



UNIVERSIDAD DEL ACONCAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

Pablo Javier Gatica

4º año – Contador Público Nacional

DIRECTOR:

Dr. Lorenzo López Aragón

El Fideicomiso como oportunidad de negocios
-Fideicomiso Inmobiliario-

M e n d o z a - d i c i e m b r e d e 2 0 0 9

**EL FIDEICOMISO COMO
OPORTUNIDAD DE NEGOCIOS**

-FIDEICOMISO INMOBILIARIO-

Índice

Introducción	6
Capítulo I Antecedentes del fideicomiso	8
A. INTRODUCCIÓN	8
B. CONCEPTO GENERAL	8
C. CONCEPCIÓN ETIMOLÓGICA	9
D. SUJETOS. TERMINOLOGÍA	9
E. FIDEICOMISO EN ROMA	10
1. Caracteres	10
2. Fideicomiso testamentario	11
3. Fiducia	13
F. ORDENAMIENTO ANGLOSAJÓN	14
G. EL FIDEICOMISO EN LA ARGENTINA	15
Capítulo II Fideicomiso de administración	18
A. INTRODUCCIÓN	18
B. CONCEPTO	19
C. EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO	20
D. LAS DISTINTAS "CLASES" DE FIDEICOMISOS	21
1. Fideicomiso de inversión	21
2. Fideicomiso de administración	21
3. Fideicomiso traslativo de propiedad	22
4. Fideicomiso de desarrollo o de financiación a un proyecto	22
5. Fideicomiso de garantía	22
6. Fideicomiso de seguros	23
7. Fideicomisos inmobiliarios	24
8. Fideicomiso testamentario	24
9. Fideicomiso financiero	25
10. Fideicomiso mixto	25
E. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR (FIDUCIARIO)	26
1. Administración de los bienes. Conducta	26
2. Rendición de cuentas	26
3. Prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos	27
4. Reembolso de gastos y retribución	27
5. Transmitir los bienes a quien corresponda	27
6. Modelo de contrato sencillo	27
Capítulo III Insuficiencia del Patrimonio. Quiebra?	28
A. EL FIDEICOMISO Y LA QUIEBRA	28
B. JURISPRUDENCIA.	29
Capítulo IV Fideicomiso inmobiliario	35

A. INTRODUCCIÓN	35
B. FIDEICOMISO EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS	35
C. VENTAJAS DEL FIDEICOMISO EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS	36
D. CASOS DE APLICACIÓN PRÁCTICA	37
1. Caso 1	37
2. Caso 2	39
3. Caso 3	39
4. Caso 4	39
5. Caso 5	40
6. Modelo: proyecto de escritura	41
E. CONCLUSIONES	42
Capítulo V Aspectos impositivos	44
<hr/>	
A. INSCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN LA AFIP	44
B. IMPUESTO A LAS GANANCIAS	45
1. Fideicomisos financieros	45
a) Activos titulizables. Oferta pública	45
b) Sustitución de activos	46
c) Plazo del fideicomiso	46
d) Composición del beneficio del fideicomiso	46
2. Fideicomisos no financieros	47
a) Fideicomiso constituido en el país donde el fiduciante es beneficiario y reside en el país	48
b) Fideicomiso constituido en el país donde el fiduciante no es beneficiario	48
c) Fideicomiso constituido en el país donde el fiduciante es beneficiario y está domiciliado en el exterior	49
C. IMPUESTO A LA GANANCIA MÍNIMA PRESUNTA	49
D. IMPUESTO A LOS BIENES PERSONALES	50
E. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	51
F. IMPUESTO A LOS INGRESOS BRUTOS	53
G. IMPUESTO A LOS SELLOS	54
Capítulo VI Aspecto Laboral	58
<hr/>	
A. IMPORTANCIA	58
B. MODALIDADES	58
a) Contratar una empresa constructora	58
b) Realizar la obra actuando como empleador	58
Capítulo VII Ejemplos prácticos	60
<hr/>	
A. INTRODUCCIÓN	60
B. EJEMPLOS	61
1. FIDAGRO: Fideicomiso de Inversión agropecuario	61
2. Fondo Ganadero	62
3. Fideicomiso Financiero Agrícola Córdoba 2	63
4. Fideicomiso INTERFILM	65

5. Fideicomisos para oficinas	66
6. Banco COMAFI	67
7. Fideicomiso: Banco de Córdoba	67
8. Fideicomiso para empresas	68
9. Fideicomiso para alquileres	68
10. Mendoza Fiduciaria	70
11. Fideicomiso de Recuperación Crediticia	72
Conclusiones	74
Anexo I Financiamiento de la Vivienda y la Construcción	76
Anexo II Ley N° 24.441 - Financiamiento de la Vivienda y la Construcción	81
Bibliografía	96

Introducción

El presente trabajo de investigación tiene por objeto estudiar la figura del fideicomiso. El tema de estudio fue elegido debido a la importancia que posee en el mundo de los negocios actual y el auge que ha tenido esta figura en la realidad económica de nuestro país en los últimos años.

El fideicomiso se inscribe dentro de aquellas estructuras jurídicas que persiguen dotar al sistema económico de una herramienta que permita hacer cumplir funciones de limitación de responsabilidad, mediante la afectación de un patrimonio a un objeto específico, resultando ese patrimonio la única fuente de repago y garantía para los acreedores del mismo.

La figura del fideicomiso no es nueva, ya que nuestro Código Civil lo incluye cuando se refiere al dominio fiduciario como dominio imperfecto sujeto a un plazo o condición, pero cabe aclarar que este ordenamiento no reguló expresamente el contrato por el que se constituye el fideicomiso.

