse los efectos del fideicomiso? Sí, pueden. Apuntemos, además, que ambos derechos pueden ser embargados por los acreedores del cedente antes de ser notificada la cesión, y por los acreedores del cesionario luego de que ella haya tenido lugar.

Agreguemos que en esta materia parece conveniente pactar un derecho de preferencia a favor del fiduciante o el otro estipulado, cuando la cesión se celebre a favor de terceros y a título oneroso. Creemos que dicho derecho no debe jugar cuando los cesionarios sean los descendientes del cedente, a título gratuito u oneroso. ¿Y las cesiones a favor de terceros y a título gratuito? Admitirlas equivale a tornar ilusorio el derecho de preferencia...

Advirtamos, por último, que si el fiduciante cuenta con los derechos de prorrogar el contrato y revocarlo, la cesión se complica, por el conflicto de intereses que entra en escena. Y para comprenderlo pensemos en el fiduciante

que no pudo ejercer su derecho de preferencia por falta de medios, y en la posibilidad que tiene de poner término al derecho del cesionario a las utilidades optando por no prorrogar el contrato o, lo que es peor, decidiendo revocarlo antes de que venza el plazo de su vigencia; y mejor no pensar en el derecho del cesionario a la adquisición de los bienes, y en que el fiduciante puede, a través de la prórroga, extender el tiempo que al cesionario le resta para reunirse con ellos, o extinguir su derecho, revocación mediante, ya que le bastará con revocar el contrato para recuperar los bienes en cuestión...

De manera tal que con un fiduciante que sólo es fiduciante, un beneficiario con derecho a las utilidades y un fideicomisario con derecho a los bienes, la cesión por parte de estos dos últimos sólo es posible si el fiduciante no cuenta con los derechos de optar por prorrogar el contrato y revocarlo. Y si cuenta con ellos, el beneficiario y el fideicomisario que pretenden ceder los suyos tienen una única posibilidad de hacer viable la cesión: que el fiduciante renuncie a esos derechos, que dejan a los cesionarios a su merced.

23. ¿Puede ceder su derecho a las utilidades el fiduciante que es a la vez beneficiario? ¿Y su derecho a la adquisición de los bienes el fiduciante que es a la vez fideicomisario? ¿Y el fiduciante que acumula los tres roles?

Conforme a lo ya señalado, en el caso del fiduciante con dos roles (fiduciante-beneficiario o fiduciante-fideicomisario) que cuenta con los derechos de optar por prorrogar el contrato y revocarlo, sólo renunciando a éstos puede ceder su derecho a las utilidades en un caso y a la adquisición de los bienes, en el otro (porque si no lo hace puede perjudicar al cesionario ejerciéndolos, según acabamos de ver en los dos últimos párrafos del capítulo anterior).

Cabe, además, tomar en cuenta que en el caso del fiduciante que acumula los tres roles (fiduciante-beneficiario-fideicomisario) los conflictos de intereses desaparecen si lo cede todo, vale decir, su derecho a las utilidades, su derecho a la adquisición de los bienes, el de optar por la prórroga del contrato y el de revocarlo.

24. Sucesión por causa de muerte

En caso de muerte del fiduciante, del beneficiario, del fideicomisario y, por cierto, toda vez que acumulen roles, le sucederán sus herederos, quienes acreditarán su legitimación con la respectiva declaratoria.

25. Responsabilidad del fiduciario

El fiduciario responde ante el fiduciante, el beneficiario y el fideicomisario por el dolo o la culpa (grave o leve) que pudieran imputársele en el ejercicio de sus funciones, a él o a sus dependientes, según lo dispuesto en el art. 504 y conforme a las pautas del art. 909 del CC<sup>17</sup>.

(17) Giraldi, ob. cit., págs. 95 y 96.

Por otra parte, la ley 24441 no admite que se pueda dispensar al fiduciario del dolo o la culpa a través del contrato (art. 7). Y establece que “*la responsabilidad objetiva del fiduciario emergente del art. 1113 del Cód. 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*” (art. 14).

