



Buenos Aires, septiembre 24 de 2015

RP1-23/09/2015-15-44405-5546025

Señor Director
Registro de la Propiedad Inmueble
de la Capital Federal
Dr. Hugo Parodi
Presente

Ref: Inscripción provisoria de dominio
Fiduciario por falta de registración previa
del contrato de fideicomiso ante IGJ.

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted en relación con la nota presentada en este Colegio de Escribanos por la escribana [REDACTED], adscripta interina a cargo del [REDACTED] de la Ciudad de Buenos Aires, en la que advierte que el Registro de la Propiedad habría observado la inscripción definitiva de una transmisión de dominio fiduciario de un inmueble ([REDACTED]) y la habría registrado de manera provisional, entre otras razones, por no haberse acreditado la inscripción previa del contrato en la Inspección General de Justicia.

En tal sentido, en ejercicio de las atribuciones dispuestas por el artículo 124, incisos a) y p), de la Ley 404 y la solicitud de intervención institucional requerida por la colega, elevamos a la Dirección a su cargo las distintas consideraciones que determinan –a criterio de nuestro Colegio- que dicha observación no resulta procedente y que el Registro de la Propiedad debería proceder a la inscripción definitiva de la transmisión del dominio fiduciario.

I.- El Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) dispone en su art. 1669 que los contratos de fideicomiso deben ser inscriptos en el "Registro Público que corresponda". Cabe aclarar que en nuestro derecho la inscripción del contrato de fideicomiso ante el Registro Público resulta novedosa, ya que la Ley 24.441 no preveía tal carga u obligación. Con fundamento en esta norma, la Inspección General de Justicia, en la Resolución General 7 de 2015, dispuso que los contratos de fideicomiso, cuyos fiduciarios tengan domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o que contengan acciones de una sociedad inscripta ante la IGJ, deben ser inscriptos ante ese organismo (art. 284). Y para ello, la Inspección dispuso crear un registro de fiduciarios (arts. 286-IV y 290 RG 7/15).

Doctrina destacada ha sostenido¹ que el CCCN no aclara cuál es ese "Registro" ni si se trata de uno ya existente o a crearse en el futuro. También esa doctrina afirma que la norma citada es incompleta e incluso inoperativa² y que, así como ha sido sancionada, resulta insuficiente por sí misma para ser aplicada: "en consecuencia, lo que se reglamente a su respecto -

¹ Kiper, C. M. y Lisoprawsky, S. V., LL 07/8/201; De León, D. H., Septiembre 2015, Errepar; Bomchill, M., LL 23/09/2015.

² Gómez Leo, Osvaldo R. y Aicega, M. V., *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético*, dirigido por Jorge Horacio Alterini, La Ley, Buenos Aires, t. VII, p. 1025.



mucho más si es en exceso- sería pasible de impugnación por la sencilla razón de que convertirá al organismo de reglamentación en legislador, con la tacha de inconstitucionalidad que ello conlleva. Especialmente, por no aclarar cuáles son los efectos de la inscripción, o cuáles las consecuencias de omitirla”.³

II.- Otro de los aspectos a determinar es si la Inspección General de Justicia es el organismo competente para cumplir con la manda de registrar el contrato de fideicomiso. En línea con el pensamiento de los doctores Kiper y Lisoprawsky, se advierten serias dudas sobre dicha competencia. El cuestionamiento es mayor si se considera que el CCCN ha derogado la regulación del Registro Público de Comercio, prevista en los artículos 34 y subsiguientes del Código de Comercio y, aunque distintos artículos refieren al “Registro Público”, no existe legislación de fondo que regule su competencia, organización, funcionamiento, etc.

