

“No te lo van a inscribir” o una correcta y completa publicidad registral del dominio fiduciario debería incluir la CUIT del fideicomiso

Adrián Carlos Comas

RESUMEN

El fideicomiso es un contrato, no una persona jurídica, motivo por el cual el inmueble se inscribe a nombre del administrador fiduciario con la sola mención de que es “dominio fiduciario Ley 24441”. Pero el administrador puede administrar patrimonios fideicomitidos distintos y la publicidad registral no es completa, lo que no les permite a los terceros saber a cuál de ellos el inmueble pertenece, creándose inseguridad jurídica. La mención de la CUIT del patrimonio fiduciario sería la solución. Los antecedentes que dieron origen a la normativa registral actual requirieron del registrador la flexibilidad que necesitaba este nuevo instituto. Este artículo es un llamado a dicha reflexión.

Sumario: **1.** Planteo del tema. Elucubraciones notariales sobre los fideicomisos. **2.** Presentación del escribano autorizante (primer paso). **3.** Respuesta del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (segundo paso). **4.** Publicación de este artículo (tercer paso). **5.** Futuras presentaciones (cuarto paso).

1. Planteo del tema. Elucubraciones notariales sobre los fideicomisos

Desde hace varios años, los notarios redactamos contratos de creación de fideicomisos y autorizamos escrituras públicas de transferencia de dominio fiduciario de inmuebles. Para ello, cumplimos con las exigencias de toda la normativa pertinente, desde los puntos de vista civil, notarial, impositivo y registral, que ven este instituto desde sus respectivos ámbitos de incumbencia. Ante vacíos normativos, dudas u opiniones distintas a terceros, hice oportunamente varios planteos sobre el tema, enfocando primero el fideicomiso desde el ámbito impositivo¹ y luego, desde el de los *referencistas* y el estudio de títulos².

1. Expediente en la Dirección General Rentas sobre exención del impuesto de sellos CABA en fideicomiso de administración (10/4/2007), que derivó luego en un artículo publicado: COMAS, Adrián C., “[Vamos aclarando](#)”

2. COMAS, Adrián C., “[Aunque no lo veamos, el escribano referencista siempre está. O... ¿podrían ser observables las transferencias de dominio fiduciario de inmuebles a la parte fiduciaria constructora del edificio en](#)”

Ahora llega el planteo enfocando el fideicomiso desde el punto de vista del ámbito registral, de la siguiente manera: si bien para el derecho tributario el fideicomiso es un sujeto impositivo, que tiene su propia identificación fiscal (CUIT), es sabido que para el derecho “de fondo”, el fideicomiso es solo un contrato y no una persona jurídica, y que, como consecuencia de ello, para el derecho registral, el dominio fiduciario se registra a nombre del fiduciario (sea una persona física o una jurídica), con la sola aclaración –mínima– de que es “dominio fiduciario Ley 24441”, a fin de anotar *prima facie* que es un patrimonio distinto del patrimonio personal del fiduciario administrador. Sin embargo, y a los fines de una correcta y completa publicidad registral de la separación de los patrimonios (son estos la garantía de los respectivos acreedores), sería muy conveniente que en la matrícula registral se identificara claramente a qué patrimonio fiduciario corresponde el inmueble, ya que un mismo fiduciario que se dedicara profesionalmente a realizar esta actividad podría administrar varios patrimonios fideicomitados y eso confundiría en una primera instancia a los terceros interesados y acreedores de cada uno de ellos. Con la obtención de un informe registral, los acreedores de un fideicomiso determinado sabrán automáticamente que el inmueble no está en el patrimonio personal del titular, sino que corresponde a un patrimonio fiduciario que este solo administra, y creerán que es justamente el patrimonio fiduciario su deudor cuando puede no serlo. Una correcta separación de patrimonios no solo es separar el patrimonio personal del fiduciario respecto del patrimonio fideicomitado que administra, sino también todos los distintos patrimonios que puede estar administrando en fiducia.

Se podrá argumentar que la publicidad registral es meramente “indiciaria”, que remite a los documentos base que son la publicidad cartular mucho más completa y que los terceros deberían, por lo tanto, remitirse a ellos en una segunda instancia. Ello es correcto. Pero es necesario destacar que en otros casos se ha considerado conveniente anotar desde una primera instancia a los terceros acerca del carácter de propio o ganancial de un inmueble registrado a nombre de una persona física casada. Y en este caso se trata de inmuebles dentro un mismo y único patrimonio personal del titular dominial que tiene consecuencias distintas en base a su condición de propio o de ganancial, tales como respecto del asentimiento conyugal para su disposición, para su tratamiento sucesorio distinto, para su inclusión o no en la disolución de la sociedad conyugal por divorcio, etc.

Con motivo de estas elucubraciones previas y en ocasión de una transferencia de dominio fiduciario de un inmueble sito en la Ciudad de Buenos Aires que formalicé en escritura pública en el año 2014, hice la rogación en la minuta para que se consignara la CUIT del fideicomiso como constaba expresamente en la escritura

el panorama’ o ¿tributan sellos todas las transferencias de dominio fiduciario de inmuebles sitios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires?”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 889, julio-septiembre 2007, pp. 37-48.

algunos fideicomisos inmobiliarios?”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 895, enero-marzo 2009, pp. 57-74.

pública. Posteriormente, ante la inscripción registral sin asentar la CUIT en la matrícula registral, sabiendo que el fiduciario era también administrador de otros patrimonios fideicomitidos con sus respectivos acreedores y con la intención de evitar riesgos de las obligaciones que se asumieran en esos otros patrimonios, presenté con posterioridad en el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal una nota de solicitud de inclusión de la CUIT del fideicomiso en la matrícula registral, con los argumentos jurídicos que consideré aplicables, requiriendo que en caso de negativa el organismo fundara en derecho dicha decisión.

El organismo inscriptorio dictaminó tiempo después que, en base a la normativa vigente, “no corresponde incluir la CUIT del fideicomiso en el respectivo asiento registral”. Se compartirán en esta publicación los argumentos jurídicos por mí planteados –que, como notario, sigo sosteniendo– y la respuesta del Registro, con sus fundamentos, ya que podría ser eventualmente utilizada como base para otros colegas notarios “recursivos” que opinen en forma similar con motivo de nuevas transferencias de dominio fiduciario.

“No te lo van a inscribir”, me anticiparon los asesores del Colegio de Escribanos a quienes había consultado previamente, pero ante esta primera negativa administrativa registral, considero que en el tema de los fideicomisos aún queda mucho camino por recorrer para conseguir que sea dictada oportunamente nueva normativa al respecto (sean disposiciones técnico registrales, resoluciones, decretos reglamentarios o leyes registrales), que privilegie una publicidad registral más completa y correcta, con información más clara sobre la separación de los patrimonios y respecto de a qué patrimonio fiduciario específico corresponde el inmueble consultado, para oponibilidad a todos los terceros y una mayor seguridad jurídica.

2. Presentación del escribano autorizante (primer paso)

SOLICITA SE CONSIGNE CUIT DEL FIDEICOMISO en el ASIENTO de “DOMINIO FIDUCIARIO LEY 24441” de la MATRÍCULA REGISTRAL

Sr. Registrador
del Registro de la Propiedad Inmueble
de Capital Federal

El suscripto, Escribano Adrián Carlos COMAS, titular del Registro Notarial 159 de esta ciudad, Matrícula 3717, constituyendo domicilio especial en Riobamba 436, piso 4, CABA (email: escribaniacomas@fibertel.com.ar - te. 4953-6575/7261), me presento y digo:

I) Que por escritura pública de fecha [...] de [...] de 2014, pasada ante mí, bajo el número [...], al folio [...] del Registro Notarial 159 a mi cargo, se formalizó la transferencia de dominio fiduciario de un inmueble (finca), sito en esta ciudad, siendo transmitente una persona física como fiduciante, y recibiendo el inmueble en dominio fiduciario una persona física, en su carácter de administrador fiduciario de un fideico-

miso no financiero (con la manda de construir en dicha finca un edificio que se afectará oportunamente a propiedad horizontal). El fideicomiso fue creado conforme a lo dispuesto por la Ley 24441, encontrándose debidamente sellado ante AGIP, y con CUIT otorgada por la AFIP.

II) De la escritura pública de transferencia de dominio fiduciario surgen todos los datos personales y CUIT personal de la persona física administrador fiduciario, y también la CUIT del fideicomiso que administra, su nombre de fantasía, y su domicilio contractual y fiscal, y que la transferencia de dominio se realizaba en dominio fiduciario Ley 24441, con un “plazo” de cinco años desde la creación del fideicomiso, y con “condición” del cumplimiento total de la manda, construcción del edificio, afectación a propiedad horizontal y transferencia de dominio pleno de todas las unidades a quienes legal y contractualmente correspondiera.