#### 26. Extinción de los efectos del fideicomiso

Conforme a lo dispuesto en los arts. 4 y 25 de la ley 24441, los efectos del fideicomiso se extinguen:

- a) por el vencimiento del plazo o el cumplimiento de la condición resolutoria a la que fueron subordinados; apuntemos que el plazo no puede durar más de 30 años, salvo que el beneficiario fuera un incapaz, en cuyo caso podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad;
- b) por la revocación del fiduciante, si se hubiere reservado expresamente esa facultad (la revocación no tendrá efecto retroactivo);
- c) por la insuficiencia de los bienes fideicomitados que da pie a su liquidación;
- d) por cualquier otra causa prevista en el contrato.

#### 27. ¿Se extingue el carácter fiduciario del dominio al vencer el plazo del fideicomiso, o cumplirse la condición resolutoria a la que se subordinaron sus efectos?

No, se mantiene hasta que el dominio se transfiera al fideicomisario <sup>18</sup>, de la misma manera en que la renuncia del fiduciario sólo produce efecto cuando quien lo reemplaza acepta el cargo.

#### 28 ¿A qué título transfiere el fiduciario al fideicomisario el dominio pleno de los bienes fideicomitados, al vencer el plazo del fideicomiso o cumplirse la condición resolutoria a la que se subordinaron sus efectos?

¿Los transfiere a título de venta? No.

¿Los transfiere a título de permuta? No.

¿Los transfiere a título de donación? No.

¿Los transfiere a título de adjudicación por división de condominio? ¿De qué condominio estamos hablando?

¿Los transfiere a título de adjudicación por disolución social? ¿De qué sociedad estamos hablando?

¿Los transfiere a título “atípico”. No, porque la transferencia está prevista en la propia ley (ley 24441, arts. 1 y 26).

¿Los transfiere a título típico e “innominado”. No, porque el fideicomiso cuenta con su propia denominación.

¿Y entonces?

(18) López de Zavalía, Fernando J. *Fideicomiso, Leasing, Letras Hipotecarias, Ejecución hipotecaria. Contrato de consumición*, Zavalía, Buenos Aires, 1996, pág. 90.

Sostenemos que la respuesta es: el fiduciario transfiere al fideicomisario el dominio pleno de los bienes fideicomitidos a título de rendición de cuentas de la obligación contraída con el fiduciante en el contrato de fideicomiso.

Y la analogía con el mandato resulta evidente: “*El mandatario está obligado a dar cuenta de sus operaciones, y a entregar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato...*” (CC, art. 1909). “*La obligación que tiene el mandatario de entregar lo recibido en virtud del mandato, comprende todo lo que el mandante le confió y de que no dispuso por su orden...*” (CC, art. 1911).

¿Título gratuito u oneroso? Gratuito, o mejor no oneroso. Con lo que la transferencia no tributa impuesto alguno. Pero sí la tasa retributiva del servicio de inscripción registral (a devengar sobre el avalúo).

29. La conveniencia de que el contrato incluya el proyecto de división o partición de los bienes fideicomitidos que integraban el condominio o la comunidad hereditaria de los fiduciantes, para que al extinguirse los efectos del fideicomiso cada uno reciba los que le corresponden

Aquí ocurre lo que en las donaciones, donde el mejor servicio que el escribano puede brindar a los padres que anticipan bienes divisibles a los hijos es proponerles que los transfieran ya divididos. Así, tratándose de una fracción de campo, nada mejor que tramitar primero el plano de subdivisión, para donarle a cada uno su lote, con lo que: a) se evita a los hijos encarar la división en ausencia de los padres, que es cuando suelen salir a la luz los conflictos que la obstaculizan o impiden; b) se ahorra a la familia el costo de la posterior partición; c) se fomenta la unión, porque sabiendo que pueden irse con su lote cuando lo deseen, es más fácil que permanezcan juntos, explotando el campo en sociedad, con el ahorro en herramientas que ello suele suponer...

Y decíamos que en el fideicomiso ocurre lo mismo, cuando los fiduciantes son condóminos o comuneros hereditarios de los bienes cuya propiedad fiduciaria deben transferir, y también cuando aportan el dinero para que el fiduciario los adquiera, e incluso cuando éste los adquiere con los frutos de otros, o con el dinero obtenido disponiendo de ellos. Porque siempre será ventajoso, por las razones expuestas, que cada fideicomisario sepa qué es lo que va a recibir cuando los efectos del fideicomiso se extingan.

