

Realización y liquidación de los bienes ante la extinción del contrato de fideicomiso*

Previsiones contractuales que legitimen los actos del fiduciario

Marcelo A. de Hoz

Sumario: 1. Introducción. 2. Necesidad de prever cláusulas de liquidación patrimonial. 3. Liquidación normal ante el vencimiento del plazo o cumplimiento de condición. Transmisión de bienes a los beneficiarios y fideicomisarios. 4. Vencimiento del plazo contractual estando pendiente la transmisión de unidades a favor de beneficiarios. 5. Liquidación anticipada. Causales 6. Insuficiencia de bienes fideicomitados. 7. Liquidación judicial o extrajudicial. 8. Normativas liquidatorias compatibles. 9. Previsiones contractuales. 10. Jurisprudencia. 11. Modelo de escritura de transmisión de inmueble a fiduciante-beneficiario en cumplimiento de contrato de fideicomiso.

1. Introducción

El presente trabajo tiene la intención de analizar la situación provocada por la extinción de un contrato de fideicomiso, sea normal o anticipada, en cuanto a la liquidación y realización de los bienes que integran el patrimonio fiduciario.

2. Necesidad de prever cláusulas de liquidación patrimonial

Es más que clara la intención que tuvo el legislador de la Ley 24.441 en desjudicializar eventuales conflictos que puedan plantearse ante el caso de la liquidación de un patrimonio fideicomitado insuficiente. Tales procedimientos autoliquidables, como una clara tendencia legislativa, se observan en el mismo cuerpo normativo ante los casos de incumplimiento de tomador en el *leasing* o la ejecución extrajudicial de las hipotecas por parte del acreedor.

*Este trabajo fue presentado en el LXIII Seminario Teórico-práctico "Laureano Arturo Moreira", organizado por la Academia Nacional del Notariado (Buenos Aires, 28-29 junio 2012).

En todos estos casos, y algunos más, la autonomía de la voluntad de las partes ha sido el eje que determina las pautas para proceder a la liquidación de los bienes fideicomitidos a los fines de maximizar el rendimiento económico de los bienes fiduciarios a liquidar. Inclusive, en aquellos casos en donde la ley ha regulado expresamente procesos liquidatorios, ha sido en base a pautas mínimas y concretas, como ser los casos de la liquidación de los fondos comunes de inversión de la Ley 24.803, o el mismo caso del fideicomiso financiero regulado por la Ley 24.441 en sus artículos 23 y 24.

Por este motivo es que estamos plenamente convencidos de la absoluta conveniencia de fijar pautas claras de liquidación y realización de bienes en los contratos de fideicomiso, cuya extinción se produzca tanto por cuestiones normales de cumplimiento de la manda o del plazo previsto, como anticipadas debido a la insuficiencia de bienes, a la imposibilidad de realización del objeto fiduciariamente previsto, a la revocación del fiduciante y demás causales contractualmente previstas.

3. Liquidación normal ante el vencimiento del plazo o cumplimiento de condición. Transmisión de bienes a los beneficiarios y fideicomisarios

En estos casos, en los que el fideicomiso concluye normalmente, sea por el vencimiento del plazo o el cumplimiento de la condición a la que se hallaba sometido, el fiduciario procederá a liquidar el patrimonio fideicomitido, transmitiendo la plena propiedad, posesión y dominio de los bienes a favor de los beneficiarios y/o fideicomisarios del fideicomiso.

Al final del presente trabajo, acompañamos un modelo de escritura de transmisión a beneficiario de un fideicomiso de desarrollo inmobiliario, por el cual se la adjudica la plena propiedad, posesión y dominio del inmueble prometido.

4. Vencimiento del plazo contractual estando pendiente la transmisión de unidades a favor de beneficiarios

Este tema ha sido objeto de muchas consultas últimamente, es decir, ¿qué ocurre cuando, específicamente en un fideicomiso

inmobiliario, el plazo contractual ha vencido y el fiduciario ha quedado sin adjudicar unidades del emprendimiento?

Según nuestro entender, el fiduciario se halla plenamente legitimado para realizar estos actos de liquidación de los bienes que conforman el patrimonio fiduciario, adjudicando a favor de beneficiarios y fideicomisarios la plena propiedad de las unidades aún no transmitidas. Llegamos a la misma conclusión en los casos en los que el fiduciario deba escriturar a favor de los terceros adquirentes las unidades aún no transferidas.