El propósito perseguido por este trabajo es acercar una amplia gama de conocimientos relacionados con la materia no sólo desde un punto de vista teórico, sino también brindando un acercamiento práctico.

Como veremos en el desarrollo del trabajo, la figura del fideicomiso incluye un fuerte contenido legal e impositivo que sirve de base para la realización de distintas actividades productivas en la economía de un país. Se podrá estudiar en detalle dicha parte legal e impositiva, sin embargo el propósito perseguido por el trabajo es analizar el fideicomiso como una herramienta novedosa para la generación de negocios. En esencia, la utilización de la figura del fideicomiso permite al inversor invertir su capital en un negocio que será manejado por un experto que actúa con prudencia y diligencia del buen hombre de negocios.

Comenzamos el desarrollo del trabajo analizando los antecedentes del fideicomiso para intentar comprender el significado de su esencia. Luego analizamos el fideicomiso de administración debido a que, como veremos, representa la base de todo fideicomiso. Posteriormente se analizan el fideicomiso inmobiliario, debido a que constituyen los de mayor aplicación en la economía real de nuestro país. A continuación investigamos la parte impositiva y legal de la

figura del fideicomiso. Finalmente presento ejemplos prácticos de fideicomisos desarrollados en nuestro país.

Capítulo I

ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO

A. Introducción

La dinámica producida en el mundo de los negocios actuales va generando nuevas formas jurídicas para la solución de los diversos problemas que la actividad comercial del hombre en sociedad va requiriendo. Muchas veces estas nuevas formas tienen origen en estructuras pasadas, estructuras que se fueron adaptando a diferentes situaciones, y que las consiguientes mutaciones dieron origen a instituciones que se nos presentan como totalmente nuevas. Éste es el caso del fideicomiso, cuya regulación la tenemos en el derecho romano y anglosajón, y que actualmente aparece como una figura del moderno derecho bancario vinculada con el societario.

Fue utilizada en sus orígenes como una forma de salvaguardar impedimentos legales y poder darle a determinados bienes un destino específico.

La mejor comprensión del tema requiere la conveniencia de tratar brevemente, el origen del instituto en la experiencia histórica.

B. Concepto general ¹

Entendemos por fideicomiso a la relación fiduciaria que se establece respecto de ciertos bienes y en virtud de la cual, quien tiene la propiedad de ellos, se obliga por deberes de lealtad y confianza a utilizarla en beneficio del comitente u otra persona.

¹ GUTIÉRREZ, Pedro F., **Los fideicomisos y las obligaciones negociables** (Mendoza, Ediciones Jurídicas Cuyo, 1998), 309 pág.

Es pues el encargo efectuado a alguien de nuestra confianza, para que tenga una cosa propia, y la destine o afecte a fin determinado, y sobre aquella confianza basamos su ejecución y cumplimiento cabal. ²

c. Concepción etimológica

Etimológicamente fideicomiso proviene de dos palabras latinas: fides, confianza, fe y comittio, comisión o encargo. ³

Era, pues, en sus orígenes un encargo hecho por una persona a otra en la que se depositaba su confianza para la ejecución de la manda.

En la lengua inglesa se denomina en forma semejante pues se lo llama "trust" equivalente a fe o confianza (primera semejanza pues, como veremos, la forma de su desarrollo es semejante a lo acaecido en el derecho romano).

Los autores que han escrito sobre fideicomiso, destacan en general sus virtudes diciendo que es una figura versátil, plástica, adaptable, esencialmente flexible.

d. Sujetos. Terminología

En primer lugar deberemos efectuar algunas precisiones terminológicas para el tratamiento de esta figura:

La ley 24.441, en su art. 1º define la figura del fideicomiso y surgen hasta cuatro sujetos:

² FERNÁNDEZ, Julio César, **Antecedentes históricos del fideicomiso**, en *Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso* [Dir MAURY de GONZÁLEZ, Beatriz] (Buenos Aires, Ad-hoc, 1999), pág. 34.

³ OMEBA, **Enciclopedia Jurídica Omeba** (Buenos Aires, Editorial Bibliográfica Argentina, 1960), pág.192. *Voz fideicomisario.*

- FIDUCIANTE. Quien transmite la propiedad fiduciaria a otro.
- FIDUCIARIO. Quien es el destinatario de esa confianza y quien recibe la propiedad fideicomitida con la obligación de ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato.
- BENEFICIARIO. El destinatario del ejercicio de la propiedad fideicomitida
- FIDEICOMISARIO. Destinatario final de la propiedad fiduciaria.

Cabe destacar la confusión que se introdujo en nuestra legislación con el uso equivocado del término fideicomisario, confundiéndolo con el rol del fiduciario.

Este error de concepto se debió, según algún autor, a una traducción equivocada de un notario inglés quien al traducir los primeros contratos de emisión de bonos de los ferrocarriles argentinos, tomó como fideicomisario las funciones que eran propias del fiduciario.

La figura creada por la ley 24.441, al diferenciar al beneficiario del fideicomisario, como sujetos distintos dentro de la relación, introduce una novedad que no responde a los antecedentes romanos ni anglosajones.

Sin perjuicio de lo apuntado hay que destacar que ello le da aún más versatilidad a esta figura, al crear un cuarto personaje en este contrato.