Esto exige, claro está, mantener actualizado el proyecto de división o partición, incluyendo en él los nuevos bienes que se incorporen al fideicomiso, así como la subdivisión de los que corresponden al fiduciante cedente, cuando la cesión sea parcial. Y no hace falta decir que el proyecto en cuestión tributará el impuesto de sellos respectivo.

30. ¿Cómo es posible que el fiduciario, titular de la propiedad fiduciaria del inmueble, transfiera al fideicomisario su dominio pleno?

Es posible porque lo hace dentro del marco del fideicomiso, al igual que cuando adquirió la propiedad fiduciaria de quien era titular del dominio pleno.

31. ¿Transfiere el fiduciario al fiduciante el dominio pleno del inmueble cuando éste revoca el fideicomiso?

No, el fiduciante lo recupera por efecto de la revocación.

32. ¿Qué plazo de duración conviene fijarle al fideicomiso que estamos considerando?

En nuestra opinión no parece conveniente un plazo demasiado extenso, ni un fideicomiso donde los fiduciantes no se reserven el derecho de revocarlo. Preferimos un plazo de no más de 10 años, con opción a prorrogarlo por dos períodos de 5 años cada uno, con la posibilidad de que los fiduciantes puedan revocar el fideicomiso antes del vencimiento del plazo y sus eventuales prórrogas, o no optar por éstas, retirándose en ambos casos con los bienes que les corresponden, mientras los otros continúan con el contrato.

II. Proyecto de escritura de fideicomiso de administración y desarrollo inmobiliario, a otorgar por la madre y sus dos hijos mayores de edad, interesados en continuar explotando en conjunto los bienes habidos en la sucesión del padre

ESCRITURA NÚMERO...

FIDEICOMISO (de administración y desarrollo inmobiliario)

FIDUCIANTES, BENEFICIARIOS Y FIDEICOMISARIOS: Clara Fianza de López, Julio López y Juana López de Fernández.

FIDUCIARIA: "CONFIAR S. R. L."

## ACTO

I. FIDUCIANTES, FIDUCIARIA Y BIENES FIDEICOMITIDOS. En la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, República Argentina, el... de setiembre de... 2005, de una parte Clara Fianza de López y sus únicos hijos Julio López y Juana López de Fernández (en adelante los fiduciantes); y de otra "CONFIAR S. R. L." (en adelante la fiduciaria), en cuyo nombre y en el carácter de socio gerente actúa Rafael García, consienten el siguiente contrato de fideicomiso, conforme al cual los fiduciantes se obligan a transferir a la fiduciaria la propiedad fiduciaria de los siguientes bienes (en adelante los bienes fideicomitidos) que les corresponden por haber sucedido a Juan López, marido de Clara y padre de Julio y Juana, según luego se relaciona, a saber: 1) Tres fracciones de campo ubicadas en... , las que según plano de subdivisión nº... /2005, son designadas como lote... 2) Dos departamentos ubicados en la ciudad de..., el primero de los cuales forma parte del edificio construido en la calle... 3) Cinco locales de negocio ubicados en la ciudad de..., el primero de los cuales... 4) Dos terrenos baldíos ubicados en la ciudad de... 5) Los... quintales de soja y los... quintales de maíz depositados a nombre de los fiduciantes en la "Cooperativa Agrícola Limitada de ..." (INAES, matrícula..., Dirección General de Cooperativas, Santa Fe, matrícula...). 6) El saldo acreedor de \$... que registra la cuenta corrien-