III) De la minuta de inscripción registral suscripta también surgían todos dichos datos, y ante una observación del registrador sobre los rubros de la minuta, se rehizo la misma, y se solicitó expresamente por nota, que además de todos los datos personales del fiduciario y su CUIT personal, que era dominio fiduciario Ley 24.441, y que existía plazo y condición, que también se consignara la CUIT del fideicomiso, por así establecerlo la Ley 17801 en su artículo 3 bis.

IV) Luego de más de un mes de espera sin movimiento del expediente, se hizo el pertinente reclamo en relatoría y luego en la Dirección del Registro, y un par de semanas después, salió inscripta la primera copia de la referida escritura, en la Matrícula FRE [...]. Adjunto la misma en fotocopia autenticada, ya que la primera copia original fue entregada al administrador fiduciario para las tramitaciones administrativas del emprendimiento edilicio a encarar por el fideicomiso.

V) Como no se había agregado copia del asiento registral en folio real electrónico, FRE, solicité un informe de dominio, que en fotocopia autenticada agrego a la presente, y de la que surge todos los datos referidos, EXCEPTO el número de CUIT del fideicomiso, a pesar de haber sido solicitado en forma expresa. Adjunto a la presente constancia oficial de la CUIT del fideicomiso bajada de la página web de la AFIP. (De dicha constancia oficial surge la CUIT del sujeto impositivo, su DENOMINACIÓN de fantasía, y su DOMICILIO fiscal y contractual, datos esenciales para la identificación correcta del fideicomiso).

VI) Que por todo lo expuesto, y considerando IMPRESCINDIBLE a los efectos de una correcta y completa PUBLICIDAD REGISTRAL, que del asiento de dominio de la matrícula registral surja la CUIT del fideicomiso, SOLICITO se consigne la misma, y en caso de considerar el registrador que “no corresponde consignarla por no disponerlo normativa administrativa del Registro”, solicito la elevación de esta solicitud al director del Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad.

VII) Que la Ley registral número 17801 establece en su artículo 6 inciso a) que la situación registral solo varía a petición del “autorizante” del documento, y por tal motivo así lo solicito, a los efectos del artículo 8, que establece que “el Registro examina la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicita, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos”.

VIII) Que la normativa pertinente establece que el suscripto como interesado, puedo solicitar al registrador, que se agregue la CUIT del fideicomiso como fue oportunamente solicitado en la minuta rogatoria y la nota presentada, fundando mi pedido en las consideraciones que más abajo se detallan, agregando como única prueba la fotocopia autenticada del título inscripto, la fotocopia autenticada del informe de dominio con el asiento registral, y la constancia de CUIT del fideicomiso que expide la AFIP.

Por lo expuesto, solicito también la elevación de esta solicitud al director del Registro de la Propiedad, a fin de que su decisión contenga pronunciamiento sobre el mérito de las argumentaciones expuestas y que se cite el derecho en el que se funda.

IX) A los efectos de FUNDAR MI PETICIÓN de que se agregue también la CUIT del fideicomiso en la matrícula registral, hago las siguientes CONSIDERACIONES (puntos 1 a 13):

IX. 1) EL FIDEICOMISO NO PUEDE SER TITULAR DE DOMINIO: Partimos jurídicamente de la base de que el fideicomiso reglado por la Ley 24441,³ "no es una persona jurídica", "es solo un contrato", y por tal motivo, "no puede ser titular de dominio de inmuebles". Eso es lo jurídicamente establecido, y no se argumenta nada en contra de dicho principio. El inmueble que forma parte del patrimonio fiduciario, puede ser transferido en dominio fiduciario por un tercero, que asume el carácter de fiduciante, y lo recibe en dominio fiduciario la persona física o jurídica que sea el fiduciario administrador, aclarando registralmente que no forma parte de su patrimonio personal sino de un patrimonio fideicomitado que el fiduciario solamente administra.

IX. 2) NORMATIVA LEGAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO: La Ley 24441 de FIDEICOMISO establece en su artículo 1, que habrá fideicomiso cuando una "persona" (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a "otra" (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario. En su artículo 4, establece que el contrato también debe contener: en su inciso a) la "individualización de los bienes" objeto del "contrato". En su inciso c) el plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de treinta (30) años desde su constitución [...] En su inciso d) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso; y en su inciso e) Los derechos y obligaciones del fiduciario [...] En su artículo 5 establece que el fiduciario podrá ser cualquier "persona física o jurídica", y fundamentalmente en su artículo 6, que el fiduciario deberá cumplir las obligaciones impuestas por la ley o la convención con la prudencia y diligencia del "buen hombre de negocios" que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. En su artículo 11, establece que sobre los "bienes" fideicomitados se constituye una "propiedad fiduciaria" que se rige por lo dispuesto en el Título VII del Libro III del Código Civil y las disposiciones de la presente ley cuando se trate de cosas, o las que correspondieren a la naturaleza de los bienes cuando éstos no sean cosas. En su artículo 13 establece que cuando se trate de "bienes registrables", los registros correspondientes deberán "tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad" a "nombre del fiduciario" [...] En su artículo 14 establece enfáticamente, que los bienes fideicomitados

3. [N. del E.: los hipervínculos no forman parte de la presentación original hecha por el autor ante el organismo registrador].

constituyen un “patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante” [...] Lo que tiene su correlato en el artículo 15, que establece que los “bienes fideicomitidos” quedarán “exentos de la acción” singular o colectiva “de los acreedores del fiduciario”; y también en el artículo 16 que establece que los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos. La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a estas obligaciones, 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 visiones contractuales, procederá a 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; [...] En su artículo 18 establece que el fiduciario se halla legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el beneficiario [...]

De dicha normativa legal surge claramente como obligación del fiduciario, el actuar como un buen hombre de negocios, y un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él, (art. 5), debe ultimar todas las actuaciones que debe realizar para PROTEGER al patrimonio fiduciario que administra de la acción de TERCEROS que NO SEAN ACREEDORES del FIDEICOMISO (arts. 15 y 16), y esos terceros pueden ser acreedores personales de quien sea el administrador fiduciario, o acreedores personales de los que sean fiduciantes de ese mismo fideicomiso, o acreedores personales de los beneficiarios de ese mismo fideicomiso, o hasta pueden ser “ACREEDORES de OTRO FIDEICOMISO” que tenga como ADMINISTRADOR FIDUCIARIO a la MISMA persona física o jurídica, ya que en base a su experiencia e idoneidad, dicha persona física o jurídica puede ser FIDUCIARIA de MUCHOS OTROS FIDEICOMISOS.

IX. 3) PROTECCIÓN LEGAL NECESARIA Y SOLICITADA: Y a esa protección legal es que apunta esta petición: Si el Registro de la Propiedad Inmueble publicita a terceros los asientos dominiales en las matrículas registrales, consignando que en el inmueble matrícula AAA figura como dominio fiduciario Ley 24441, con plazo y condición, y los datos de la persona física AAA o jurídica AAA, la oponibilidad *erga omnes* es que dicho inmueble NO forma parte del patrimonio personal del titular, lo que protege al inmueble de la acción de los acreedores de dicha persona titular, pero hace CONFUNDIR a los ACREEDORES de CADA UNO de los FIDEICOMISOS que ese titular administra como FIDUCIARIO, ya que nadie sabrá, hasta acceder a la publicidad “cartular” que surge del título de propiedad, a cuál de todos los fideicomisos corresponde este inmueble. El impedir el Registro de la Propiedad esa publicidad registral BÁSICA genera incertumbre, posibilita que se soliciten medidas cautelares como ser embargos, anotación de litis, medidas cautelares de no innovar, etc., las que serán oportunamente levantadas por orden judicial cuando el fiduciario acredite que el acreedor reclamante es acreedor del fideicomiso BBB, CUIT BBB, que el titular solo administra, y que es un patrimonio distinto del fideicomiso AAA, CUIT AAA, que el titular también administra, y que el inmueble matrícula AAA, forma parte del patrimonio del fideicomiso AAA, CUIT AAA, y que por lo tanto “no es deudor del embargante”. Recién presentando al expediente judicial el título de propiedad podría acreditar que el inmueble corresponde al

patrimonio fideicomitado de otro fideicomiso AAA, y que el título del crédito del embargante, el contrato realizado, la factura emitida, etc. surge claramente que el administrador fiduciario contrató en nombre del fideicomiso BBB CUIT BBB, y que el inmueble embargado no forma parte de ese fideicomiso deudor del acreedor accionante y que solicitó la medida cautelar por error, producido por una INDETERMINACIÓN del Registro de la Propiedad por haberse negado a identificar claramente cuál es el patrimonio fideicomitado al que pertenece el inmueble de marras (CUIT AAA o CUIT BBB).