E. Fideicomiso en Roma ⁴

1. Caracteres

La influencia del espíritu griego sobre el pueblo romano ha sido destacada por muchos autores, razón por la que se ha hablado de la cultura greco-romana como una unidad histórica, ésta continuadora de aquélla.

El espíritu griego fue heredado por los romanos, quienes lo adoptaron y utilizaron para el desarrollo de su propia cultura.

Hablamos de la Roma republicana. Igual que para los griegos, para los romanos el ámbito de vida por excelencia es Roma: la Ciudad.

⁴ FERNÁNDEZ, Julio César D, **Antecedentes históricos del fideicomiso**, en *Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso* [Dir MAURY de GONZÁLEZ, Beatriz] (Buenos Aires, Ad-hoc, 1999), pág. 38/49.

Deben destacarse los principios morales del ciudadano romano para acceder más fácilmente al entendimiento de la relación fiduciaria, y comprender que en aquella época no era descabellado confiar en alguien.

El hombre romano, al igual que el griego, era pura exterioridad. El honor y el repudio colectivo regulaban la vida moral del romano.

Todo vínculo social estaba basado en la lealtad recíproca, la fides, que junto con la justicia eran para los romanos el fundamento de la vida en sociedad.

Con estos conceptos sobre el honor y la lealtad podemos intentar una estructura conceptual de la relación fiduciaria.

La relación fiduciaria se remonta a los primeros tiempos en Roma, pero es en la República que adquiere mayor apogeo y visibilidad.

Así, esta relación fue entendida como encargo o ruego que una persona dirigiera a otra para que cumpliera con su pedido, basado en altos principios de lealtad y honradez (fides).

Por supuesto que en este período carecía, quien efectuaba el encargo, de acción judicial posible para asegurar su cumplimiento. Esto es, el fiduciante no tenía acción para hacer cumplir lo que le había encomendado al fiduciario, y en caso de existir un beneficiario (tercero en esa relación fiduciaria), tampoco éste la tenía.

De ahí que nace como una relación basada exclusivamente en la confianza.

Veremos el desarrollo de esta figura a través de dos instituciones que fueron conocidas como:

- Fideicomiso: que era un acto mortis causa.
- Fiducia: como acto inter vivos

2. Fideicomiso testamentario

Así se denominaba a la disposición de última voluntad, que se expresaba bajo la forma de un ruego. Se dirigía a alguien que por la ley o por testamento debiera recoger los bienes hereditarios y a quien se le encomendaba o bien que le

diera a éstos un destino determinado, o bien ejecutarse cualquier otro deseo del causante.

Antiguamente se practicaba esta costumbre de ordenar disposiciones de última voluntad sin insertarlas en un testamento, pero su mayor auge lo adquiere en la República, favorecida seguramente por los conceptos que, según hemos visto, tenían los romanos sobre el honor y la lealtad.

Esta práctica estaba al margen de toda protección jurídica, pues la única seguridad de que el encargo se cumpliría era la confianza en aquél a quien se le efectuaba el encargo.

De ahí que tal ruego se llamase fideicommissum, o encargo de confianza, al destinatario del beneficio, fideicommissarius, y al destinatario del encargo, fiduciarius.

Esta falta de acción para hacer cumplir el encargo estaba suplida por otras ventajas que implicaban el recurrir a este medio para poder obtener fines que de otro modo no se podían obtener.

Dos hitos históricos marcaron el reconocimiento del fideicomiso pasando de lo moral a lo jurídico. A saber:

- a) RECURSO ADMINISTRATIVO. La relación fiduciaria, como toda relación humana, estaba sujeta a la contingencia de los valores en la que se sustentaba. Con la caída de la República también cayeron los valores éticos y morales, base de la vida del ciudadano romano. El resultado de esta situación fue hecho de deslealtad en el fiduciario, que se traducían en la desobediencia de la palabra dada y la consecuente traición de los principios de lealtad y honradez empeñados en el encargo. Fue por disposición del emperador Augusto quien, ante los abusos que se produjeron, concedió a los fideicomisarios una *cognitio Extra ordinem* (recursos administrativo) ante los cónsules, quienes coactivamente forzarían al fiduciario a cumplir con el fideicomiso.
- b) ACTIO FIDUCIAE. En época del emperador Claudio, llegó a tal extremo dicho reconocimiento que se crearon dos pretores especiales: los pretores fideicommissarii, para que entendieran siempre, *extra ordinem*. Surge de ese modo la *actio fiduciae*, concedida a todas las formas de fideicomiso.

3. Fiducia

La Fiducia consistía en la transmisión de un bien, originaba en un acto entre vivos.

En la Roma antigua existían tres negocios principales, caracterizados por su extremo formalismo: la mancipatio, la in iure cesio y la stipulatio.

En sus inicios la mancipatio fue un contrato de cambio, de cosa por dinero, pero con el pasar del tiempo se transformó en un negocio formal de "transferencia de propiedad". La más difundida de sus aplicaciones fue la de transferencia de la propiedad en garantía de obligaciones, conocida como fiducia cum creditore contracta. En esta figura podía verse un acuerdo (contrato) que acompañaba a la transmisión de la propiedad, en virtud del cual alguien (que había recibido con anterioridad por mancipatio una cosa para determinado fin) debía reemanciparla (al transmitente o un tercero) cuando se cumplía con el fin propuesto.