te número... abierta a sus nombres en dicha cooperativa. 7) Las... cuotas de capital que a los fiduciantes corresponden en ella. 8) Los siguientes automotores y maquinaria agrícola... 9) Y los u\$s..., que en billetes de dicha moneda extranjera se encuentran depositados en la caja de seguridad n.º... abierta a nombre de los fiduciantes en el Banco... II. OTROS BIENES FIDEICOMITIDOS. Serán también bienes fideicomitidos los frutos y productos de éstos, los que la fiduciaria adquiera disponiendo de ellos, los que los fiduciantes decidan aportar en el futuro y los que integran el fondo de reserva e inversión que de inmediato se determina. III. FONDO DE RESERVA E INVERSIÓN. Inicialmente lo integrarán... quintales de soja... quintales de maíz y u\$s... Y se irá incrementando con las utilidades de los bienes fideicomitidos que no se distribuyan. IV. FINES DEL FIDEICOMISO. Se lo destina a la administración y el desarrollo de los bienes fideicomitidos, para mantenerlos, mejorarlos, en su caso reemplazarlos y en lo posible adquirir otros. V. INTANGIBILIDAD DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. LIQUIDACIÓN. Los bienes fideicomitidos estarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores de los fiduciantes y de la fiduciaria. Los bienes fideicomitidos responderán por las obligaciones que la fiduciaria contraiga al administrarlos. Si resultaran insuficientes para atenderlas, la fiduciaria los enajenará y entregará el producido a los acreedores en el orden de privilegios previsto para la quiebra. VI. ADMINISTRACIÓN. FACULTADES DE LA FIDUCIARIA. AUDITORÍA. 1) Los bienes fideicomitidos serán administrados por la fiduciaria con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en ella. Al efecto contará con las más amplias facultades, incluyendo aquellas que legalmente exigen enunciación especial, las que se dan por reproducidas. La documentación pertinente será suscripta por la fiduciaria bajo el sello "CONFIAR S. R. L. – Fideicomiso Inmobiliario Clara Fidanza de López e Hijos". 2) La fiduciaria podrá conferir poderes especiales o generales, estos últimos para actuar ante la administración pública, las empresas a cargo de servicios públicos y los tribunales de justicia. 3) La fiduciaria deberá contar con la expresa autorización de los fiduciantes, públicamente escriturada, para: a) disponer de los inmuebles o gravarlos; b) contraer obligaciones que excedan de la ordinaria administración cuando el pasivo del fideicomiso supere el... % del valor de los bienes fideicomitidos; c) adquirir bienes cuyo precio o valor excedan de \$... El valor de que se trate será fijado por dos corredores inmobiliarios que la fiduciaria designe. 4) En ningún caso la fiduciaria podrá desmembrar la propiedad de los bienes fideicomitidos transfiriendo su nuda propiedad o usufructo, transferirlos a título gratuito o comprometerlos en garantía de operaciones de terceros. 5) Cualquiera de los fiduciantes tendrá el derecho de auditar la administración de los bienes fideicomitidos, personalmente o por medio de los profesionales que al efecto contrate. VII. ASISTENCIA TÉCNICA. La administración podrá ser técnicamente asistida por los profesionales que los fiduciantes designen, tanto en el campo de la contabilidad, como en el de la explotación rural y los emprendimientos urbanos. VIII. RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA. El... % de las utilidades netas que resulten de la administración de los bienes fideicomitidos será semestralmen-