Creemos que el cumplimiento de la manda fiduciaria, oportunamente otorgada al momento de la suscripción del contrato de fideicomiso inicial, es lo que faculta y legitima al fiduciario a realizar todos y cada uno de los actos tendientes a la liquidación de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado, sea adjudicando a los beneficiarios, sea transfiriendo a favor de los terceros adquirentes.

Desde el punto de vista del contrato, no hay necesidad de que el nacimiento contractual coincida con la transmisión o adquisición del dominio fiduciario del inmueble sobre el que se desarrollará el emprendimiento urbanístico. Es común observar contratos de fideicomiso en los que los fiduciantes beneficiarios se obligan a aportar dinero a los efectos de que luego el fiduciario proceda a la compra del inmueble, afectándolo al patrimonio fiduciario ya creado, por subrogación de los bienes fideicomitados, tal como surge del artículo 13 de la Ley 24.441. Y, así como no coinciden en el momento inicial, contrato de fideicomiso y dominio fiduciario, tampoco hay necesidad de que ambos momentos (de extinción contractual y liquidación fiduciaria) coincidan temporalmente. Inclusive, si analizamos el texto de la Ley 24.441 en tal sentido, el artículo 25 expone sobre las causales de extinción y el artículo 26 expresamente establece:

Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitados a los fideicomisarios o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrables que correspondan.

Es decir que la misma ley considera al proceso de liquidación de los bienes fideicomitados como un momento cronológicamente posterior al de la extinción del contrato.

La 29ª Jornada Notarial Argentina, celebrada durante el mes de mayo del año 2010 en la Ciudad de Mar del Plata, se ha expresado en tal sentido al desarrollar las conclusiones y despachos del Tema III.

El actual Proyecto de unificación de la legislación civil y comercial, al tratar el contrato de fideicomiso, agrega expresamente un capítulo dedicado al dominio fiduciario, separándolo claramente del contrato de fideicomiso.

5. Liquidación anticipada. Causales

También pueden darse distintas circunstancias por las cuales se ponga fin al contrato de fideicomiso en forma anticipada. Algunas de ellas han sido previstas legalmente, tal el caso de la revocación por parte del fiduciante, con dos elementos tipificantes: a) Debe estar prevista en el contrato; y b) nunca tendrá efectos retroactivos contra terceros de buena fe y a título oneroso. También puede ocurrir que triunfe una acción revocatoria o pauliana intentada por los acreedores del fiduciante, que ha transmitido sus bienes en fideicomiso en perjuicio de ellos, siempre y cuando se hallen debidamente cumplidos y acreditados los requisitos exigidos por los artículos 969 y subsiguientes del Código Civil. Asimismo, las partes pueden pactar, de conformidad a lo previsto por el artículo 25 inciso c) de la Ley 24.441, cualquier otra causal de extinción del contrato, como ser, no reunir en un plazo previsto una cantidad determinada de fiduciantes-beneficiarios, o no contar con una determinada aprobación provincial o municipal de los planos necesarios para el desarrollo del emprendimiento urbanístico proyectado.

La insuficiencia de los bienes fideicomitados para hacer frente a las obligaciones contraídas durante el contrato de fideicomiso ha sido expresamente prevista por el artículo 16 de la Ley 24.441, como otra causal anticipada de extinción del contrato, que analizamos a continuación.

6. Insuficiencia de bienes fideicomitados

Como bien señalan Luis Games y Gustavo Esparza ante el caso planteado de insuficiencia patrimonial y la ausencia de fondos

o recursos a ser provistos por fiduciantes o beneficiarios, según previsión contractual, la Ley 24.441 establece la liquidación extrajudicial del patrimonio fiduciario en base a tres premisas: a) realizada por el fiduciario; b) enajenación de los bienes que integren dicho patrimonio; c) entrega el producido de los mismos a los acreedores del fideicomiso en orden al régimen de privilegios establecido en la Ley de Quiebras.