Sin querer extendernos sobre un tema que surge claramente de la normativa, es importante tener en cuenta que al contrato de fideicomiso –que tiene una regulación típica- no se le aplican las normas de las sociedades, y los fideicomisos no son -ni por medio de ellos- se constituyen personas jurídicas, sociedades ni sujetos de derecho. En ese sentido, suma confusión el hecho de que el artículo 1669 del CCCN, al referirse al “Registro Público que corresponda”, no precisa si se está refiriendo únicamente a la competencia territorial⁴ o si se está refiriendo a una cuestión de competencia en razón de materia, es decir, dependiendo de cuál sea el objeto del fideicomiso o en razón a los bienes fideicomitidos.⁵

Adicionalmente se advierte que el organismo asume un doble criterio -o uno “mixto”- indistinto para determinar su competencia en la registración del contrato: uno **subjetivo**, porque tiene en miras a la persona del fiduciario, o sea, si éste posee domicilio real o constituido en la CABA; y uno **objetivo**, porque tiene en cuenta los bienes objeto del contrato, ya que se aplica al fideicomiso de acciones de una sociedad inscrita en IGJ, con independencia del domicilio del fiduciario.

El criterio subjetivo adoptado resulta cuestionable, ya que que la referencia genérica que hace el artículo 1669 del CCCN (“en el Registro Público que corresponda”), puede referirse tanto al aspecto territorial (jurisdicción del registro) como al aspecto sustancial (objeto del contrato). En tal sentido, podría sostenerse –a modo de ejemplo- que un fideicomiso inmobiliario de un emprendimiento en la Provincia de Buenos Aires debe inscribirse ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, pero dado que el fiduciario es una sociedad con jurisdicción en la Capital Federal, debería inscribirse previamente en la IGJ.

Podría complicarse aun más el panorama, ya que cada Registro Público (de los distintos tipos que existen) en cada jurisdicción podría dictar su propia normativa con relación a su competencia registral, de modo tal que nos enfrentemos a situaciones confusas y aún absurdas, que determinen que un mismo contrato deba ser inscripto en varias jurisdicciones y/o registros.

³ Kiper y Lisoprawsky, ya citado.

⁴ Lo que hasta el 1/8/2015 era el “Registro Público de Comercio” de cada jurisdicción.

⁵ Así, por ejemplo, el contrato de fideicomiso de acciones debería inscribirse ante la IGJ, el contrato de fideicomiso financiero ante la CNV, el contrato de fideicomiso inmobiliario ante el Registro de la Propiedad Inmueble, etc.



En síntesis, el problema de la competencia registral no está resuelto por la ley de fondo y por tanto, tampoco puede resolverse por vía reglamentaria.

III.- Más grave incluso resulta lo que el organismo dispone en el artículo 284 de la RG 7 /2015, al establecer que: “en caso de tratarse de contratos de fideicomiso que involucren bienes registrables no sujetos a la competencia de este organismo, deberá cumplirse, luego de la registración de este organismo, la inscripción fiduciaria de dichos bienes ante el organismo que corresponda, conforme lo establecido en los artículos 1682, 1683 y 1684 del Código Civil y Comercial de la Nación.” Es decir, impone una limitación administrativa a las partes del contrato y, como requisito previo para llegar –por ejemplo- al Registro de la Propiedad Inmueble, la obligación de cumplir con la inscripción ante la IGJ. Ello no surge del Código ni de la Ley 17.801, ni de ninguna otra normativa de fondo, lo cual determina que la inscripción en la IGJ pasaría a tener carácter de “constitutiva”, y que no podría inscribirse la transferencia fiduciaria de bien alguno, sin previamente dar cumplimiento a la inscripción del contrato ante ese organismo.