IX. 4) CUIT DEL FIDEICOMISO: ¿Y cuál sería el motivo por el cual el Registro de la Propiedad Inmueble NO consigna la CUIT del fideicomiso AAA? La primera explicación sería el principio básico ya aceptado, que el fideicomiso no es una persona jurídica ni puede ser titular de dominio de inmuebles, siendo solo un contrato. La norma registral aplicable es el [Decreto 466/99](#), que en su artículo 92 establece que en la calificación de documentos de los que resulten actos de transmisión fiduciaria en los términos de la Ley N° 24441 y su modificatoria se aplicarán, en cuanto sean compatibles, las normas registrales relativas al dominio, condominio, propiedad horizontal o hipoteca, y las que aquí se establecen. Los asientos registrales se confeccionarán consignando en el rubro correspondiente la indicación de su condición fiduciaria según la Ley N° 24441 y su modificatoria. Deberá consignarse también el plazo o condición a que se sujeta el derecho, expresando en este último caso únicamente cuando el derecho esté sujeto a condición. Si existiere, y así se solicitare, se hará constar la limitación a que se refiere el artículo 17 de la Ley N° 24441 y su modificatoria. Los supuestos de cesación del fiduciario regulados en los artículos 9° y 10° de la Ley N° 24441 y su modificatoria darán lugar a la apertura de un nuevo asiento en el rubro titularidad a nombre del fiduciario sustituto. “La Dirección del Registro establecerá los demás criterios de calificación y requisitos de los asientos, sobre la base de lo dispuesto precedentemente”. De dicha norma, y de los criterios establecidos por la Dirección del Registro, surge que los datos a consignar en el asiento son los allí establecidos, consignando los datos completos de la persona física o jurídica fiduciaria, inclusive su CUIT personal.

IX. 5) IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA DE LAS PARTES: Ahora bien, con posterioridad al Decreto 466/99, la [Ley Registral 17801](#) tuvo modificaciones, una de las cuales, en el año 2000, incluyó “la identificación tributaria de las partes intervinientes”, en su artículo 3° bis, que establece enfáticamente que “no se inscribirán o anotarán los documentos mencionados en el artículo 2° inciso a), si no constare la clave o código de identificación de las partes intervinientes otorgado por la Administración Federal de Ingresos Públicos o por la Administración Nacional de la Seguridad Social, de corresponder”.

IX. 6) PARTES INTERVINIENTES: Y leyendo dicho art. 3 bis, ¿qué deberíamos entender por “partes intervinientes”? Una primera interpretación es la de “partes en la transmisión de dominio del inmueble” cuyo cambio de titularidad se solicita. En una transmisión de dominio fiduciario de un fiduciante a un fideicomiso, una parte es el actual titular de dominio (que contractualmente asume el carácter de fiduciante), y la otra parte sería el nuevo titular de dominio (dominio fiduciario), que es la persona física o jurídica que recibe en dominio fiduciario el inmueble. Esas son las únicas dos partes de una transmisión de dominio fiduciario. De la misma manera, cuando el fideicomiso recibe solo dinero de los fiduciantes, y con el mismo procede a comprar un inmueble, la transmisión de dominio es una simple “venta” de un tercero, y partes son el actual

titular de dominio que es el vendedor del inmueble, y la otra parte es el nuevo titular de dominio que es la persona física o jurídica que compra el inmueble, pero como adquiere con dinero del patrimonio fiduciario, el mismo pasa también a formar parte del referido patrimonio fiduciario, por lo que además de registrarlo como venta, también se aclara que el inmueble no es del patrimonio personal del titular, sino que es dominio fiduciario de un patrimonio que solo administra. En ambas operaciones, son únicamente “partes” la persona física o jurídica transmitente y la persona física o jurídica adquirente, y en ambas aclarando que es dominio fiduciario. En esta concepción, la transferencia de dominio de un inmueble no sería “parte” el fideicomiso, ya que como dijimos, es un simple contrato, pero no una persona jurídica y no puede ser titular de dominio de inmuebles. Pero evidentemente esta primera interpretación es exigua y limitada estrictamente a las partes de una “transferencia de dominio”. La realidad de los fideicomisos es que se habla de las “partes” del mismo, como se habla de “partes” en todos los contratos en general. Por ejemplo, en un contrato de compraventa, son partes vendedora y compradora. En una locación, son partes locadora, locataria, y fiadora. En un mutuo, son partes acreedora y deudora. Cada una de dichas partes en cada contrato, cuenta con su propia identificación ante AFIP o ANSES.

Y en un contrato plural, como es la creación de una sociedad, son partes los socios, los administradores y la misma sociedad, con vinculación contractual como partes compleja, como ser la relación de los socios entre sí, de cada socio con la sociedad, de cada administrador con la sociedad, y de la sociedad con cada administrador. También es parte para dicha relación contractual la misma sociedad que estas partes crearon contractualmente. En cada relación, cada parte puede ser titular de derechos y obligaciones, acreedor o deudor, y cada una tiene también su propia identificación ante AFIP o ANSES.

Un socio es deudor ante la sociedad de los aportes comprometidos, y acreedor de los dividendos anuales y de la cuota parte en la liquidación social.

Un administrador es deudor ante la sociedad de su rendición de cuentas, y acreedor del honorario que le corresponde por el ejercicio de su cargo.

Cada una de esas relaciones tiene su contabilización como ingresos o egresos de cada patrimonio, y sus efectos impositivos, y cada patrimonio tiene su identificación como ser CUIT ante la AFIP o CUIL ante la ANSES.

Vayamos ahora al contrato de fideicomiso: La Ley 24441 establece que el contrato de fideicomiso crea relaciones entre varias “partes”: los fiduciantes, el fiduciario, los beneficiarios y los fideicomisarios. [...] Cada una de las partes tiene derechos y obligaciones, con su correlato contable e impositivo. Los fiduciantes transfieren desde su patrimonio dinero efectivo, o bienes muebles, o bienes inmuebles, que transmiten en dominio fiduciario al fideicomiso, administrado y representado por su fiduciario administrador. La transmisión puede ser gratuita, sin contraprestación, como es el fideicomiso testamentario, o el fideicomiso de administración de un bien que al final de la manda vuelve el mismo bien sin modificar al patrimonio del fiduciante transmitente. O puede ser onerosa, como en el fideicomiso de construcción, en el que el fiduciante transmite dinero o inmueble al dominio fiduciario y la contraprestación puede ser metros cuadrados del emprendimiento constructivo o dinero proveniente de la venta a terceros de lo producido por la manda del fideicomiso. Allí hay ingresos y egresos y efectos impositivos para las partes fiduciante y fideicomiso. Entre otras partes como ser el fideicomiso y el

fiduciario administrador también hay relaciones contractuales que implican derechos y obligaciones, ingresos y egresos, y efectos impositivos: El fiduciario tiene la obligación que surge de la manda, de actuar como un buen hombre de negocios, y de rendir cuentas, y es acreedor del fideicomiso del honorario que se le pactó por su actuación en dicho cargo de administrador. Cada parte tiene su propio CUIT, el del administrador, por los honorarios que recibe del fideicomiso, y éste último saca el importe que paga de honorarios de dicho patrimonio con su propia identificación tributaria, que es distinta a la CUIT del administrador. De la misma manera el fideicomiso con su patrimonio identificado tributariamente con su propio CUIT tiene relaciones con los beneficiarios, los fideicomisarios y hasta con los terceros que contrata. Con estos terceros es que el fideicomiso se vincula contractualmente con su propio CUIT, que es exclusivo y lo identifica y distingue de todos los demás, aun de los otros fideicomisos que puedan tener como fiduciario al mismo fiduciario que tiene este fideicomiso. De allí es fundamental que contractualmente el fiduciario identifique claramente por cuál fideicomiso está contratando como su administrador. Por ejemplo, un corralón de materiales que entrega ladrillos para una construcción podrá asumir el riesgo de venderle sin cobro inmediato, si sabe que el fideicomiso con el que está contratando es solvente, ya que tiene dentro de su patrimonio fideicomitado el inmueble de la calle [...] número [...], y no le dará plazo de pago si contrata con otro fideicomiso que no tiene patrimonio para responder, aunque sea siempre la misma persona física con quien habla, pero que representa a distintos fideicomisos con distintos CUIT. Si este tercero acreedor no recibe su pago, tendrá que accionar judicialmente, pedirá un informe de dominio al Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal y se anoticiará que la persona física tiene, por ejemplo, cuatro inmuebles de su titularidad dominial, uno a título personal, al que no puede atacar, y los otros tres en "dominio fiduciario", por lo que supondrá inocentemente que los tres inmuebles están en el patrimonio fiduciario del fideicomiso deudor, pedirá por lo tanto embargos preventivos sobre los tres inmuebles, y luego de un tiempo se anoticiará que la publicidad registral incompleta lo confundió (por no identificar en qué dominio fiduciario se encontraba cada inmueble), ya que de la publicidad cartular de cada título de propiedad surgirá claramente que el dominio fiduciario de cada inmueble correspondía a otro u otros fideicomisos que no eran su deudor contractual, aunque todos tuvieran el mismo administrador fiduciario como titular dominial (de dominio fiduciario).