La escasez y poca claridad de estas pautas legales previstas ante un hecho altamente conflictivo ha merecido la crítica unánime de nuestra doctrina especializada. En primer lugar, tal como se lo ha planteado el doctor Silvio Lisoprawski en más de una oportunidad, se ha discutido ¿qué se entiende por insuficiencia de fondos?, ¿se asimila al estado de cesación de pagos?, ¿quién la determina?, ¿la falta de fondos sólo se calcula con relación a las obligaciones exigidas y vencidas, o también sobre las futuras y eventuales?, ¿la insuficiencia debe ser total o parcial?, ¿puede ser temporal o definitiva? En segundo lugar, el fiduciario no siempre puede resultar el mejor liquidador de un patrimonio, cuya insuficiencia pudo haber provocado por su manejo poco prudente o diligente que lo alejó de ser ese buen hombre de negocios en el que inicialmente se confió. Inclusive en algunos casos, podría ser altamente riesgoso que el fiduciario continúe disponiendo de los bienes fideicomitidos en proceso de liquidación, en perjuicio de acreedores, beneficiarios y fideicomisarios. Por eso resultaría aconsejable contratar compañías o empresas profesionalmente dedicadas a la liquidación de patrimonios, aunque todavía en nuestro país, en el que ni siquiera abundan los fiduciarios profesionales, estemos lejos de esa segunda instancia. En tercer lugar, tampoco nos parece que la mejor forma de liquidar un patrimonio por insuficiencia sea mediante la enajenación de los bienes que lo integran. Sería prudente establecer pautas claras y concretas en cada contrato de fideicomiso, según el negocio subyacente, para proceder luego a la liquidación de dicho patrimonio. No parecen adecuadas reglas generales y similares para todos los casos. No es lo mismo liquidar un patrimonio de administración, que uno de garantía. Es importante analizar las causas por las cuales se ha llegado a esta situación, ya que no es lo mismo liquidar por cumplimiento de la manda fiduciaria, que por no cumplirla; como tampoco es equiparable liquidar un patrimonio con bienes para pagar sus deudas que otro en estado de cesación de pagos.

El caso concreto de la importancia de establecer reglas específicas de liquidación para cada fideicomiso lo encontramos en la misma Ley 24.441, que en sus artículos 23 y 24 se ocupa de la liquidación del patrimonio fiduciario en los fideicomisos financieros, donde juega un rol preponderante la asamblea de beneficiarios.

Asimismo, contractualmente se podrían admitir otras formas de liquidación, distintas al camino de enajenación de bienes legalmente previsto, tales como la adjudicación de bienes por dación en pago, o la administración de los bienes fideicomitidos por un lapso razonable que permita la cancelación de algunos pasivos con los fondos autoregulados.

Algunos autores, entre ellos Eduardo M. Favier Dubois (h), consideran absolutamente indispensable que para la declaración de insuficiencia patrimonial se cuente con una rendición de cuentas documentada y completa, que contemple inventarios y balances de los activos y pasivos que permitan iniciar el proceso de liquidación. Los autores citados consideran que para calcular el estado de insolvencia, sólo se tendrán en cuenta los créditos de los acreedores externos al fideicomiso, pero no los de los beneficiarios o fideicomisarios, que como sujetos contractuales que son, han asumido desde el momento de la suscripción del contrato, el riesgo a percibir o no las utilidades o remanentes eventuales que el negocio fiduciariamente estructurado depare. Así determinan el siguiente orden para el cobro de créditos: 1º) los acreedores externos del fideicomiso, sean contractuales o extracontractuales, de acuerdo a los privilegios de la Ley de Quiebras; 2º) los tenedores de títulos de deuda, en caso de tratarse de un fideicomiso financiero; 3º) los beneficiarios y fideicomisarios de las utilidades y remanentes del patrimonio neto.

7. Liquidación judicial o extrajudicial

No hay dudas que la Ley 24.441 se ha inclinado por la vía extrajudicial a los efectos de liquidar el patrimonio fideicomitado. La celeridad de los negocios comerciales, la maximización de los resultados económicos, el mayor valor de la realización de los bienes, la necesidad de contar con determinados y específicos mercados para realizar ciertos bienes, la disminución de los costos, la mayor flexibilización de la normativa contractual,

la conveniencia de recurrir a liquidadores especializados, son algunas de las claras ventajas de optar por la vía extrajudicial para la liquidación de los bienes fideicomitidos.

Sin embargo, pueden darse ciertos supuestos en los que se imponga la liquidación vía judicial. Tales los casos de la presencia de menores, incapaces o ausentes, de previsión de la vía judicial en el mismo contrato de fideicomiso, de la decisión del fiduciario ante la falta de previsión contractual, de la oposición de acreedores, de la falta de acuerdo y demás hipótesis de conflicto.