Desde la perspectiva jurídica, hay una evidente violación del alcance de esta reglamentación, al subordinar las normas sustanciales a su previo cumplimiento. En tal sentido, la doctrina de aquellos países donde se impone la registración del contrato de fideicomiso es concordante al sostener que tal publicidad tiene efecto meramente declarativo, de oponibilidad a terceros, y que el contrato de fideicomiso tiene plena validez entre las partes.⁶

IV. A lo expuesto, se le suman otros argumentos que también avalan la improcedencia de requerir la inscripción previa ante la IGJ para registrar la transmisión de dominio fiduciario de un inmueble (o bien, de cualquier otro bien registral):

- 1) Ni el código CCCN, ni otra norma sustantiva lo dispone.
- 2) Tampoco se prevé plazo para la registración del contrato ni sanción por la falta en hacerlo.
- 3) La oponibilidad que se procura a través de la publicidad registral, en relación con el carácter fiduciario del dominio, se obtiene a través de la inscripción en el Registro Inmobiliario (art. 1683), por lo cual, necesariamente, la inscripción que prevé el artículo 1669 del CCCN -en el Registro Público-, en todo caso podría entenderse para la oponibilidad de otras cláusulas del contrato que nada tiene que ver con la transmisión del dominio de los bienes.
- 4) Por último, el artículo 41 de la Ley 17.801, al indicar claramente que “no podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el Registro mediante normas de carácter administrativo o tributario”, determina que no puede erigirse una resolución de un organismo administrativo como impedimento para la inscripción de un derecho cuya protección tiene raigambre constitucional.

A modo de conclusión, sostenemos que:

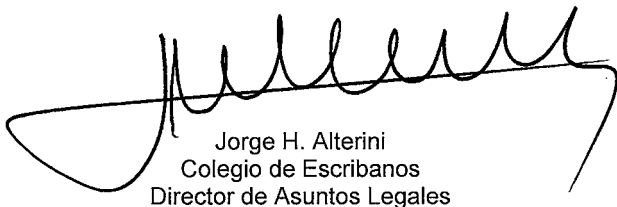
⁶ Ley 17.703 República Oriental del Uruguay. Ley de Fideicomiso de Puerto Rico N° 219-2012, Ley Peruana de Fideicomiso, 26.702, Código Civil Francés, ley 211/2007.



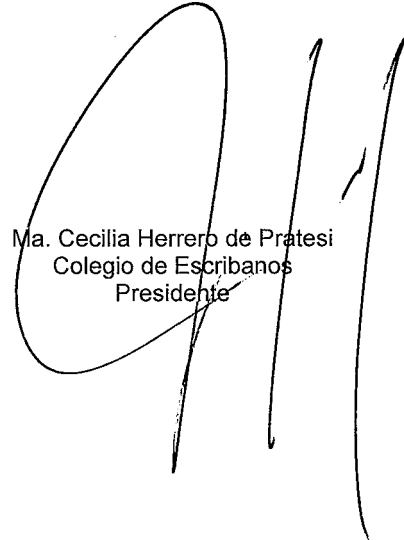
- a) La normativa que resuelva la regulación de los Registros Públicos surgidos a la luz del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación debe estar dispuesta por una ley nacional que aún no se ha dictado.
- b) Los organismos de aplicación, sean estos de la órbita judicial o administrativa, serán de orden local. Es decir, deben funcionar en cada jurisdicción.
- c) Mientras no se dicte dicha ley, la registración a la que refiere el artículo 1669 del CCCN podrá considerarse cumplida sea por la inscripción ante los registros correspondientes a la naturaleza de los bienes fideicomitidos, o bien por la inscripción del contrato en algún otro registro de carácter local, pero de ninguna manera condicione u obligue a ello con carácter “constitutivo” para la inscripción de la transmisión de dominio de los bienes fideicomitidos en el registro que corresponda según los bienes, o incluso, considerarse inaplicable.
- d) El Registro de Contratos de Fideicomiso creado por la Inspección General de Justicia carece de normativa de fondo que lo sustente, y esa entidad no cuenta con la competencia legal necesaria para establecerlo.

Por todo lo expuesto, solicitamos se tomen en consideración las razones jurídicas invocadas a fin de evitar inconvenientes en los procesos de registración que se llevan a cabo ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

Sin otro particular, saludamos a usted con nuestra mayor consideración.



Jorge H. Alterini
Colegio de Escribanos
Director de Asuntos Legales



Ma. Cecilia Herrero de Pratesi
Colegio de Escribanos
Presidente