Desde el punto de vista del fin para el que se había transmitido la propiedad se distinguía en:

- FIDUCIA CUM CREDITORE CONTRACTA. Se transmitía en garantía de un crédito. Consistía en la transmisión de determinados bienes al acreedor, quien los recibía obligándose a retransmitirlos al deudor cuando éste cancelase el crédito; de esta manera la operación quedaba perfectamente garantizada. Con esta figura se protegía el interés del fiduciario (acreedor del constituyente, y a quien se transmitía la propiedad de la cosa en resguardo del crédito)
- FIDUCIA CUM AMICO CONTRACTA. Era el pacto de confianza propiamente dicho, con el objeto de poner a resguardo o en custodia determinados bienes o cumplir con fines específicos. El adquirente podía usarlos y disfrutarlos gratuitamente a su beneficio y una vez realizados tales fines, dichos bienes debían transmitirse nuevamente al dueño original. Es decir, el fiduciario tenía la custodia o administración, pero frente a terceros era el transmitente quien era el propietario. Aquí el interés que intentaba resguardar, fundamentalmente, era el del fiduciante.

De la fiducia cum creditore surgió la actio fiduciae, para pedir judicialmente su cumplimiento. En el caso que el deudor no cumpliera con la obligación, se

reconocía en el pacto el derecho implícito del acreedor de retener la cosa para sí o enajenarla. Con el transcurso del tiempo fueron surgiendo los siguientes problemas derivados de la falta de protección legal para el transmitente y el beneficiario:

- 1) El acreedor se convertía en dueño de la cosa y por lo tanto tenía, como propietario de ella, todas las facultades que surgían del dominio. Entre éstas se encontraba la venta de los bienes antes del vencimiento de la deuda garantizada.
- 2) Al desprenderse del dominio, el deudor, perdía sus frutos.
- 3) Cuando los bienes entregados excedían el valor de la deuda, el transmitente no percibía la diferencia a su favor, en caso que el primero no hubiese cancelado la obligación.
- 4) Falta de devolución de los bienes una vez satisfecha la deuda. Una desventaja muy importante de la *actio fiduciae* era que ésta no equivalía a una acción reivindicatoria (ya que ésta nace del dominio, el cual está en cabeza del acreedor). Si el acreedor disponía de la cosa dada en garantía una vez saldada la deuda, el deudor sólo le restaba una acción personal contra él.

Al caer en desuso, en el último tramo del período clásico del derecho romano, la *mancipatio* y la *in iure cessio* como forma de transmisión de la propiedad, contratos reales de garantía como la prenda y la hipoteca sustituyeron la *fiducia cum creditore*.

F. Ordenamiento anglosajón

Dos instituciones del derecho inglés son antecedentes del fideicomiso: los remotos uses y los modernos trust.

Los primeros (uses) consistían en la transmisión de inmuebles a un tercero de confianza para que los destinara a beneficio de otra persona o del propio transmitente. Podía ser un acto de última voluntad o uno entre vivos (al igual que en Roma). Una persona (settlor) transmitía o otra (foefee to use) un bien; por ejemplo, el dominio de una tierra, con el encargo de cumplir la voluntad de transmitente; pero con el entendimiento entre las partes de que (aún cuando el

adquiriente fuera el dueño legítimo de la cosa), otra persona (cestui que use) disfrutaría de los beneficios.

La dualidad del derecho inglés produjo una doble titularidad o doble concepto de propiedad. Por un lado la propiedad legal reconocida por la ley común (common law), por el cual el adquiriente era considerado dueño real; y por el otro la propiedad en equidad reconocida al beneficiario (equity law).⁵

Como consecuencia surge el trust moderno, donde el cambio de mayor importancia es la aparición del trustee (fiduciario) institucional. Podemos definir al trust como aquella relación fiduciaria por la cual una persona que posee determinados bienes (settlor) los transfiere a otra con un fin determinado (trustee), quien está obligada en derecho de equidad a manejarlos en beneficio de un tercero (cestui que trust).⁶

Como característica final diremos que no se conoció en Roma el fideicomiso con tres personas como el caso del trust inglés. Efectivamente la base de estos negocios eran siempre dos personas y los derechos del tercero interviniente beneficiario se establecía en base a las estipulaciones contractuales a favor de terceros.

6. El fideicomiso en la Argentina

El primer régimen legal del fideicomiso en nuestro país surge del Código Civil en las disposiciones del Libro III, Título VII, cuando se refiere al "dominio imperfecto" como aquel "*...derecho real, revocable o fiduciario de una sola persona sobre una cosa propia, mueble o inmueble..*" (art. 2661) y estableciendo también que será tal "*...cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al avenimiento de una condición...*" (art. 2507). Como especie de dominio imperfecto, el Código conceptualiza al dominio fiduciario como "*... el que se adquiere en un fideicomiso singular, subordinado a durar solamente hasta el cumplimiento de una condición resolutive; o hasta el vencimiento de un plazo resolutive, para el efecto*

⁵ Una característica que distingue al derecho anglosajón es su doble jurisdicción. Esto es el common law y los tribunales de la Equity.

⁶ Para más datos sobre el derecho inglés relativos al trust. Véase: LISOPRAWSKY, Silvio V. y KIPER, Claudio M., **Fideicomiso. Dominio fiduciario. Securitización** (Buenos Aires, Depalma, 1996), pág. 96/109.

de restituir la cosa a un tercero" (art. 2662). Cabe señalar que nuestra legislación civil dio escasa regulación a la figura del fideicomiso.