8. Normativas liquidatorias compatibles

Dentro de las normativas que prevén casos de liquidación patrimonial, podemos señalar las siguientes:

- División de herencia de los artículos 3449-3538 del Código Civil.
- Liquidación de los bienes de la sociedad conyugal de los artículos 1331 y subsiguientes del Código Civil.
- División de bienes de la sociedad civil: artículo 1788 del Código Civil.
- División de condominio previsto en los artículos 2689 y subsiguientes del Código Civil.
- Liquidación de sociedad comercial: artículos 101-112 de la Ley 19.550.
- Liquidación prevista en la Ley de concursos y quiebras de los artículos 203-224.
- Normativas procesales que establecen la liquidación de casos no previstos por la intervención de amigables compondores, árbitros y pericias arbitrales.
- Reglas sobre la acción de declaración de certeza pueden contribuir a la determinación del estado de insuficiencia patrimonial.
- Normas sobre rendición de cuentas previstas en los artículos 652 a 657 del Código Comercial pueden coadyuvar a la función del fiduciario en la confección de los inventarios y balances de liquidación

Si bien toda esta normativa puede ser tenida en cuenta al momento de liquidar un patrimonio fiduciario, no toda ha sido prevista para resolver casos de insolvencia o cesación de pagos. De allí que la normativa sobre concursos y quiebras, prevista

para casos de insolvencia patrimonial, pueda resultar la más compatible, teniendo en cuenta la variedad de modalidades para la realización de bienes y la distribución del remanente.

Molina Sandoval aconseja la aplicación de un procedimiento liquidatorio ad hoc, combinando la normativa concursal con la societaria. A tales efectos, aconseja la concurrencia de los siguientes actos en el proceso liquidatorio: convocatoria de los acreedores del fideicomiso, verificación y calificación de sus créditos, resolución de negocios pendientes, amplio régimen de publicidad de los actos a realizar mediante la publicación de edictos y la anotación en los respectivos registros, confección de inventarios, balances y estados de liquidación que cumplan acabada y documentalmente con la obligación del fiduciario de rendir cuentas, realización y venta de los bienes fideicomitidos y distribución del remanente.

9. Previsiones contractuales

Como consecuencia de lo analizado, podemos afirmar que sería conveniente incluir en cada contrato de fideicomiso pautas que coadyuven al proceso de la liquidación de los bienes, que deberá llevar adelante el fiduciario en los casos de extinción del contrato de fideicomiso, sea por causas normales o anticipadas.

Dentro de las previsiones contractuales podemos señalar las siguientes:

- Rendición de cuentas detallada, exhaustiva y documentada que contemple balances, inventarios y estado de resultados del patrimonio a liquidar.
- Prohibición del fiduciario de adquirir para sí los bienes fideicomitidos durante el proceso liquidatorio.
- Control de legalidad y verificación de los créditos a cancelar, respetando tanto los privilegios legales como las prerrogativas convencionalmente otorgadas.
- Verificación objetiva del cumplimiento de las causales de mora e incumplimiento contractualmente previstos por los que se abre el proceso liquidatorio.
- Publicaciones, intimaciones y notificaciones por medios fehacientes.
- Formas alternativas de realización de los bienes fideicomitidos, como ser: adjudicaciones, ventas y daciones en pago.

- Tasaciones, bases mínimas para las ventas, designación de agentes inmobiliarios matriculados y de reconocida trayectoria, licitaciones por sobres cerrados, recepción de ofertas.

Con relación a estas pautas, debemos señalar: a) será conveniente adecuar las reglas de liquidación a la clase o tipo de bienes que integren el contrato de fideicomiso (no es lo mismo liquidar inmuebles que acciones); b) puede plantearse el interrogante de si estas cláusulas de liquidación extra-judicial contractualmente pactadas pueden serle opuestas a los acreedores del fideicomiso que no han participado en su elaboración ni las han aceptado expresamente.