Aquí queda claro que para todas esas relaciones contractuales, también es "parte interviniente" cada uno de los fideicomisos que se crean conforme a la Ley 24441, y por lo tanto el fideicomiso es también "parte interviniente", en la mención del art. 3 bis de la Ley 17801.

IX. 7) FIDEICOMISO COMO SUJETO IMPOSITIVO: Vayamos ahora a la identificación tributaria de un fideicomiso. Todos sabemos que el derecho tributario es un derecho autónomo, que toma parte de la legislación civil y comercial, pero también que puede crear sujetos impositivos que no existen en la legislación de base. Por ejemplo, establece que son sujetos tributarios las personas físicas y jurídicas, pero también las que no lo son, y les otorga a todas una identificación tributaria como contribuyentes, la clave única de identificación tributaria, conocida como CUIT. Otorga CUIT a las personas físicas, a las personas jurídicas, a las SA, SRL, sociedades de hecho, fun-

daciones, asociaciones civiles, etc., y también a quienes no lo son, como la “sucesión indivisa” (continuadora de la persona física fallecida), al consorcio de propietarios Ley 13512, como empleador del encargado del edificio, y a los fideicomisos Ley 24441 (que son solo contratos y no personas jurídicas, y que no pueden ser titulares de dominio de inmuebles).

En derecho tributario, la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado por [Decreto 649/97](#), BO 6/8/97), en el Capítulo III, Ganancias de la Tercera Categoría, beneficios de las empresas y ciertos auxiliares de Comercio, en su artículo 49, establece que constituyen ganancias de la tercera categoría: [...] Luego del inciso d): [...] Las derivadas de fideicomisos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepto en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V. (Inciso incorporado a continuación del inciso d) por Ley N° 25063, Título III, art.4°, inciso n). Y en su artículo 69, establece que, por sus ganancias netas imponibles, quedan sujetas a las siguientes tasas: a) Al treinta y cinco por ciento (35%): [...] 6. Los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones de la Ley 24441, excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario. La excepción dispuesta en el presente párrafo no será de aplicación en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V.

De dicha normativa surge que el fideicomiso (que por ser creado por un contrato que tiene relaciones contractuales como parte con otras partes, como se ha mencionado anteriormente) es un ENTE CONTABLE y además es un SUJETO IMPOSITIVO que la ley tributaria identifica con una clave CUIT y que tributa impuesto a las ganancias. La constancia de CUIT emitida por la AFIP la identifica con su número, su denominación de fantasía y su domicilio fiscal.

Esta realidad normativa no podemos ignorarla. Ni contractualmente, ni dominialmente, ni tampoco registralmente.

IX. 8) FIDEICOMISO COMO ENTE CONTABLE: Para tomar al fideicomiso como un “ente contable”, tenemos que tener en cuenta el siguiente tratamiento contable del fideicomiso: El informe N° 28 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Capital Federal brinda una guía para la registración, exposición y valuación del fideicomiso en general: La Ley 24441 establece la responsabilidad de administración e información que le corresponde al fiduciario y su obligación de rendición de cuentas a los beneficiarios con una periodicidad no mayor a un (1) año. El resto de las obligaciones, desde el punto de vista contable, de los sujetos intervinientes en el fideicomiso van a surgir del contrato y sobre todas las cosas deberá privilegiarse el principio de la realidad económica. Las distintas alternativas que se pueden presentar serían las siguientes: a) En los registros del fiduciante: Transmisión de los bienes al fideicomiso. Contraprestación relacionada con dicha transmisión fiduciaria. Destino final de los bienes. b) En los registros del fiduciario: Resultados devengados por su gestión: Honorarios, comisiones, etc. c) En los registros del Fideicomiso: Recepción de los bienes fideicomitados. Distintas operaciones autorizadas en el contrato de fideicomiso. Entre ellas la emisión de certificados de participación y títulos de deuda. Liquidación del fideicomiso. Transmisión de los bienes fideicomitados a otro fiduciario. d) En los registros del beneficiario o fideicomisario: Recepción de los beneficios estipulados en el contrato de fideicomiso.

En este informe del Consejo Profesional, se ve claramente las distintas "partes" que forman una vinculación fideicomisaria, y esas partes distintas son las que en realidad menciona el art. 3 bis de la Ley Registral.

IX. 9) LEY REGISTRAL - IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA: Volvamos ahora a la [Ley Registral 17801](#). "Artículo 3° bis: No se inscribirán o anotarán los documentos mencionados en el artículo 2° inciso a), si no constare la clave o código de identificación de las partes intervinientes otorgado por la Administración Federal de Ingresos Públicos o por la Administración Nacional de la Seguridad Social, de corresponder". (Este artículo fue incorporado por art. 4° de la Ley N° 25345, BO 17/11/2000). Y el artículo 2° al que remite establece que de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles [...] La ley impone por lo tanto a todos los registros inmobiliarios del país la obligación de no inscribir o anotar los documentos del art. 2 inciso a), si no constare la clave o código de identificación de las partes intervinientes otorgado por la Administración Federal de Ingresos Públicos o por la Administración Nacional de la Seguridad Social, de corresponder (en la práctica: CUIT, CUIL, CDI), Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) o Código Único de Identificación Laboral (CUIL), o Clave de Identificación (CDI).

IX. 10) REGLAMENTACIÓN DE LA LEY REGISTRAL: El [Decreto 466/99](#) nada menciona con respecto a la CUIT del fideicomiso en su artículo 92 (artículo que fue ya relacionado en el inciso 4] del presente), el decreto es del año 1999, la obligación legal de consignar CUIT surge recién en el año 2000, y ninguna de las disposiciones técnico registrales del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal dictadas desde el año 1999 que complementan dicho Decreto 466/99 se refiere a este tema (según Infoleg: [DTR 6/1999](#), [1/2008](#), [7/2008](#), [6/2009](#), [7/2009](#) o [4/2011](#)).

El supuesto del final del artículo 92 del Decreto 466/99 es el que un MISMO fideicomiso cambia de administrador fiduciario, cesando el anterior, nombrándose uno nuevo, abriéndose un nuevo asiento en el rubro titularidad, consignando todos los datos del nuevo fiduciario, inclusive su CUIT personal, pero "el inmueble de marras sigue estando en el mismo patrimonio diferenciado", tanto del patrimonio personal del anterior fiduciario como del patrimonio personal del nuevo fiduciario. Sigue estando por lo tanto dentro del mismo patrimonio fideicomitado, con un mismo CUIT, y eso no se ve reflejado en la publicidad registral, aunque sí en la publicidad cartular, que es la documentación donde se resuelve el cambio de administrador fiduciario, manteniéndose incólume todas las características del fideicomiso dentro del cual se mantiene el inmueble referido.

El ANTECEDENTE de ese artículo con sus consideraciones fue la Disposición Técnico Registral N° 4/95 del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal, que estableció que: [...] Visto: La Ley 24441 y lo dispuesto en su Título I (Fideicomiso), artículos 10 a 18, y considerando que según lo establece el artículo II de la citada ley, sobre los bienes fideicomitados se constituye una propiedad fiduciaria regida por las normas del libro III, Título VII del [Código Civil](#). Es que regulan el llamado dominio imperfecto. Que según lo establecen los artículos 12 y 13 de la misma ley, aquella propiedad fidu-

ciaria deberá inscribirse en los registros respectivos. Que en razón de lo dispuesto en tales normas, así como en los artículos 2505 del Código Civil y 20 de la Ley 17801, corresponderá su inscripción en este Registro cuando se trate de inmuebles ubicados en el ámbito territorial de su competencia. Que, en consecuencia, es “necesario establecer las reglas generales a las que el registrador adecuará su conducta”. Que ellas, teniendo en cuenta la novedad de la figura creada, “deben ser flexibles” y limitarse a “posibilitar su adecuada publicidad registral”. Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la ley: El Director General del Registro de la Propiedad Inmueble dispone [...] (la disposición quedó actualizada por el art. 92 del Decreto 466 de 1999 ya citada, norma de fecha posterior y de mayor jerarquía).