te pagado a la fiduciaria en concepto de retribución, en la primera semana de los meses de... y... de cada año. IX. BENEFICIARIOS. RENDICIÓN DE CUENTAS. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES. BALANCES. Los fiduciantes serán los beneficiarios de las utilidades netas que resulten de la administración de los bienes fideicomitidos, una vez deducido el... % de la retribución de la fiduciaria y el... %, que se destinará al fondo de reserva e inversión. La proporción en la que los fiduciantes participarán de dichas utilidades coincide con el porcentaje que a cada uno corresponde en la propiedad de los bienes fideicomitidos, a saber: 1) Clara Fidanza de López, 50 %. 2) Julio López, 25 %. 3) Y Juana López de Fernández, 25 %. La proporción de cada uno aumentará en la medida del valor de los nuevos bienes que aporte (como ejemplo, si el valor total de los bienes fideicomitidos es de \$ 1.000.000 y la madre incorpora otro del mismo valor, los porcentajes sobre el nuevo total de \$ 2.000.000 será del 75 % para la madre y el 12,50 % para cada uno de los hijos). El valor será fijado en la forma prevista en la precedente cláusula VI-3. Las utilidades serán semestralmente distribuidas a los beneficiarios en la primera semana de los meses de... y... de cada año, junto con la retribución a la fiduciaria y previa rendición de cuentas. Durante la primera semana del mes de... de cada año, la fiduciaria les presentará el balance general. X. FIDEICOMISARIOS. Los fiduciantes serán, a la vez, los fideicomisarios que recibirán los bienes fideicomitidos al vencer el plazo del fideicomiso y sus eventuales prórrogas, o al ejercer el derecho que se reservan de revocar el contrato, todo conforme a lo pactado en las cláusulas XIV y XV de la presente escritura. La transferencia se les efectuará dentro del plazo de 60 días contados a partir de aquel en que tuvo lugar la causa de extinción, conforme a lo establecido en el proyecto de división que, suscripto por las partes, se agrega al folio... de este Registro. El proyecto se mantendrá actualizado, incluyendo en él los nuevos bienes que los fiduciantes aporten. Al respecto se hace constar que la división sólo se concretará cuando los efectos del fideicomiso se extingan por vencimiento del plazo y sus eventuales prórrogas, o cuando los fiduciantes lo revoquen, por cuya razón éstos no podrán solicitar que se les adjudique bien alguno en forma anticipada. En el caso de la extinción o revocación que tengan efecto para uno o más fiduciantes, por mantenerse el resto vinculado al contrato, la adjudicación de los bienes según lo previsto en el proyecto de división se limitará a quienes se retiren. XI. CESE Y REEMPLAZO DE LA FIDUCIARIA. ADMINISTRADOR PROVISORIO. 1) La fiduciaria quedará cesante por: a) remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones; b) muerte o incapacidad judicialmente declarada si fuera una persona física; c) disolución o liquidación; d) quiebra; e) o renuncia, que deberá anticipar 30 días antes de hacerla efectiva. Producida una causa de cesación, la fiduciaria será reemplazada por quien designen los fiduciantes. 2) En los casos de remoción judicial, incapacidad o quiebra, el juez interviniente oficiará a los registros que correspondan según la naturaleza de los bienes fideicomitidos, para que tomen nota de la sustitución. En el oficio se referenciarán la causa del cese y la aceptación del nuevo fiduciario, que podrá efectuarse ante el secretario del Juzgado o ante notario. En los casos de renuncia, muerte, disolución o liquidación, éstas serán

referenciadas por escritura pública en la que el notario dará fe de la aceptación del fiduciario reemplazante. 3) Iniciado el procedimiento de la remoción judicial, notificada por la fiduciaria su intención de renunciar y toda vez que ésta se viera impedida de desempeñar sus funciones por causa de fuerza mayor, los fiduciantes podrán designar un administrador provisorio hasta tanto el reemplazo de la fiduciaria se concrete. XII. ASAMBLEA DE LOS FIDUCIANTES. Los fiduciantes se reunirán en asamblea convocada por la fiduciaria, o por ellos mismos, para tomar las decisiones pertinentes (así, las autorizaciones a la fiduciaria previstas en la cláusula VI-3, la designación de los profesionales prevista en la cláusula VII, las designaciones de la fiduciaria y el administrador provisorio previstas en la cláusula XI y toda otra que estimen necesaria). Cada fiduciante tendrá un voto, independientemente de la proporción en los bienes fideicomitidos que le corresponda. En caso de empate, este porcentaje será tomado en cuenta, sumando para desempatar los de las posiciones en pugna. XIII. TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS DE LOS FIDUCIANTES. DERECHO DE PREFERENCIA. 1) Todos los derechos de los fiduciantes, incluidos los que les corresponden a las utilidades netas de los bienes fideicomitidos y su derecho a que éstos se les adjudiquen al vencer el plazo del fideicomiso y sus eventuales prórrogas, o ser el fideicomiso revocado por ellos, se transferirán a sus sucesores por causa de muerte, quienes para acreditar su legitimación deberán presentar a la fiduciaria la pertinente declaratoria de herederos. Los fiduciantes pueden transferirlos a sus hijos a título de cesión gratuita u onerosa, y a terceros por cesión onerosa. Las cesiones podrán ser parciales, en el sentido de estar referidas a un porcentaje de las utilidades y de los bienes, y en este caso el proyecto de división subdividirá los bienes del cedente, determinando los que corresponden al cesionario; pero los fiduciantes no pueden transferir algunos de sus derechos y reservarse otros (así, no pueden ceder el derecho a las utilidades y no el derecho a los bienes, o cederlos a ambos y reservarse los de votar en las asambleas y revocar el contrato, etc.). 2) En el caso de sucesión por causa de muerte, los sucesores deberán unificar su representación. Y otro tanto harán cedente y cesionario cuando la cesión sea parcial y a favor de un hijo. 3) En el caso de cesión onerosa a un tercero, los restantes fiduciantes serán notificados en forma fehaciente del precio y forma de pago, gozando de un plazo de 72 horas hábiles para optar por adquirir los derechos del cedente en las mismas condiciones ofrecidas al interesado. XIV. PLAZO DEL FIDEICOMISO. VENCIMIENTO DEL PLAZO. PRÓRROGAS. El plazo del fideicomiso se fija en 10 años contados a partir del día de hoy, y podrá ser prorrogado por dos períodos de 5 años, a opción de los fiduciantes. A tal fin, 30 días antes del vencimiento del plazo de los 10 años, los fiduciantes, sus sucesores y/o sus cesionarios notificarán fehacientemente a la fiduciaria si optan por prorrogarlo o no. Los que opten por la prórroga continuarán vinculados por el contrato; los que opten por no prorrogarlo se retirarán recibiendo de la fiduciaria los bienes que les correspondan según el proyecto de división. De la misma manera se procederá para optar o no por la segunda prórroga. XV. REVOCACIÓN DE LOS FIDUCIANTES. Los fiduciantes, sus sucesores o cesionarios tendrán el derecho de revocar