10. Jurisprudencia

De los pocos fallos jurisprudenciales existentes sobre liquidación de fideicomisos, podemos señalar los siguientes:

1) Fallo de la Corte Suprema de Justicia, en los autos “E. C. G. S. A. c/ Banco Hipotecario Nacional”, del año 2003, por el cual se legitimó la facultad irrevocable del fiduciario a ejecutar las garantías contractuales, pactadas en un fideicomiso de garantía sin necesidad de notificar ni requerir consentimiento tácito o expreso del deudor fiduciante, una vez producida y acreditada la mora del mismo, según pautas claras y objetivas contractualmente pactadas. Asimismo, se validó expresamente la modalidad de ejecución de la garantía de acuerdo al procedimiento previsto en la carta orgánica del Banco Hipotecario.

2) Fallo de la Cámara de Apelaciones en lo Comercial, Sala E, “Fideicomiso ordinario Fidag s/ liquidación”, del año 2010. El caso plantea la situación de una sociedad fiduciaria que en un fideicomiso de garantía por ella administrado solicita la liquidación judicial. Al respecto, la Cámara estableció expresamente:

Si bien en el procedimiento previsto en el artículo 16 de la Ley 24.441 para la liquidación del patrimonio fideicomitado predomina la extrajudicialidad, no existe óbice para que se lleve a cabo judicialmente, si en el contrato de fideicomiso no se establecieron previsiones al respecto, siendo que se trata de una medida que evita dejar en exclusivas manos del fiduciario la opor-

tunidad y forma en la que debe llevarse a cabo, con lo que se otorga una tutela adicional a los acreedores.

3) Fallo de la Cámara Comercial, Sala A, en los autos “Fideicomiso calle Chile 2284-94-96 s/ liquidación judicial”. El caso plantea la situación del fiduciario que ante la imposibilidad de llevar a cabo el desarrollo de un emprendimiento inmobiliario, objeto del contrato de fideicomiso, solicita se decrete la liquidación judicial del mismo. La Cámara determinó que ante la ausencia de normativa contractual específica, agravada por la deficiente actuación del fiduciario anterior del fideicomiso, con graves inconductas y situación falencial comprobada, amerita la liquidación judicial del patrimonio fiduciario, en aras de posibilitar un adecuado control jurisdiccional que garantice la debida protección de los intereses de los acreedores y beneficiarios, así como los de los demás sujetos involucrados en este proceso. La designación de un coliquidador judicial, coadyuda a la función del fiduciario en todo lo referido a la tarea de llevar a cabo la venta del activo y la cancelación del pasivo fiduciario.

Por último, es preciso aclarar que el proyecto de unificación de la legislación civil y comercial en actual estado parlamentario, prevé en su artículo 1.687 la posibilidad de recurrir a la liquidación judicial del patrimonio fideicomitado ante juez competente, en base a las normativas competentes de la Ley de Concursos y Quiebras.

11. Modelo de escritura de transmisión de inmueble a fiduciante-beneficiario en cumplimiento de contrato de fideicomiso

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, capital de la República Argentina a [...] de [...] del año [...], ante mí escribano autorizante, comparecen, por una parte: [...]; y por la otra lo hace: [...], ambos mayores de edad, siendo el señor [...] de mi conocimiento, y [...] acreditando su identidad mediante la exhibición del documento relacionado, el que, en fotocopias de sus partes pertinentes, autenticadas por el autorizante, se agrega a este acto; compareciendo, por sus propios derechos, haciéndolo el primero en nombre y representación y en su calidad de presidente del directorio de la sociedad denominada: [...] personería que acredita con los siguientes documentos, a saber: [...]. Asimismo, la