IX. 11) ANTECEDENTE DE LA OBLIGACIÓN LEGAL DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA: Y el antecedente de la [Ley 25345](#) del año 2000, que reformó la Ley 17801 incorporando el citado artículo 3 bis, fue el Decreto del PEN número [1108/98](#), que estableció: [...] Que determinados organismos deberán incorporar obligatoriamente en sus registros, la Clave Única de Identificación Tributaria, o la Clave de Identificación, asignados por la AFIP o el Código Único de Identificación Laboral, asignado por la ANSES, de todos los otorgantes, constituyentes, transmitentes, adquirentes, beneficiarios o titulares de los actos, bienes o derechos actualmente inscriptos o que en el futuro se presenten para su inscripción, “a efectos de la identificación de la información patrimonial de los contribuyentes y responsables”, con el fin de optimizar la aplicación, percepción y fiscalización de las obligaciones tributarias, aduaneras y de la seguridad social. Adecuación de los sistemas de registración, como así también de los formularios que instrumenten las solicitudes respectivas. En los considerandos, establece que para facilitar el análisis y cruzamiento de datos deviene imprescindible incorporar a los respectivos registros patrimoniales, un número o clave de identificación validable informáticamente que posibilite la vinculación certera e inequívoca de aquellos. Que resulta conveniente adoptar como elementos compatibles de registración los números o claves de identificación asignados por la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (CUIT o CDI) y por la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL del MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL (CUIL), de acuerdo con las normas reglamentarias vigentes en dichos organismos. Que, en consecuencia, corresponde disponer que todos los registros patrimoniales dependientes del PODER EJECUTIVO NACIONAL incorporen en sus asientos los referidos números o claves de identificación RESPECTO de los OTORGANTES, CONSTITUYENTES, TRANSMITENTES, ADQUIRENTES, BENEFICIARIOS o TITULARES de los ACTOS, BIENES o DERECHOS INSCRIPTOS. Que el citado artículo 107 de la [Ley N° 11683](#), texto ordenado en 1998, prevé también expresamente que “la información solicitada por el ente recaudador no podrá denegarse invocando lo dispuesto en leyes, cartas orgánicas o reglamentaciones que hayan determinado o rijan el funcionamiento de los entes u organismos requeridos”. Que resulta propicio invitar a los ESTADOS PROVINCIALES y al GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, a fin de que dicten normas similares para los registros patrimoniales de su respectiva jurisdicción. Que por ello, el Presidente de la Nación Argentina Decreta: Artículo 1°- Los Organismos que se detallan en la planilla anexa al presente artículo, deberán incorporar obligatoriamente en sus registros,

como dato clave, la CLAVE ÚNICA DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA –CUIT– o la CLAVE DE IDENTIFICACIÓN –CDI–, asignados por la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS, o el CÓDIGO ÚNICO DE IDENTIFICACIÓN LABORAL –CUIL–, asignado por la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, de todos los otorgantes, constituyentes, transmitentes, adquirentes, beneficiarios o titulares de los actos, bienes o derechos actualmente inscritos o que en el futuro se presenten para su inscripción. A los fines indicados “ADECUARÁN sus sistemas de registración –informatizados o manuales– como así también, en su caso, los FORMULARIOS y/o MINUTAS que instrumenten las solicitudes respectivas, PREVIENDO CAMPOS ESPECÍFICOS para dichos datos”. Art. 2º – Todos los organismos y entes a que se refiere el artículo anterior deberán evacuar, dentro de los DIEZ (10) días de recibidas, las solicitudes de información que, sobre titularidad de la inscripción, condiciones de la misma y gravámenes que afecten a los actos, bienes o derechos registrados, les formulen los funcionarios competentes que designe la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS. Art. 3º – La expedición de las informaciones solicitadas y, en su caso, la inscripción de embargos u otras medidas cautelares sobre bienes inmuebles, muebles o derechos patrimoniales registrables, o sobre la persona de sus titulares, no podrá demorarse, restringirse, limitarse o suspenderse por la aplicación de normas de carácter administrativo, ni supeditarse al pago previo de aranceles, tasas y/o aportes de cualquier naturaleza. Sin perjuicio de ello, los organismos detallados en la planilla anexa al artículo 1º, podrán celebrar con la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS, convenios que posibiliten compatibilizar esta disposición con las leyes o reglamentaciones que establezcan dichos aranceles, tasas o aportes. Cuando las solicitudes de informes y de inscripción de medidas cautelares se emitan en juicios de ejecución fiscal, los importes de los créditos por los conceptos aludidos deberán ser comunicados al juzgado requirente, a los fines de su inclusión en la respectiva liquidación de costas a cargo del deudor. ... PLANILLA ANEXA AL ARTÍCULO 1º DEL DECRETO N° 1108: - REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL (Ley N° 17.801).

IX. 12) LEY DE PROCEDIMIENTOS FISCALES: La norma recientemente referida cita el artículo 107 de la Ley 11683 de Procedimientos Fiscales, texto ordenado por el Decreto 821/98, que establece que los organismos y entes estatales y privados, incluidos bancos, bolsas y mercados, tienen la obligación de “SUMINISTRAR a la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS” a pedido de los jueces administrativos a que se refieren los artículos 9º, punto 1, inciso b) y 10 del Decreto N° 618/97, “todas las informaciones que se les soliciten para facilitar la determinación y percepción de los gravámenes a su cargo. Las solicitudes de informes sobre “personas –físicas o jurídicas–”, y sobre “documentos, actos, bienes o derechos registrados”; ... podrán efectivizarse a través de sistemas y medios comunicación informáticos, en la forma y condiciones que determine la reglamentación. Esta disposición prevalecerá sobre las normas legales o reglamentarias específicas de cualquier naturaleza o materia, que impongan formas o solemnidades distintas para la toma de razón de dichas solicitudes, medidas cautelares y órdenes. (Párrafo incorporado por Título XV art. 18 inciso 11) de la Ley N° 25239 del año 1999). La información solicitada no podrá denegarse invocando lo dispuesto en las leyes, cartas orgánicas o reglamentaciones que hayan determinado la creación o rijan el

funcionamiento de los referidos Organismos y entes estatales o privados. Los funcionarios públicos tienen la obligación de facilitar la colaboración que con el mismo objeto se les solicite, y la de denunciar las infracciones que lleguen a su conocimiento en el ejercicio de sus funciones bajo pena de las sanciones que pudieren corresponder.

La AFIP estableció la Resolución General [2419 del año 2008](#), con relación a Obligaciones Tributarias, procedimiento. Régimen de información. En la cual mencionó que visto el Artículo 107 de la Ley N° 11683, y considerando que el citado artículo faculta a esta Administración Federal a solicitar información a determinados entes con la finalidad de optimizar la función fiscalizadora y el control de las obligaciones tributarias a su cargo, que razones de administración tributaria aconsejan implementar un régimen informativo respecto de los fideicomisos, tanto financieros como no financieros, contemplados en la Ley N° 24441 y sus modificatorias, corresponde establecer los requisitos, plazos y demás condiciones que deberán observar los responsables de suministrar determinados datos relacionados con los referidos fideicomisos, que es objetivo permanente de esta Administración Federal posibilitar a los contribuyentes y responsables el cumplimiento de las obligaciones formales y materiales a su cargo, mediante el desarrollo y puesta a disposición de sistemas informáticos. Y que por ello, resuelve: Artículo 1° – Establécese un régimen de información ... que deberá ser cumplido por los sujetos que actúen en carácter de fiduciarios con respecto a los fideicomisos (1.1.) constituidos en el país, financieros (1.2.) o no financieros. ... Art. 5° – La información deberá proporcionarse en forma anual, con corte al 31 de diciembre de cada año, y suministrarse hasta la fecha del año inmediato siguiente al informado, que se fija a continuación: ... ANEXO II RESOLUCIÓN GENERAL N° 2419 - DATOS A INFORMAR: 1. Del fideicomiso no financiero: a) Fiduciantes, fiduciarios, beneficiarios y fideicomisarios: Apellido y nombres, denominación o razón social, Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o Clave de Identificación (C.D.I.). b) Clase o tipo de fideicomiso. c) Datos identificatorios de el/los bien/es y monto total por entregas de dinero o bienes realizados por los fiduciantes en el período a informar así como el total acumulado por cada período informado, valuados de acuerdo con el procedimiento de valuación dispuesto por la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificatorias. ...

Por toda la normativa impositiva relacionada, se demuestra que es de sumo interés para la AFIP, el requerir todas las informaciones a los registros para facilitar la determinación y percepción de los gravámenes a su cargo. Y con respecto a los fideicomisos como contribuyentes, le interesa saber quiénes son sus fiduciantes, fiduciarios, beneficiarios, su nombre o denominación y su CUIT, y los datos identificatorios de los “bienes”, y montos por entregas de bienes realizados por los fiduciantes.