el contrato, sin efecto retroactivo. Los que no ejerzan el derecho de revocarlo continuarán vinculados por el contrato. Los que lo ejerzan se retirarán recibiendo de la fiduciaria los bienes fideicomitidos que les correspondan según el proyecto de división. XVI. VIGENCIA DEL CARÁCTER FIDUCIARIO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS PESE A LA REVOCACIÓN DEL CONTRATO O EL VENCIMIENTO DEL PLAZO Y SUS PRÓRROGAS. El carácter fiduciario de la propiedad de los bienes fideicomitidos se mantendrá hasta que la fiduciaria los adjudique a los fiduciantes, sus sucesores o cesionarios. XVII. ARBITRAJE. Toda cuestión que se origine en la interpretación de este contrato, su validez o eficacia, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que de él surgen, y los daños y perjuicios resultantes, será definitivamente resuelta por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Rosario. A tal fin, los fiduciantes me requieren su registración en la mencionada Bolsa. XVIII. DOMICILIOS. Clara Fianza de López lo constituye en... etc. - - - -

## ANTECEDENTES

I. IDENTIDAD DE LOS OTORGANTES. La acreditan exhibiendo sus respectivos documentos de identidad y dándome a conocer el resto de sus datos personales, de los que resulta que Clara Fianza de López es argentina, ha nacido el..., tiene apellido materno..., D.N.I..., CUIT..., domicilio en... y es viuda de su cónyuge de primeras nupcias Juan López. Julio López es argentino, etc., etc. - -

II. PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE DE LA FIDUCIARIA. Actúa en nombre de “CONFIAR S. R. L.” (CUIT...; Registro Público de Comercio, Rosario, tomo..., folio..., nº...), en el carácter de socio gerente con uso indistinto de la firma social (acuerdo constitutivo, cláusula...) autorizado por la asamblea de los socios (libro de asambleas, acta nº.../...). - - - - -

III. TITULARIDAD DE LOS FIDUCIANTES SOBRE LOS BIENES CUYA PROPIEDAD FIDUCIARIA DEBEN TRANSFERIR A LA FIDUCIARIA “CONFIAR S. R. L.”. A Clara Fianza de López le corresponden por haberle sido adjudicados en un 50 % en la liquidación de gananciales de la sociedad conyugal que integrara con su fallecido marido, Juan López. Y a los dos únicos hijos del matrimonio por haber heredado a su nombrado padre en el restante 50 %, todo según declaratoria de herederos dictada en el Juzgado... (expediente nº..., “Juan López s/...”, foja..., auto nº.../... de 1999; Registro de la Propiedad Inmueble, Declaratorias, tomo..., folio..., nº...). ANTECEDENTES DOMINIALES DE LOS INMUEBLES. a) *De las tres fracciones de campo.* Fueron adquiridas por Juan López, siendo ya casado con Clara Fianza, mediante escritura de compraventa que le otorgara... y fuera autorizada por el escribano... (Registro.../ Rosario, folio..., escritura.../...; Registro de la Propiedad Inmueble, Dominio, Departamento General López, tomo..., folio..., nº...). b) *De los dos departamentos...* etc., etc. c) *De los cinco locales de negocio...* etc., etc. d) *De los dos terrenos baldíos...* etc., etc. - - - - -

## OTORGAMIENTO

Previa lectura, la otorgan y firman Clara Fianza de López, Julio López, Juana López de Fernández y Rafael García.