El primer antecedente en nuestro país sobre el tema es el proyecto de Ley de Fideicomisos, nunca convertido en la ley, elaborado en 1961 por el Dr Guillermo Michelson (en un momento director de YPF) con la finalidad de buscar una solución instrumental para el reequipamiento integral de dicha empresa, cuyo objetivo requería de financiamiento en grandes proporciones.⁷

En otros países, a raíz del desarrollo de los negocios vinculados a los mercados de capitales, particularmente con los procesos de securitización (muy usuales en la financiación de la industria de la construcción), la figura del fideicomiso fue tomando auge. También en nuestro país debieron adoptarse medidas para no quedar al margen de estas nuevas estructuras. Fue esta tendencia la que produjo una nueva legislación en materia de fideicomiso y así se sancionó el 22 de diciembre del año 1994 (promulgada el 9 de enero de 1995), la ley N° 24.441, denominada "Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción".

Los objetivos de política gubernamental fueron, entre los más importantes, los siguientes:⁸

- La necesidad de proporcionar a la sociedad argentina instrumentos jurídicos aptos para implementar la cláusula programática de la Constitución Nacional que impone al Estado asegurar a los habitantes las condiciones para el acceso a una vivienda digna.
- Erradicar el déficit habitacional que se venía incrementando en los últimos 15 años.
- La regulación del fideicomiso, tan reclamada por los operadores económicos y por la doctrina.

⁷ MASCHERONI, Fernando, **El fideicomiso como instrumento financiero**, en *La información*, N° 786, Año 66 (Buenos Aires, Cangallo, 1995), pág. 1433.

⁸ ARGENTINA, CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN, **Mensaje 1.067 y proyecto de Ley de financiamiento de la vivienda y de la construcción, trámite parlamentario**. 01/07/1994, N° 43 (Secretaría Parlamentaria).

La ley 24.441 regula en sus primeros 26 artículos el fideicomiso y el fideicomiso financiero, especie del fideicomiso destinado al ámbito de la oferta pública.

Cabe destacar la diferencia conceptual que existe entre nuestra legislación y la anglosajona. En nuestra legislación no es posible concebir dos propiedades sobre la misma cosa y ésta es una condición necesaria de existencia del trust, por lo que fideicomiso no es un trust. Esta circunstancia nos aleja, aunque no del todo, del trust inglés o americano.

Efectivamente se ha intentado controlar lo mayor posible las situaciones de abuso; se han incorporado detallados reglamentos de actuación a los fiduciarios. Además de ello, siempre ha de existir tres personas al menos en las regulaciones modernas del fideicomiso, o sea, el beneficiario se incorpora al instituto complejo del fideicomiso.

Capítulo II

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN⁹

A. Introducción

La ley 24.441 tuvo la finalidad inmediata de dar fomento y facilitar el desarrollo de la construcción de viviendas. Como consecuencia de ello se puede decir que dicha ley no es la ley del fideicomiso, sino la de muchas otras instituciones.

Así, la ley se encargó de legislar, entre otros, el fideicomiso en general y en especial el fideicomiso financiero, el leasing, las letras hipotecarias, el régimen especial de ejecución hipotecaria; modificó algunas normas del Código Civil, del Código de Comercio, de la Ley de Fondos Comunes de Inversión.

De esta forma la finalidad fue introducir importantes cambios que beneficiaran al mercado de capitales en lo que respecta a su participación en el financiamiento de la construcción, alentando la securitización de hipotecas, permitiendo que se generen fideicomisos financieros con apoyo en hipotecas, facilitando las inversiones institucionales en dichos fondos, creando las letras hipotecarias y facilitando el régimen de la ejecución hipotecaria.

En esta sección se detallará el fideicomiso de administración, que es el regulado en el Capítulo I de la ley. Cabe destacar que en la ley mencionada se resalta la importancia del fideicomiso financiero, que es en definitiva el que interesa a la hora del financiamiento de la vivienda y la construcción a través del mercado de capitales; sin perjuicio de ello es importante analizar en forma separada el fideicomiso de administración ya que se encuentra a la base de todo fideicomiso.

⁹ PÉREZ CATON, Álvaro, **El fideicomiso de Administración**, en *Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso* [Dir MAURY de GONZÁLEZ, Beatriz] (Buenos Aires, Ad-hoc, 1999), pág. 190/211.

De la lectura detallada del articulado del Título I de la ley nos encontramos con la regulación de lo que normalmente se denomina fideicomiso de administración. Si bien la ley regula por separado al fideicomiso general o "común" y el financiero (Caps. IV a VI), consideramos que este último se trata básicamente de un fideicomiso de administración.

B. Concepto

Para dar un concepto de fideicomiso de administración basta con remitirse al art. 1º de la ley en estudio el que expresa que: *"Habrá fideicomiso, cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otro (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"*.

Resumiendo, diremos que el fiduciante, (aquel que transmite los bienes objetos del fideicomiso) podrá ser cualquier persona física o jurídica incluso pública. Sobre este sujeto la ley no se ha extendido en caracterizar o exigir requisitos, por lo que puede interpretarse con amplitud y sin restricciones sobre quién puede ser fiduciante. El adquirente de esos bienes transmitidos en fideicomiso será la persona del "fiduciario". La ley si le ha dedicado un capítulo entero a intentar regular la actividad de este sujeto. Existe aquí la gran diferencia con los negocios fiduciarios romanos. Efectivamente la ley ha regulado a quien puede ser objeto de abusos y excesos, y en procura de prevenir los mismos, determina ciertas obligaciones del fiduciario frente al fiduciante y beneficiario. El fiduciario es el titular del patrimonio fideicomitado y deberá ejercer dicha propiedad en beneficio de quien se haya designado y según las modalidades pactadas al momento de constituir el fideicomiso.