sociedad: [...] concurre a este acto, en nombre y representación y en su calidad de fiduciaria del contrato de fideicomiso denominado “Fideicomiso [...]”, con domicilio legal y fiscal en la calle [...], CUIT [...], constituido por escritura pública número[...] Las documentaciones relacionadas, en sus respectivos testimonios y originales, han sido tenidas a la vista, surgiendo de las mismas, facultades suficientes para este acto, doy fe, como que en fotocopias autenticadas por el autorizante se agregan a la presente, asegurándome el compareciente la plena vigencia de las mismas; y en tal carácter, en la representación invocada y acreditada, y conjuntamente con el otro compareciente, exponen: PRIMERO. Que con fecha [...] el fiduciario constituyó conjuntamente con otros fiduciantes originales un contrato de fideicomiso de administración e inversión inmobiliaria, denominado: “Fideicomiso [...]” con CUIT [...] y domicilio legal y fiscal en la calle [...] SEGUNDO. Que dicho contrato tiene como finalidad garantizar las obligaciones asumidas por los fiduciantes-beneficiarios y el fiduciario, en el marco de una inversión inmobiliaria que consiste en la construcción y comercialización, por venta y/o adjudicación de las unidades funcionales y complementarias resultantes de un edificio de acuerdo a las cláusulas y condiciones que surgen del contrato relacionado. TERCERO. Que, como consecuencia de lo expuesto en el punto anterior y por expresa indicación de los fiduciantes-beneficiarios, el fiduciario adquirió el inmueble que se detallará, sito en [...], a efectos de realizar en el mismo el emprendimiento urbanístico proyectado, todo lo que surge de la escritura de fecha [...] de la que se tomó debida razón ante el Registro de la Propiedad Inmueble el [...] en la matrícula [...] CUARTO. Que, según resulta del contrato de fideicomiso relacionado, las partes acordaron expresamente que podrían incorporarse al mismo nuevos fiduciantes-adherentes que, a través de sus aportes, asuman el carácter de beneficiarios de una o más de las unidades funcionales y complementarias del edificio, cuyo dominio pleno les será adjudicado en calidad de contraprestación por los aportes dinerarios oportunamente realizados. A tales efectos, se suscribió originariamente por instrumento privado de fecha [...] un contrato de adhesión al fideicomiso, por el cual la sociedad que gira bajo la denominación de [...], CUIT [...], asumió el carácter de fiduciante-adherente-beneficiaria de las unidades objeto del presente acto, documentación que en copia se agrega a la presente. Luego, por instrumento privado del día [...], la sociedad relacionada cedió los derechos emergentes de dicho contrato a favor del aquí adjudicatario: [...]; documentación que en original también se agrega a la presente. QUINTO. En consecuencia

de lo expuesto, y habiendo dado total cumplimiento a las obligaciones asumidas por las partes, [...], en su carácter de fiduciario, viene por la presente a TRANSMITIR EN CARÁCTER DE ADJUDICACIÓN POR CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO a favor de [...], quien recibe en su calidad de fiduciante adherente-beneficiario, bajo el régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y sus decretos reglamentarios, la plena propiedad, posesión y dominio de la UNIDAD FUNCIONAL número [...], ubicada en la [...], destinada a oficina, designada internamente con el número [...], la UNIDAD COMPLEMENTARIA [...], ubicada en planta [...], destinada a cochera, designada internamente con el número [...], y la UNIDAD COMPLEMENTARIA [...], ubicada en planta sótano [...], destinada a cochera, designada internamente con el número [...], que forman parte del inmueble, que, de acuerdo a títulos, se halla ubicado en [...] DESIGNACIÓN CATASTRAL: circunscripción [...], parcela [...], subparcelas [...]. Las unidades que por este acto se transmiten constan de las siguientes superficies y porcentuales: 1. La unidad funcional [...] consta de [...], lo que hace una superficie total para la unidad de [...], correspondiéndole un PORCENTUAL DE DOMINIO [...]; PORCENTUAL PARA EL PAGO DE EXPENSAS: [...], partida inmobiliaria [...]. Valuación fiscal año en curso [...]. Valuación especial para el acto [...]. Certificado catastral número: [...]. 2. La unidad complementaria [...] consta [...], lo que hace una superficie total para la unidad de [...], correspondiéndole un PORCENTUAL DE DOMINIO: [...]. PORCENTUAL DEL PAGO DE EXPENSAS: [...], partida inmobiliaria [...], valuación fiscal año en curso: [...], Valuación fiscal para el acto: [...] Certificado catastral número: [...]. 3. La unidad complementaria [...] consta de una superficie total para la unidad de [...], correspondiéndole un PORCENTUAL DE DOMINIO: [...]. PORCENTUAL DEL PAGO DE EXPENSAS: [...]. Partida inmobiliaria: [...]. Valuación fiscal año en curso: [...]. Valuación fiscal para el acto: [...]. Certificado catastral número: [...]. Los porcentuales indicados ha sido calculados con relación al valor total del conjunto del inmueble, en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el reglamento de copropiedad y administración que rige la finca y que fuera otorgado por escritura número [...] de fecha [...], pasada ante [...], al folio [...] de este registro, cuya primera copia fuera inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha [...] en la matrícula [...]. SEXTO. Las partes dejan constancia que la presente transmisión de dominio por cumplimiento de contrato de fideicomiso la realizan por el valor total y convenido de [...], suma que ha sido aportada en su totalidad, antes de ahora, tal como surge de la