(firmas)

## AUTORIZACIÓN

(sello)

ANTE MÍ, MARIO ANTONIO ZINNY,  
ESCRIBANO DEL COLEGIO DE SANTA FE,  
TITULAR DEL REGISTRO 161/ ROSARIO

(firma)

*En el margen (si la encuadernación del protocolo permite leerlo) o luego de la autorización, puede constar: Agregados al protocolo fotocopias de los documentos de identidad exhibidos, del acuerdo constitutivo de la fiduciaria, de su acta de asamblea n°... y del proyecto de división de los bienes fideicomitidos.*

### III. Proyecto de escritura de transferencia de la propiedad fiduciaria

ESCRITURA NÚMERO...

TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD FIDUCIARIA

FIDUCIANTES: Clara Fianza de López, Julio López y Juana López de Fernández.

FIDUCIARIA: “CONFIAR S. R. L.”.

## ACTO

I. TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS (**dando cumplimiento a la obligación de los fiduciantes contraída en el contrato de fideicomiso**). En la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, República Argentina, el... de... de 2005, Clara Fianza de López y sus únicos hijos Julio López y Juana López de Fernández, fiduciantes del “Fideicomiso Clara Fianza de López e hijos”, dando cumplimiento a la obligación contraída en el contrato escriturado por mí el... en el folio... de este Registro, transfieren a la fiduciaria “CONFIAR S. R. L.”, en cuyo nombre y en el carácter de socio gerente acepta la transferencia Rafael García, la propiedad fiduciaria de los siguientes bienes, que les corresponden por haber sucedido a Juan López, quien en vida fuera el marido de Clara y el padre de Julio y Juana, según luego se relaciona, a saber: 1) Tres fracciones de campo ubicadas en..., las que según plano de subdivisión n°.../ 2005, son designadas como lote... 2) Dos departamentos ubicados en la ciudad de..., el primero de los cuales forma parte del edificio

construido en la calle... 3) Cinco locales de negocio ubicados en la ciudad de..., el primero de los cuales... 4) Dos terrenos baldíos ubicados en la ciudad de... 5) Los... quintales de soja y los... quintales de maíz depositados a nombre de los fiduciantes en la “Cooperativa Agrícola Limitada de...” (INAES., matrícula..., Dirección General de Cooperativas, Santa Fe, matrícula...). 6) El saldo acreedor de \$... que registra la cuenta corriente número... abierta a sus nombres en dicha cooperativa. 7) Las... cuotas de capital que a los fiduciantes corresponden en ella. 8) Los siguientes automotores y maquinaria agrícola... 9) Y los u\$s..., que en billetes de dicha moneda extranjera acaban de extraer de la caja de seguridad n°... abierta a sus nombres en el Banco... II. TRADICIÓN DE LOS BIENES. Rafael García, siempre en nombre de “CONFIAR S. R. L.”, fiduciaria del “Fideicomiso Clara Fianza de López e hijos”, y en el invocado carácter de socio gerente, dice: Que su representada se encuentra en posesión de los bienes por haberlos recibido en tradición de los fiduciantes sin oposición alguna y, en el caso de los inmuebles, libres de ocupantes. Y agrega: que le han sido endosados los certificados de depósito del cereal y la oleaginosa; que la “Cooperativa Agrícola de...” ha sido instruida para que la cuenta corriente n°... con el referido saldo acreedor se registre a nombre de “CONFIAR S. R. L.” – Fiduciaria del “Fideicomiso Clara Fianza de López e hijos”, al igual que las cuotas de capital, cuya transferencia ha sido autorizada por el Consejo de Administración (acta n°.../...); y que igualmente lo ha sido el Banco..., para que la caja de seguridad n°... se registre a nombre de la fiduciaria del fideicomiso, lo que ya se llevó a cabo previa extracción de los billetes de dólares estadounidenses que, luego de ser contados, le fueron entregados por los fiduciantes junto con la llave de la caja, donde volvió a depositarlos. - - - - -