La cuarta persona que se incorpora en las relaciones que se generan en torno al fideicomiso es el beneficiario. Que es quien ha de percibir los beneficios que se generen con motivo del fideicomiso y mientras el mismo exista como tal.

Esta cuarta persona existe solamente en la legislación argentina y ha sido regulada pensando en el fideicomiso financiero a los fines de la securitización de créditos. Efectivamente en el fideicomiso general o común generalmente el

fiduciante y el beneficiario serán las mismas personas. Sin embargo en el fideicomiso financiero el beneficiario será quien reciba los frutos del patrimonio fideicomitado (ya sea porque adquiera certificados de participación o títulos de deuda) Extinguido el fideicomiso el patrimonio se extinguirá a otro sujeto que es el fideicomisario. Lo que normalmente acontecerá en los simples fideicomisos o fideicomisos no financieros, será que la persona del beneficiario coincida con la del fideicomisario.

El fiduciante puede ser a la vez fideicomisario o beneficiario, el fideicomisario puede ser a la vez beneficiario o viceversa.

Respecto de la posibilidad de que el fiduciario sea a su vez beneficiario o fideicomisario la ley es terminante en cuanto a su prohibición. Pero dada la posibilidad de que existan fiduciarios que no presenten la calidad de entidades financieras o bancarias la ley debió razonablemente flexibilizar la prohibición atendiendo a estas circunstancias especiales.

Resta la posibilidad de que el fiduciante se autoconstituya en fiduciario, es interesante destacar que la ley no lo ha prohibido y que incluso la Comisión Nacional de Valores lo ha permitido en la resolución 271/95 (art. 2º), por lo que no habría problemas respecto a este interrogante. Igualmente esta figura puede generar críticas atento a la evidente posibilidad de que la misma se convierta en una herramienta de fraude a los acreedores y al fisco.

c. El patrimonio fideicomitado

A modo breve diremos que el art. 1º de la ley, al hablar de "bienes determinados" engloba tanto las cosas muebles fungibles o no, inmuebles, así como también los bienes u objetos inmateriales.

Este patrimonio tendrá las siguientes características:

- 1) Es un patrimonio de afectación cuyo único titular es el fiduciario.
- 2) Es un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante.
- 3) No responde por las deudas del fiduciante o del fiduciario, por lo que los acreedores de uno u otro no podrán atacar dicho patrimonio fideicomitado.

- 4) Los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas con motivo del fideicomiso y sólo serán satisfechas por los bienes fideicomitidos.
- 5) Para poder transmitir o gravar dichos bienes no requerirá el fiduciario de autorización alguna del fideicomitente salvo que se haya pactado en el contrato.

D. Las distintas "clases" de fideicomisos

La posibilidad de obtener clasificaciones conforme los diversos matices que pudieren presentar diferentes fideicomisos es por demás dificultosa. Si atendemos a la multiplicidad de finalidades perseguidas para la constitución de un fideicomiso.

Las diversas formas en que se pueden manifestar los fideicomisos hace imposible incluso en pensar en formas puras del mismo atento a que siempre existirán facultades y limitaciones al fiduciario que podrán hacer que el negocio pactado tenga diferentes matices.

Es preciso destacar aquí el hecho de que el fideicomiso no tiene una trascendencia autónoma, es un instrumento que sirve de medio para la consecución de otros negocios subyacentes.

Siguiendo la clasificación tradicional examinemos brevemente algunas de las especies de fideicomisos según los fines perseguidos y la función que en ellos cumple el fiduciario.

1. Fideicomiso de inversión

Es aquel que se constituye con la finalidad que el fiduciario conceda préstamos para fines determinados y específicos. Tales fideicomisos pueden ser de inversión en títulos valores o en préstamos, con destino al cumplimiento de distintos fines.

2. Fideicomiso de administración

Este tipo de fideicomiso se crea a los fines que el fiduciario se encargue de administrar los bienes fideicomitidos, transfiriendo los frutos y rentas resultantes al beneficiario.

Esta clase de fideicomiso suele ser empleada para garantizar la buena administración de los bienes de un menor o de un incapaz.

3. Fideicomiso traslativo de propiedad

El objetivo perseguido es la transmisión definitiva de la propiedad al beneficiario a la finalización del fideicomiso. Es útil cuando un padre busca transmitir la propiedad de un inmueble a su hijo menor de edad; por lo tanto el padre transfiere el inmueble en propiedad fiduciaria a un tercero y éste se obliga a entregarlo al hijo una vez cumplida la mayoría de edad.

4. Fideicomiso de desarrollo o de financiación a un proyecto

En este tipo de fideicomisos las partes que intervienen son: el financista de un proyecto concreto o prestamista y un desarrollista del proyecto. Implica la existencia de un proyecto estudiado por el financista, capaz de generar un flujo futuro de fondos suficientes para saldar la deuda.

Además de la confección de otros contratos que resulten necesarios celebrar, el contrato de fideicomiso en garantía se crea para asegurar al financista el pago de la deuda con el flujo de fondos que se generará. Generalmente no se aplica a proyectos innovadores sino cuando han existido experiencias similares exitosas.

5. Fideicomiso de garantía

Es aquel fideicomiso por medio del cual el fiduciante transfiere uno o más bienes en propiedad fiduciaria al fiduciario, garantizando una obligación que mantiene a favor de un tercero. Dicho de otro modo, el patrimonio de afectación se constituye a los fines de garantizar el cumplimiento de ciertas obligaciones propias del fiduciante o de un tercero.