cláusula cuarta de la presente, por lo que en consecuencia, [...] en su calidad de fiduciario otorga por la presente y por dicha suma suficiente recibo y carta de pago en legal forma y le transmite a [...], todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que sobre las unidades relacionadas tenía y le correspondían, obligándose a responder por el saneamiento en caso de evicción y vicios redhibitorios con arreglo a derecho. SÉPTIMO. Las partes manifiestan que habiéndose dado pleno cumplimiento a la manda fiduciaria oportunamente otorgada al suscribir el contrato de fideicomiso relacionado, adquiriendo el dominio fiduciario de los inmuebles descriptos, para proceder luego a su construcción y edificación en los términos y condiciones pactados, se ha extinguido la afectación a dominio fiduciario de las unidades objeto de éste acto, hallándose la transmitente, en consecuencia, plenamente legitimada a los efectos de proceder a la transferencia plena y definitiva del dominio de los inmuebles relacionados a favor de la aquí adjudicataria. OCTAVO. Impuesto el adjudicatario de los términos de la presente escritura, manifiesto aceptarla por estar redactada de acuerdo a lo convenido, agregando: a) que se encuentra en posesión material de las unidades adjudicadas por tradición efectuada en este acto; b) que acepta en todas y cada una de sus partes el Reglamento de copropiedad y administración que rige el inmueble, cuyas cláusulas y condiciones de constitución, sin transcribirse, se dan por reproducidas en este lugar, constituyendo domicilio especial a los efectos del mismo en la unidad funcional adquirida; c) que toma conocimiento que al día de la fecha, el edificio del cual forman parte las unidades que por este acto adquiere tiene pendiente de resolución el trámite de subdivisión de la partida de origen del mismo, tanto municipal como inmobiliaria, por lo que cualquier liquidación que la Dirección General de Rentas o la Municipalidad de Pilar efectúe retroactivamente por reajustes, diferencias o incorporación de edificación, será abonada por la parte adjudicataria en la proporción que le corresponde de acuerdo al porcentual de su unidad; d) que otorga PODER ESPECIAL IRREVOCABLE a favor de [...] en los términos y condiciones que surgen del respectivo Reglamento de copropiedad y administración y que más adelante se detallan; e) que en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 25.246 y la Resolución 310/09 de la Unidad de Información Financiera (UIF), por la presente DECLARA BAJO JURAMENTO que los fondos utilizados para realizar la presente adquisición provienen de actividades lícitas. Asimismo, manifiesta con carácter de declaración jurada no ser persona expuesta políticamente, no hallándose comprendida en los términos de lo normado por el

artículo 5º de la Ley 25.188, de cuyos términos ha tomado conocimiento. NOVENO. LA FIDUCIARIA manifiesta que no existiendo suma alguna de dinero a ser percibida en este acto, declara bajo juramento, que en caso de corresponder, practicará en tiempo y forma, la autoretención del impuesto a las ganancias prevista en el artículo 14 de la Resolución general 2139 de la Administración Federal de Ingresos Públicos, liberando al autorizante de toda retención y responsabilidad al respecto. Yo, escribano autorizante, dejo constancia: a) LE CORRESPONDE al titular del dominio fiduciario, el edificio construido por haberlo hecho a costo del “Fideicomiso [...]”, y el lote de terreno descripto por la compra y constitución de dominio fiduciario que realizara a [...], según así resulta de la escritura número [...] de fecha [...], pasada ante mí, al folio [...] de este registro notarial a mi cargo, la que en su primera copia fuera inscripta ante el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha [...], en la MATRÍCULA [...], a la vista para este acto, doy fe. b) DE LOS CERTIFICADOS solicitados, entre ellos los expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble bajo los números: [...] (dominios) y [...] (inhibiciones), todos de fecha [...], que se agregan a la presente y cuyos despachos las partes conocen y aceptan, resulta: que la fiduciaria-transmitente no se halla inhibida para disponer de sus bienes y que los inmuebles deslindados, cuyos dominios constan en la forma relacionada, no reconocen embargo, gravamen, hipoteca, ni ningún otro derecho real. c) De los demás certificados administrativos solicitados, que oportunamente serán liberados y agregados a la presente y al folio [...] de este registro, protocolo año , al que me remito, deberá acreditarse que con relación a los bienes descriptos, no se reconocen deudas exigibles hasta el día de la fecha, por impuestos, tasas y contribuciones cuya percepción corresponda a [...] y a la Municipalidad de [...]. d) Que la parte transmitente me exhibe el correspondiente Certificado de Oferta de Transferencia Inmobiliaria (COTI) otorgado por la AFIP con fecha [...] bajo el número [...], que en copia se agrega a la presente. e) Que con relación al impuesto de sellos que grava la presente operación, se retiene el importe correspondiente que oportunamente ingresará a favor de ARBA. f) Que con relación al Impuesto a las Ganancias, no se efectúa retención alguna por no existir fondos disponibles en este acto sobre los cuales practicarla, habiendo declarado el fiduciario bajo juramento, que en caso de corresponder, realizará la autorretención prevista en el artículo 14 de la Resolución 2139 de la Administración Federal de Ingresos Públicos, notificando por la presente dicha obligación de practicar la autorretención relacionada e informando, en tiempo y

