

## Fideicomiso

**Fideicomiso de garantía. Financiación de emprendimientos inmobiliarios. Quiebra del fiduciante "originante". Verificación del crédito eventual que surja de los saldos impagos luego de la liquidación de las garantías. Responsabilidad del fiduciante. Entrega de fondos del banco fiduciario a la empresa constructora. Perfeccionamiento del mutuo. QUIEBRA**

### Hechos:

*En la quiebra de la sociedad que reviste el carácter de fiduciante en un contrato de fideicomiso de garantía celebrado con el Banco Hipotecario para financiar la construcción de viviendas, dicho banco solicitó la verificación del crédito derivado de los saldos que pudieren existir luego de la liquidación de las garantías. El juez de primera instancia declaró verificado dicha acreencia con carácter eventual. La Cámara confirmó la sentencia apelada.*

**1.** Corresponde declarar verificado, con carácter eventual, el crédito insinuado por el banco fiduciario en la quiebra de la sociedad que actuó como "originante" en los contratos de fideicomiso de garantía celebrados a fin de financiar varios emprendimientos inmobiliarios, pues si bien el dinero del préstamo fue entregado directamente a las empresas constructoras con las que la fallida había celebrado contratos de locación de obra, ésta es la tomadora del préstamo y como tal debe responder con su patrimonio por los saldos insatisfechos que surjan luego de liquidados los fideicomisos constituidos en garantía de cada operación.

**2.** La creación de la figura de la entidad "originante" por la imposibilidad del banco fiduciario de ofrecer créditos al público en su calidad de mayorista significa la "tercerización" de la gestión y desarrollo del emprendimiento en un sujeto distinto que, asume todos los riesgos del mismo, cobra una comisión por la constitución de hipotecas y, salvo pactos con terceros, es el beneficiario del remanente.

**3.** La sola circunstancia de que los desembolsos efectuados por el banco fiduciario, en virtud de la celebración de contratos de fideicomiso de garantía, fueran entregados directamente a las empresas constructoras con las cuales la entidad "originante" había celebrado contratos de locación de obra, no implica que los mutuos no se hubieren perfeccionado en los términos del art. 2242 del Cód. Civil, ya que la entrega del dinero a la tomadora del préstamo se llevó a cabo, sólo que, a efectos de garantizar que todos los fondos fuesen destinados únicamente a la construcción de las viviendas, se pactó que en lugar de ser acreditados en una cuenta de aquélla, el banco saldaría los certificados de avance de obra por cuenta de la prestataria.

4. En los contratos de fideicomiso de garantía destinados a la financiación de emprendimientos inmobiliarios, el fiduciario es el mero soporte jurídico de la propiedad es el titular del proyecto, pero no se enriquece con el negocio, sino que los resultados del emprendimiento son del fiduciante, aunque primero sean aplicados a cancelar el crédito.

5. El contrato de fideicomiso de garantía es una figura jurídica atípica en virtud de la cual, el banco otorga una financiación a un pro-

yecto a través de un préstamo al desarrollista y, apartándose de lo que ocurre en la mayoría de los contratos de financiación, en este caso, se reserva el recurso contra aquél, es decir que, si los fondos generados por el proyecto resultan insuficientes para el pago del crédito, el banco puede ir contra el desarrollista.

**112.457. CNCom., sala E, 2008/04/03. Cía. de Serv. Hipotecarios S.A. (CASH) s/conc. prev.**

## Filiación\*

### **Filiación extramatrimonial. Reclamación del estado de hijo extramatrimonial. Acción de filiación post mortem. PRUEBA**

#### **Hechos:**

*El actor interpuso acción de filiación extramatrimonial contra los herederos del presunto padre. El juez de grado admitió la acción con base fundamental en la negativa de los emplazados a efectuarse la prueba biológica. La Cámara confirmó dicho decisorio.*

Debe confirmarse la sentencia que admitió la acción de filiación extramatrimonial incoada contra los herederos del presunto padre,

pues la negativa de éstos a efectuarse la prueba biológica, sumada a la cremación del cadáver del occiso cuando habían tomado conocimiento del proceso filiatorio y al hecho de que la madre y el presunto padre trabajasen juntos, permiten concluir en la existencia del vínculo invocado.

**112.540. C2aCiv., Com., Minas, Paz y Trib., Mendoza, 2008/03/12. R., A. E. c. Herederos de E. P.**

(\*) La Ley, 4/06/08.