En el contrato de fideicomiso se establecerán las instrucciones en caso de incumplimiento de la obligación, acciones tendientes a que el fiduciario enajene los bienes y cancele total o parcialmente la deuda al acreedor y, de haber excedente, se restituya al constituyente. En el respectivo contrato de fideicomiso se adoptarán todas las previsiones necesarias, incluyendo la forma de acreditar la mora del fiduciante deudor para con su acreedor, beneficiario de la garantía.

Puede reemplazar, con ventajas, a la hipoteca y a la prenda en función de garantía de una deuda. Se aprecia que con este tipo de fideicomiso se evitan los trámites de ejecución judicial, con la rapidez y economía que ello supone. Es un instrumento con ventajas para el acreedor porque no tiene que someterse a los procedimientos judiciales tendientes a subastar los bienes, lo cual, además, podría favorecer al propio deudor, por cuanto en los remates pueden obtenerse peores condiciones de venta.

Por otra parte no debemos olvidar que el bien fideicomitado queda fuera de la acción de los otros acreedores del fiduciante y del fiduciario, dado que constituye un patrimonio separado. Queda fuera también del concurso de cualquiera de ellos (fiduciante y fiduciario), evitándose todo trámite de verificación salvo la acción de fraude que se hubiere cometido respecto de los acreedores del fiduciante.

6. Fideicomiso de seguros

Aquí el fiduciante transfiere en propiedad fiduciaria la indemnización o capital provenientes de un contrato de seguro a otra persona (fiduciario), para que éste proceda a su administración según lo acordado en el contrato de fideicomiso. En este documento se fijarán el plazo y todas las condiciones a las que deberá ajustarse el fiduciario en cumplimiento de los fines instruidos (inversiones a efectuar, destino final de los bienes, etc.), como así también contendrá quienes serán los beneficiarios.

Este tipo de fideicomiso se crea para evitar que luego ocurrido el siniestro y recibida la indemnización de la compañía aseguradora, los beneficiarios malogren los deseos del fideicomitente administrando mal lo recibido y en poco tiempo consuman el importe cobrado. Para evitar esta situación el asegurado nombra como beneficiario a una entidad financiera de su confianza (o banco), y celebra con el mismo un contrato de fideicomiso, designándolo fiduciario del importe a percibir de la aseguradora.

Es un tipo de fideicomiso de gran beneficio para las entidades fiduciarias por las comisiones u otros ingresos que por su gestión convengan y perciban.

7. Fideicomisos inmobiliarios

Es muy conveniente utilizarlo en la realización de proyectos inmobiliarios que requieren la presencia de múltiples partes con intereses confrontados. El banco u otra entidad financiera interviniente en calidad de fiduciario, puede ser el punto de equilibrio entre las partes, que confiera la confianza que todas ellas requieren.

Tomemos como ejemplo que una persona (fiduciante) propietaria de un terreno, pretende la construcción de un complejo turístico. En este negocio confluyen intereses conectados recíprocamente, como entidades que concedan créditos, constructores y arquitectos que realicen los trabajos; ingenieros y calculistas, entidades municipales que deban conceder los permisos y autorizaciones que correspondan, entidades de control ambiental, el propietario del terreno donde se hará la construcción, escribanos, etc. La presencia de todos estos interesados logra conciliarse, cuando una entidad financiera, especializada ejerce la titularidad del inmueble, como propiedad fiduciaria y ofrece plena seguridad de que el negocio se desarrollará respetando todos los intereses involucrados y según lo convenido.

Dada la enorme aplicación de este tipo de fideicomiso en la realidad económica de nuestro país, lo analizamos en detalle en capítulos posteriores.

8. Fideicomiso testamentario

Se entiende por fideicomiso testamentario a aquella disposición de última voluntad por la cual una persona (testador-fiduciante) dispone la transmisión de una parte de su patrimonio o un bien determinado del mismo a un heredero forzoso o a un tercero, con el destino de ser administrado en beneficio de un heredero forzoso o de un tercero y transmitirlo a la finalización del plazo a un heredero forzoso o un tercero.¹⁰

Su finalidad es la posibilidad que se le plantea al testador de prevenir, mediante el uso de esta herramienta, el desperdicio, dilapidación o mala administración del patrimonio hereditario.

¹⁰ ORELLE, José María, ARMELLA, Cristina y CAUSSE, Jorge, **Financiamiento de la vivienda y de la construcción. Ley 24.441** (Buenos Aires, Ad-Hoc, 1995), pág. 202.

Así como sucede con el caso del fideicomiso de seguro, se pretende impedir los mismos riesgos y garantizar la voluntad del testador en cuanto a la administración, aplicación y destino de su patrimonio.

9. Fideicomiso financiero

Recordando lo dicho en capítulos anteriores, la ley 24.441 define al fideicomiso financiero como aquel contrato de fideicomiso, sujeto a las reglas del fideicomiso ordinario, donde *"el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiarios son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos"*.¹¹

Los certificados de participación y los títulos de deuda podrán ser objeto de oferta pública.

La CNV será la autoridad de aplicación y quien puede dictar las normas reglamentarias.

Su finalidad es la securitización o titulización de activos. La securitización o titulización es un procedimiento tendiente a transformar activos (generalmente créditos), en títulos valores, destinados a ser adquiridos por inversores, con el objeto de que los flujos de los títulos emitidos permitan obtener por anticipado el valor presente de dichos activos. Cabe destacar que, debido a la gran aplicación en la realidad de nuestra economía, este tipo de fideicomiso es analizado en detalle en capítulos posteriores.