Y de allí se concluye que el organismo de contralor AFIP no podría determinar fácilmente quién es el contribuyente a quien tiene que fiscalizar, si el mismo es un fideicomiso que tiene su propia identificación tributaria, CUIT, pero el Registro de la Propiedad Inmueble no publicita a qué contribuyente “fideicomiso” corresponde el inmueble registrado como titularidad dominial de una persona física o jurídica en cuyo patrimonio personal con su CUIT no corresponde el inmueble, sino al fideicomiso que administra con un CUIT distinto, pero sin identificarlo claramente, y fácilmente confundible con todos los restantes contribuyentes “fideicomisos”, cada uno con CUIT distinta, pero to-

dos administrados por el mismo administrador fiduciario. La publicidad registral está haciendo confundir entonces, tanto a los acreedores de cada fideicomiso, como al organismo de contralor AFIP, ya que no está identificando claramente a qué patrimonio pertenece el inmueble cuya titularidad dominial informa.

Y el Registro de la Propiedad no está cumpliendo tampoco una Ley, la 17801, que desde el año 2000 incorporó el art. 3 bis, en virtud de que ni el Decreto 466 del año anterior, 1999, ni las disposiciones técnico registrales posteriores a 1999 y 2000, ni los "aplicativos informáticos", ni los formularios registrales aprobados, prevén (pero tampoco prohíben), que se tome nota en el asiento de titularidad dominial, no solo los datos completos de la persona física o jurídica con su CUIT personal, que es un dominio fiduciario ley 24.441, que está sujeto a plazo o condición, sino además, la CUIT del fideicomiso dentro de cuyo patrimonio se encuentra el inmueble matriculado.

La ley es la norma de categoría superior al decreto reglamentario y a las disposiciones técnico registrales, y el Registro debe cumplir con la ley, adecuando la normativa y disposiciones a la primera, de la forma que surge de los considerandos de la DTR 5/95, en el sentido que es "necesario establecer las reglas generales a las que el registrador adecuará su conducta", se debe tener en cuenta la novedad de la figura creada (el fideicomiso y la propiedad fiduciaria), y dichas reglas "deben ser flexibles", y limitarse a "posibilitar su adecuada publicidad registral".

Esta "flexibilidad en virtud de la novedad de la figura" implica que el concepto de "partes intervinientes" que menciona el artículo 3 bis de la Ley 17801 no se limita exclusivamente a la identificación tributaria CUIT del titular dominial persona física jurídica administrador fiduciario de una propiedad fiduciaria, sino TAMBIÉN a otra "parte interviniente" para dicho artículo legal, que es el "sujeto impositivo fideicomiso" que citan los artículos 49 y 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, con su CUIT propia y distinta del CUIT de su administrador fiduciario y distinta también de las CUIT de cualquier otro fideicomiso que el mismo fiduciario administre.

No distinguir ni diferenciar cual inmueble matriculado corresponde a cual sujeto impositivo, es desconocer la obligación legal de identificar a todas las partes intervinientes, diferenciando a la parte administradora fiduciaria con su CUIT personal, de la parte fideicomiso sujeto tributario y contribuyente, con un CUIT distinto.

Y una correcta y completa identificación tributaria, es el cumplimiento de la obligación legal, y evita la confusión de acreedores, deudores, y patrimonios diferenciados, evita embargos y medidas cautelares equivocadas, y contribuye a una mejor administración y contralor tributario, ya que fue con este último fin que se dictó primero el Decreto del PEN 1108/98, y luego la Ley 25345 del año 2000, que reformó la Ley 17801 incorporando el citado Artículo 3 bis.

La ley tiene que prevalecer sobre toda norma de rango inferior, y la finalidad de dicha identificación de todas las partes intervinientes no está totalmente cumplida mientras el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal, no disponga consignar en el asiento registral, también la CUIT del fideicomiso (mero contrato para la norma civil, pero ente contable y sujeto tributario para la norma tributaria), fideicomiso dentro de cuyo patrimonio diferenciado se encuentra el inmueble matriculado.

IX. 13) IGJ: IDENTIFICACIÓN REGISTRAL COMPLETA DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO: En el mismo sentido de la exigencia de una "mayor publicidad registral",

otro organismo de control, la IGJ, Inspección General de Justicia, que tiene a su cargo el Registro Público de Comercio de Capital Federal, estableció la Resolución General 2/2006, con el fin de obtener “información precisa de las acciones de sociedades anónimas en propiedad fiduciaria”, para lo cual adoptó medidas en relación con los dictámenes de precalificación que deban emitirse para la inscripción en el Registro Público de Comercio de RESOLUCIONES de asambleas de sociedades por acciones, en aquellos casos en los cuales hayan participado ejerciendo derechos de voto titulares fiduciarios de acciones de la sociedad. En tal norma, mencionó que visto las disposiciones de las Leyes Nros. 24441 y 19550, y considerando: Que bajo las previsiones de la Ley N° 24411 sobre financiamiento de la vivienda y la construcción, en su Título I Del fideicomiso se ha producido un desarrollo intensificado de relaciones negociales en las cuales las acciones de las sociedades anónimas aparecen como el único o principal bien fideicomitado. Que el artículo 12 de la Ley N° 24441 establece que el carácter fiduciario del dominio tendrá efecto frente a terceros desde el momento en que se cumplan las formalidades exigibles de acuerdo a la naturaleza de los bienes respectivos, disponiendo el artículo 13 de la misma ley que, cuando se trate de bienes registrables, los Registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario y, posteriormente, tanto en el acto de adquisición como en los mismos Registros, deberá dejarse constancia de la adquisición, también en propiedad fiduciaria, de otros bienes con los frutos de los bienes fideicomitados o el producto de actos de disposición sobre éstos, si el contrato permitiere tales adquisiciones. Que resulta claro el “propósito del legislador” de “brindar publicidad amplia a la propiedad fiduciaria”, lo cual es necesidad inherente y connatural a una consecuencia central de su constitución, que es la escisión del patrimonio fideicomitado y sus efectos frente a terceros (artículos 14 a 17 de la Ley N° 24441) y ha sido resaltada por la doctrina (PÉREZ HUALDE, Fernando, “El fideicomiso de garantía y las posiciones del negocio fiduciario en la ley 24441”, en *Tratado teórico práctico de fideicomiso*, dirigido por Maury de González, Beatriz, Ed. Ad-Hoc, Bs. As. 1999, pág. 221, con cita de LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando, *Fideicomiso, leasing, letras hipotecarias, ejecución hipotecaria, contratos de consumo*, Ed. Zavalía, Bs. As., 1996, pág. 78). Que la “tendencia a perfeccionar la publicidad del fideicomiso” se advierte, también con claridad, en disposiciones técnicas de Registros a los que se refiere el antes citado artículo 13 de la Ley N° 24441 (Disposiciones Técnico-Registrales N° 4/95 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y N° 11/95 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Prov. de Mendoza; Digesto de Normas Técnico-Registrales de la Dirección Nacional del Registro de la Propiedad Automotor y Crédito Prendario, Parte Especial, Título II, Capítulo II, Sección 11ª Transferencia en dominio fiduciario en los términos de la Ley 24441). Que la necesidad de publicidad del fideicomiso accionario ha sido resaltada por la doctrina también en punto a su contenido, sosteniéndose en tal sentido la necesidad de que el fiduciario titular de un fideicomiso que solicita inscripción en el libro de registro de acciones conforme al artículo 215 de la Ley N° 19550, debe denunciar a la sociedad los datos completos correspondientes al beneficiario, con el objeto de poder dar efectividad a los derechos y normas correspondientes a obligaciones y responsabilidades del socio frente a la sociedad, incompatibilidades para integrar órganos, interés contrario en temas referidos al voto, responsabilidad derivada de la violación indirecta a normas imperativas del régimen