## ANTECEDENTES

I. IDENTIDAD DE LOS OTORGANTES. La acreditan exhibiendo sus respectivos documentos de identidad y dándome a conocer el resto de sus datos personales, de los que resulta que Clara Fianza de López es argentina, ha nacido el..., tiene apellido materno..., DNI..., CUIT..., domicilio en... y es viuda de Juan López, su cónyuge de primeras nupcias. Julio López es argentino, etc., etc. - -

II. PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE DE LA FIDUCIARIA. Rafael García actúa en nombre de “CONFIAR S. R. L.” (CUIT... Registro Público de Comercio, Rosario, Contratos, tomo..., folio..., n°...), en el carácter de socio gerente con uso indistinto de la firma social (acuerdo constitutivo, cláusula...) autorizado por la asamblea de los socios (libro de asambleas, acta n°.../...). - - - - -

III. TITULARIDAD DE LOS FIDUCIANTES SOBRE LOS BIENES CUYA PROPIEDAD FIDUCIARIA TRANSIEREN. A Clara Fianza de López le correspondieron por haberle sido adjudicados en un 50 % en la liquidación de gananciales de la sociedad conyugal que integrara con su fallecido marido, Juan López. Y a los dos únicos hijos del matrimonio por haber heredado a su nombrado padre en el restante 50 %, todo según declaratoria de herederos dictada en el Juzgado... (expe-

diente nº..., “Juan López s/...” foja..., auto nº.../... de 1999; Registro de la Propiedad Inmueble, Declaratorias, tomo... , folio... , nº...). ANTECEDENTES DOMINIALES DE LOS INMUEBLES. a) *De las tres fracciones de campo.* Fueron adquiridas por Juan López, siendo ya casado con Clara Fianza, mediante escritura de compraventa que le otorgara... y fuera autorizada por el escribano... (Registro... / Rosario, folio..., escritura.../...; Registro de la Propiedad Inmueble, Dominio, Departamento General López, tomo..., folio..., nº...). b) *De los dos departamentos...* etc., etc. c) *De los cinco locales de negocio...* etc., etc. d) *De los dos terrenos baldíos...* etc., etc.-----

IV. CERTIFICACIONES REGISTRALES. El dominio de los inmuebles consta inscripto a nombre de Juan López sin registrar hipoteca, otros derechos reales ni medidas precautorias; tampoco se registra inhibición a nombre del causante ni al de los transmitentes (certificados...).-----

V. CERTIFICACIONES CATASTRALES. Las descripciones de los inmuebles coinciden con los que obran en el Servicio de Catastro e Información Territorial (certificados...).-----

VI. CERTIFICADOS DE BIENES REGISTRABLES. El fiduciante presentó los certificados correspondientes a los tres inmuebles rurales.-----

VII. INFORMES FISCALES. 1) *Referidos a los inmuebles rurales.* De los informes diligenciados e importes retenidos resulta que no se debe el pago de tasas comunales (certificado de la Comuna de...), contribución de mejoras (certificado de la Dirección General de Catastro), electrificación rural (certificado de la Dirección Provincial de Energía) ni impuesto inmobiliario (Administración Provincial de Impuestos, partida..., superficie..., avalúo terreno \$...; partida..., superficie..., avalúo terreno \$...; partida..., superficie..., avalúo terreno \$...). *Retenciones:* Se retuvieron \$... para el pago del impuesto inmobiliario de las tres partidas, período... /... 1995. 2) *Referidos a los inmuebles urbanos.* a) *Departamentos.* etc., etc. b) *Locales de negocio.* etc., etc. c) *Terrenos baldíos.* etc., etc.-----

## OTORGAMIENTO

Previa lectura, la otorgan y firman Clara Fianza de López, Julio López, Juana López de Fernández y Rafael García.

(firmas)

## AUTORIZACIÓN

(sello)

ANTE MÍ, MARIO ANTONIO ZINNY,  
ESCRIBANO DEL COLEGIO DE SANTA FE,  
TITULAR DEL REGISTRO 161/ ROSARIO

(firma)

*En el margen (si la encuadernación del protocolo permite leerlo) o luego de la autorización, puede constar: Agregados al protocolo fotocopia del acuerdo constitutivo de la fiduciaria, de su acta de asamblea n°. . . y del proyecto de división de los bienes fideicomitidos. Agregados además certificados registrales, catastrales y de bienes registrables; e informes fiscales.*