forma tal circunstancia a través del aplicativo SICORE. g) Que la totalidad del edificio se encuentra asegurado contra riesgo de incendio en la compañía [...], según póliza número [...], vigente al día de la fecha. h) Que el plano aprobado bajo la característica [...] posee las siguientes notas de transcripción obligatoria: [...] Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de copropiedad y ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio. Lo relacionado y transcripto es copia fiel de su original, a la vista para este acto, doy fe. i) Que del reglamento de copropiedad y administración relacionado surgen las siguientes cláusulas de transcripción obligatoria: “Artículo VIGÉSIMO CUARTO. PODER PARA MODIFICAR EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN Y SOLICITAR SUBDIVISIÓN DE PARTIDA INMOBILIARIA Y MUNICIPAL. Para el cumplimiento de las resoluciones de la o las asambleas de propietarios que decidan en el futuro la modificación del presente Reglamento de copropiedad y administración, se confiere por este acto poder especial irrevocable en un todo de acuerdo con lo establecido en los artículos 1977, 1982 y concordantes del Código Civil, a favor del administrador del consorcio de propietarios constituido por la presente escritura para que una vez acreditada su condición de tal ante el escribano interviniente, suscriba en cada oportunidad en representación de los propietarios que integren dicho consorcio por ser titulares de las unidades funcionales que lo conforman, la escritura de modificación del Reglamento de copropiedad y administración de acuerdo con lo resuelto en el acta de asamblea correspondiente. Asimismo, el administrador podrá realizar ante ARBA y la Municipalidad de la Ciudad de Pilar, sus reparticiones y dependencias, todos los trámites y gestiones a los efectos de subdividir la partida inmobiliaria y municipal de origen número [...]. A tal fin, podrá suscribir planos, planillas, escrituras y cuantos instrumentos públicos y privados fueren necesarios; presentar escritos, formularios y demás documentación que se le exija; realizar reclamos; presentar recursos y apelaciones a los efectos de solicitar reintegros o repeticiones por pagos realizados con relación a la partida inmobiliaria y/o municipal mencionada, solicitando su devolución, reintegro y/o imputación según corresponda; abonar las tasas, derechos, gastos y honorarios que se devenguen; y en fin realizar todos los actos y gestiones conducentes al mejor cumplimiento del presente poder irrevocable, que permanecerá vigente, en tal carácter, durante toda la existencia de este consorcio de propietarios. La presente cláusula deberá ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio, en cada una de las cuales la parte adqui-

rente, como condición para su otorgamiento, deberá ratificar su texto y otorgar el poder irrevocable a favor del apoderado y en los términos que esta cláusula indica. Lo relacionado y transcrito es copia fiel de su original, a la vista para este acto, doy fe". j) Que a los efectos fiscales e impositivos que correspondan el valor de la adjudicación es equivalente a la suma de \$ [...], según la cotización tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina, del día hábil anterior, de \$ [...] por cada dólar. LEÍDA que fuera a los comparecientes los términos de la presente escritura, se ratificaron de su contenido, y en prueba de conformidad, la firman ante mí, de todo cuanto doy fe.