societario, capacidad para ser socio y cumplimiento de la normativa en materia de poder de policía del Estado por la actuación de sociedades constituidas en el extranjero, entre otros (cfr. VÍTOLO, Daniel R., "Titularidad fiduciaria frente a la inscripción prevista en el art. 215 de la ley 19550", *El Derecho*, diario del 10-6-05, pág. 4); como así también que en casos de transferencia fiduciaria ya sea para fines de administración, garantía o inversión, junto con su notificación deberá presentarse un ejemplar del contrato de fideicomiso, el que deberá obrar en la sede social a fin de que se pueda tomar conocimiento de las limitaciones impuestas al fiduciario, en especial respecto de las facultades de disposición que prevea el *pactum fiduciae* (cfr. PULIAFITO, Gladys J. y MAURY DE GONZÁLEZ, Beatriz, "Fideicomiso sobre acciones", publicado en *Conflictos en sociedades "cerradas" y "de familia"*, Arecha, Martín, Favier Dubois (h), Eduardo y VítoLO, Daniel, coordinadores, Ed. Ad-Hoc., Bs. As., 2004, pág. 181, citado por VÍTOLO, ob. y loc. cit., n.º 3). Que en línea con orientaciones como las señaladas y con la importancia que por lo general reviste la propiedad accionaria transmitida fiduciariamente, resulta necesario adoptar medidas apropiadas a la "publicidad de la titularidad de las acciones en ese carácter", traspolando la exteriorización de la misma y de situaciones y sujetos ligados por el negocio fiduciario, a las constancias del Registro Público de Comercio relativas a acuerdos sociales en los que participen titulares fiduciarios de acciones, habida cuenta, a su respecto, de que el registro de acciones normado por el artículo 213 de la Ley N° 19550, que es como principio la base de la legitimación para participar en las asambleas, aun llevado por delegación legal, no tiene carácter público sino que sólo es de libre consulta de los accionistas. Que "el contenido de la información referida a la conformación de la titularidad fiduciaria debe concebirse con suficiente amplitud", habida cuenta de su importancia en la práctica de los negocios sobre acciones en ese carácter y teniendo en cuenta que la significación que ha alcanzado no pudo ser tenida en mira por la Ley N° 19550 en la forma en que ésta disciplinó la forma de transmisión de las acciones de las sociedades anónimas; como así también "se justifica la misma por la utilidad que una publicidad amplia presta a la transparencia y legalidad de los negocios societarios y por lo tanto a la sociedad, sus accionistas y aun los terceros"... Por ello y lo dispuesto por los artículos 4º, 11 y 21 de la Ley N° 22315, se resuelve: Artículo 1º Los dictámenes de precalificación que deban emitirse para la inscripción en el Registro Público de Comercio de RESOLUCIONES de asambleas de sociedades por acciones, deberán expedirse sobre los puntos que se indican en los incisos siguientes de este artículo, en aquellos casos en los cuales hayan participado ejerciendo derechos de voto titulares fiduciarios de acciones de la sociedad. La información a consignar será: 1. Fecha de la inscripción de la transmisión fiduciaria en el registro de acciones, aclarándose si dicha transmisión consta expresamente asentada en tal carácter. 2. Cantidad total de acciones fideicomitidas y sus características. 3. En su caso, cantidad de acciones adquiridas conforme al artículo 13, segunda parte, de la Ley N° 24441 incluidas acciones liberadas y de suscripción o acrecimiento posteriores, características de las mismas y fecha de su inscripción en el registro de acciones, con la aclaración referida en el inciso 1 acerca del carácter de dicha inscripción. 4. Datos del fiduciante, fiduciario y beneficiario, incluyéndose según el caso nombre y apellido o denominación social, documento de identidad o datos de inscripción registral y domicilio o sede social... A los fines de cumplir con la información indicada en los incisos 2, 4, 7 y 8, a), el profesional dictaminante podrá ad-

juntar copia certificada del contrato de fideicomiso o de las partes pertinentes del mismo y remitirse a sus términos...

De los considerandos y la parte dispositiva transcripta, surge la gran importancia que le otorga la IGJ a la identificación completa de la propiedad fiduciaria de las acciones, como así también la identificación plena de todas las partes integrantes del fideicomiso, como ser fiduciantes, fiduciario, beneficiarios, (y obviamente, el mismo fideicomiso, para diferenciarlo de cualquier otro, especialmente si varios tienen el mismo administrador fiduciario).

También el Registro Público de Comercio de esta ciudad, a cargo de la Inspección General de Justicia, entendiendo que si bien el fideicomiso no es una persona jurídica, es sin embargo un Ente Contable y un Sujeto Impositivo, que tiene ingresos y egresos que deben contabilizarse, por lo que expresamente “ha aceptado Rubricar Libros Comerciales a los Fideicomisos”, identificando claramente a los mismos, mediante el sistema de proceder a la “Apertura de un Código”, conforme se verifica en la página web de la IGJ, de la siguiente forma: “Guía de Trámites: Libros de Comercio: Rúbrica de libros: Apertura de código: (Se debe presentar): 1) Certificación contable o legal (art. 312, párrafo 4 del Anexo “A” de la Resolución General IGJ N° 7/05) sobre la solicitud de apertura de nuevos códigos con la firma legalizada por la Superintendencia de la matrícula. 2) Fotocopia de la Foja Notarial que será ingresada una vez otorgado el código, a efectos de proceder a la apertura del código especial. En caso de FIDEICOMISOS y fondos común de inversión, presentar documentación respaldatoria. Otorgado el código, deberá presentar la Foja Notarial original”.

X) POR TODO LO EXPUESTO precedentemente en el punto IX, incisos 1) a 13) como “fundamentos jurídicos”, y con la “prueba acompañada” (fotocopia autenticada del título de propiedad recientemente inscripto, fotocopia autenticada del informe de dominio, y constancia de CUIT del fideicomiso), es que SOLICITO SE CONSIGNE en el asiento registral TAMBIÉN LA CUIT (omitida) QUE IDENTIFICA LA PROPIEDAD FIDUCIARIA, a fin de que la publicidad registral del dominio fiduciario sobre el inmueble matriculado, esté de acuerdo a la publicidad cartular que surge de la escritura pública de transferencia de dominio fiduciario otorgada ante mí, y también a la realidad extraregstral (contractual civil del fideicomiso como patrimonio diferenciado frente a todos los terceros con quienes contrata, y tributaria del contribuyente fideicomiso como sujeto tributario con CUIT, frente al organismo de recaudación fiscal). A tal efecto, solicito se eleve la presente solicitud al DIRECTOR del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal, a fin de que el mismo meritúe y pondere los argumentos jurídicos por mí expuestos, y dé curso a mi petición, (modificando y/o complementando si fuera necesario la actual normativa registral dentro de su competencia, para permitir en la práctica que los registradores, puedan por su normativa y vademécum, asentar en la forma completa aquí solicitada, la publicidad registral para dominios fiduciarios), o en caso de negativa del Sr. Director, me informe los fundamentos jurídicos para el rechazo de mi solicitud.

Sin otro particular, saludo al Sr. Registrador atentamente.

3. Respuesta del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (segundo paso)

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 481/2014

SR. DIRECTOR:

Traídas las presentes actuaciones a esta Dirección de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo para opinar sobre la cuestión planteada en fs. 1 y ss., por el escribano Adrián Carlos Comas, titular del registro notarial N° 159 de esta ciudad, quien solicita se haga constar la Clave de Identificación Tributaria (CUIT) correspondiente al fideicomiso inmobiliario [...] en el respectivo asiento registral practicado en la matrícula FRE [...]

I) ANTECEDENTES

El Sr. [...], DNI N° [...], CUIT N° [...], adquirió el dominio fiduciario de la finca sita en la calle [...] entre [...] y [...], matrícula FRE [...], según escritura N° [...] de fecha [...] de [...] de 2014, autorizada por el mencionado escribano Adrián Carlos Comas, titular del registro notarial n° 159 de esta ciudad. Asimismo, los cónyuges en primeras nupcias [...] y [...] comparecieron al otorgamiento de dicha escritura en calidad de fiduciantes, y el Sr. [...], en calidad de fiduciario del "Fideicomiso inmobiliario [...]" - CUIT [...]. La mencionada transferencia de dominio fiduciario fue inscrita en la matrícula FRE [...] por presentación N° [...] de fecha 11 de Junio de 2014 a nombre del Sr. [...]. Del mismo modo, en el respectivo asiento registral se dejó constancia de la naturaleza fiduciaria de la transmisión y la CUIT del nuevo titular de dominio.

II) SOLICITUD DEL INTERESADO

A fs. 1 y ss. el escribano autorizante solicita que se haga constar la Clave de Identificación Tributaria correspondiente al "Fideicomiso Inmobiliario [...]" en el respectivo asiento registral.

En su escrito, el peticionario sostiene que si bien el Fideicomiso no reviste la calidad de persona jurídica y, por ende, carece de capacidad para ser titular de inmuebles, resultaría relevante su identificación tributaria en el asiento registral, en aras de una buena publicidad.

Fundamenta su petición en los Art. 13, 14, 15 y 18 de la Ley 24441, en el Art. 3 (bis) de la Ley 17801, en el art. 92 del Dto. 2080/80 -T.O. s/ Dto. 466/99-, y cita los considerandos de la Disposición Técnico Registral N° 5/1995.

Precisamente, el Art. 3 (bis) de la mencionada ley dispone que no se inscribirán aquellos documentos en los cuales no se haya consignado CUIT/CUIL/CDI de las partes intervinientes.

El peticionario plantea una interpretación amplia del mencionado artículo, en el entendimiento de que, cuando la norma refiere a las partes intervinientes, lo hace en relación a todas las partes del contrato de que se trate y no solo a aquellas vinculadas a la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles.

Asimismo, hace notar la calidad de sujeto tributario de los fideicomisos, cita, entre otras normas, el Art. 49 de la Ley de Ganancias y la RESOLUCIÓN N°2419/2008 de la AFIP

y señala que los fideicomisos son objeto de una contabilidad diferenciada con relación a las partes del contrato.

En ese orden de ideas, el peticionario trae a colación los criterios registrales que la Inspección General de Justicia aplica a aquellas sociedades anónimas con acciones en propiedad fiduciaria.

Finalmente, sostiene que este Registro incumple el Art. 3 (bis) de la Ley 17801 al confeccionar los asientos registrales sin mención de la CUIT del respectivo fideicomiso.

III) ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN

El autorizante plantea, esencialmente, dos argumentos principales; por un lado, la mencionada interpretación amplia del concepto “partes intervinientes” del Art. 3 (bis) de la Ley 17801 y, por otro, la necesidad de distinguir en el asiento registral a cual patrimonio de afectación pertenece el inmueble, lo cual redundaría en una mejor publicidad registral al posibilitar a los diversos acreedores no solo conocer el carácter fiduciario del dominio, sino los datos del fideicomiso que el bien integra, máxime teniendo en cuenta que nada impide al titular de dominio asumir la calidad de fiduciario en uno o más contratos.

Luego, el peticionario hace referencia a distintas cuestiones que no tienen mayor trascendencia registral, como ser la calidad de sujeto tributario de los fideicomisos o los criterios registrales que para un caso determinado aplica la IGJ, criterios que necesariamente difieren de los de este Registro en razón de la distinta función que dicho organismo cumple.

El citado Art. 3 (bis) de la Ley 17801 remite al Art. 2º, inciso (a) del mismo cuerpo legal; a su vez, esta última norma establece cuales documentos se inscribirán o anotarán en los registros para su publicidad y oponibilidad a terceros, de conformidad con lo dispuesto por los art. 2505 y 3135 del Cód. Civil.

El inc. (a) del mencionado Art. 2º refiere a aquellos documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles. Aquí es preciso señalar que este Registro al tomar razón de los negocios causales de los distintos derechos reales, encuentra en ello un primer y fundamental límite de la publicidad registral; es decir, el asiento registral no publicita los contratos en sí mismos, sino en cuanto sirven de causa para la mencionada constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles.

En este sentido, el artículo 1 de la Disposición Técnico Registral N° 4/1998 establece: “En los documentos que se otorguen o suscriban a partir de la vigencia de la presente Disposición, por los que se instrumente la transmisión, constitución, declaración o cesión de derechos reales sobre inmuebles, se calificará si se ha consignado el CUIT, CDI o CUIL, según corresponda, de quienes harán de resultar titulares registrales de tales derechos...” (el subrayado me pertenece).

Como consecuencia de lo expuesto y desde una perspectiva estrictamente registral, sólo tienen relevancia en la confección del asiento aquellas partes devenidas en titulares de derechos reales, o bien, aquellas que disponen de esos derechos.

Además, según lo establecido por el Art. 1º de la Ley 24.441 son partes en el contrato de fideicomiso el fiduciante, el fiduciario, el beneficiario y el fideicomisario, por consiguiente y aun admitiendo la pretendida interpretación amplia del Art. 3 (bis) de la Ley

17801, no podría otorgársele a los bienes fideicomitidos (objeto) el carácter de sujeto en la relación contractual; ello, sin perjuicio de que otras ciencias u otras ramas del derecho admitan al "fideicomiso" como sujeto en sus respectivas disciplinas.

No enerva lo afirmado la usual práctica de constituir personas jurídicas cuya razón social se integre con el nombre de fantasía del fideicomiso o que dicha sociedad sea quien en definitiva lleve adelante el proyecto, ya que la persona jurídica así concebida solo tendrá relevancia registral si asume el rol de fiduciario, único titular de dominio y último responsable del cumplimiento de la fiducia.

Si bien el fiduciario es el titular del derecho real de dominio, ello no implica desconocer que "los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del fiduciario y del fiduciante" (Art. 14, Ley 24441). Pero, la creación de un patrimonio de afectación constituye un efecto propio del contrato de fideicomiso y no puede considerarse a ese efecto, una parte otorgante del acto, así parece haberlo entendió el legislador al reunir los Art. 11 y siguientes en el Capítulo III de la Ley 24441 y al caracterizar el contrato de fideicomiso en los Art. 1º y ss. de esa misma ley.

En el ámbito registral, la naturaleza fiduciaria del dominio queda reflejada en el correspondiente asiento, de conformidad con el Art. 13 de la Ley 24441 y, además, en las constancias de anotación de cada una de las medidas cautelares, conforme la DTR N° 4/1995. Efectivamente, la mencionada DTR establece en su Artículo 4º: "Cuando se tome razón de medidas cautelares, se advertirá en la nota de inscripción del documento respectivo, que se trata de dominio fiduciario. Sin perjuicio de ello, y si del documento resultara ostensiblemente no haberse reparado en tal calidad del dominio, se dará el tratamiento previsto en el artículo 9, inciso (b), de la ley 17.801 (inscripción provisional)".

Más aún, el asiento registral no solo publicita la naturaleza fiduciaria del dominio y los datos personales del titular del dominio (el fiduciario), sino que además individualiza y remite a la escritura según la cual se transfirió la propiedad fiduciaria (negocio causal).

Dicho esto, cabe agregar que la Publicidad registral sobre un determinado bien no supe la actividad de los acreedores en aras de determinar el patrimonio del deudor; así pues, toda inscripción o anotación registral remite siempre a los instrumentos o negocios causales que la originaron y, por consiguiente, torna necesaria la consulta de esos instrumentos.

La publicidad de los asientos que realiza este Registro en los supuestos de propiedad fiduciaria, resulta suficiente a los efectos de prevenir a los distintos acreedores sobre la naturaleza del derecho real; luego, la procedencia o no de la medida cautelar respecto del bien que integra el fideicomiso es una cuestión extra-registral que, en su caso, deberá resolverse en el respectivo proceso judicial.

IV) CONCLUSIÓN

En razón de lo expuesto y según lo establecido en el Art. 3(bis) de la Ley 17801, el art. 92 del Decreto 2080/80 –T.O. s/Dto. 466/99– y las DTR N° 4/1998 y N° 4/1995, esta Dirección OPINA que: 1º) no existe obligación alguna impuesta a este Registro para hacer constar en los asientos la CUIT que la autoriza de aplicación asigna a los fideicomisos; 2º) el Art. 13 de la Ley 24441 solo impone a este Organismo tomar razón de "la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario" y esto precisamente es lo que se realizó en el respectivo asiento, conforme la normativa vigente; 3º) la publicidad del

carácter fiduciario del dominio en el asiento y la constancia de ello en la anotación de medidas cautelares, resulta suficiente a los efectos de prevenir a los distintos acreedores.

DIRECCIÓN DE INTERPRETACIÓN NORMATIVA Y PROCEDIMIENTO RECURSIVO; Buenos Aires, 23 de febrero de 2015.

VISTA la inscripción de un documento de dominio fiduciario en la matrícula FRE [...], por presentación N° [...] de fecha 11 de Junio de 2014; lo solicitado por el escribano Adrián Carlos Comas en su calidad de autorizante de la correspondiente escritura notarial, y **CONSIDERANDO**; la precedente opinión de la Dirección de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo, cuyos argumentos comparto, y lo establecido en los Art. 3 bis de la Ley 17801, el art. 92 del Decreto 2080/80 –T.O. s/Dto. 466/99–, las DTR N° 4/1998 y N°4/1995, y el Art. 13 de la ley 24441; hágase saber al Esc. Adrián Carlos Comas que no corresponde incluir la CUIT del Fideicomiso Inmobiliario [...] en el respectivo asiento registral.

Notifíquese al interesado y, para ello, remítase a las Dirección de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna, sirviendo la presente de atenta nota de envío.

DIRECCIÓN DE REGISTRACIONES REALES Y PUBLICIDAD; Buenos Aires, 3 de marzo de 2015.

4. Publicación de este artículo (tercer paso)

- Planteo este tema a los colegas para su consideración.

5. Futuras presentaciones (cuarto paso)

- Futuras rogatorias y recursos administrativos registrales por parte de otros notarios autorizantes.

“No te lo van a inscribir”, les dirán en principio los asesores registrales...