10. Fideicomiso mixto

Es el que se caracteriza por reunir las notas y finalidades típicas de dos o más clases de patrimonios de afectación enunciados anteriormente.

¹¹ ARGENTINA, Ley 24.441/95 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, art. 19.

E. Derechos y obligaciones del administrador (fiduciario)

1. Administración de los bienes. Conducta

Ésta es la obligación principal y genérica a la que estará ceñido todo fiduciario cuya designación haya tenido por finalidad la administración de bienes. Como ya expusieramos las facultades como las obligaciones respecto a los bienes debe estar estrechamente ligada al texto del contrato de constitución del fideicomiso siendo el único soporte interpretativo el que nos determina el art. 6º de la ley 24.441. La figura del buen hombre de negocios, principio interpretativo de conducta de tradicional aplicación en el derecho comercial sumada al análisis de la confianza que el fiduciante ha depositado en el fiduciario es la única arma con que cuenta el interprete ante la ausencia de pacto.

Debe agregarse que el art. 7º prohíbe pactar cláusulas que impliquen la exoneración de culpa o dolo del fiduciario o sus dependientes, como también la nueva inclusión que el art. 88 de la ley 24.441 ha hecho en lo referente a defraudaciones en el inc. 12 del art. 173 del Código Penal.

2. Rendición de cuentas

Conforme al art. 7º de la ley 24.441, el fiduciario no puede ser dispensado de la obligación de rendir cuentas de su gestión, en el caso que nos ocupa, respecto a la administración encomendada. Dicha rendición creemos que deberá ajustarse al art. 70 del Código de Comercio en lo que respecta a su detalle y documentalidad, salvo disposición en contrario. Podrá pactarse que la rendición de cuentas se realice con determinados requisitos documentales o contables, como así también pactarse por un término menor al año, o que se rinda al fideicomitente juntamente con el beneficiario.

Lo que exige la ley con carácter de orden público es que se rinda cuenta al beneficiario en el término mínimo de un año, no pudiendo en ningún caso dispensar dicha obligación por vía contractual.

3. Prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos

Dicha prohibición encuentra sustento legal en el art. 7º de la ley citada y tiene su fundamento en el intento de evitar que la transmisión fiduciaria se convierta en una maniobra más con que se cuenta para defraudar derechos de terceros, principalmente acreedores, o bien a fin de mantener la imparcialidad y objetividad del fiduciario.

4. Reembolso de gastos y retribución

Este derecho que nace del art. 8º de la ley otorga al fiduciario, salvo pacto en contrario, la posibilidad de que se le retribuya por la administración de los bienes dados en fideicomiso y se le reembolsen los gastos en que hubiere incurrido. De modo que ante el silencio de las partes la ley ha preferido que el fideicomiso sea oneroso.

5. Transmitir los bienes a quien corresponda

Dicha obligación nace de la naturaleza misma del fideicomiso incluso de su propia definición, la que fluye del art. 1º de la ley.

Efectivamente cumplido el plazo o condición, los bienes deben transmitirse a quien se hubiese designado siguiendo el orden en su caso del art. 2º de la ley 24.441.

6. Modelo de contrato sencillo

Conforme hemos expresado, ante la diversidad de fines que pueden tenerse con el objeto de adaptar un fideicomiso de administración a un negocio en particular, presento un modelo que contemple un caso sencillo de fideicomiso y que sea lo suficientemente simple para adaptarlo a aquella multiplicidad de situaciones contractuales:

Capítulo III

INSUFICIENCIA DEL PATRIMONIO. QUIEBRA?

A. El Fideicomiso y la Quiebra

El patrimonio fideicomitado, considerado en éste caso como conjunto de bienes afectados a una actividad, está sujeto a los vaivenes de la economía, al resultado de la gestión del fiduciario y a los giros propios del mundo de los negocios.

Resulta interesante entonces, preguntarnos qué sucedería en el caso que los bienes fideicomitados no alcancen para atender las deudas contraídas en el curso de la actividad. No estamos hablando sólo de un mero problema financiero temporal, sino de un verdadero estado de insolvencia patrimonial o estado de cesación de pagos.

Los bienes fideicomitados legalmente se consideran patrimonio separado de los patrimonios del fiduciario y del fiduciante. La insolvencia de los bienes en fideicomiso no da lugar a su declaración en quiebra, ni ésta puede ser pedida por los acreedores del fiduciario o fiduciante, ni los acreedores del fiduciante o del fiduciario pueden intentar cobrarse sus acreencias con los bienes fideicomitados. Ésta es la consecuencia principal del principio conocido como separación patrimonial. El régimen específico de la liquidación establecido por la ley 24.441, en sus artículos 14 a 16, 23 y conchs. remite al orden de privilegios propio de la quiebra, regulados por los artículos 239 a 250 de la ley 24.522.

Otro tema susceptible de investigación judicial podría ser la acerca de la actuación del fiduciario al frente de la administración y gestión de los bienes. El artículo 6 de la ley 24.441 establece 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. Del artículo anteriormente citado se puede entender que el fiduciario debe cumplir con la función para la cual ha sido designado, siguiendo el ordenamiento legal vigente o la convención (la voluntad del fiduciante, plasmada en el contrato, siempre que no sea contrario a la ley), actuando con el esfuerzo y la laboriosidad propia de un hombre de negocios responsable. Será el juez que entienda en la causa que se pudiera abrir, a quien le corresponderá expedirse sobre la actuación al frente de giro de la administración de los bienes, aplicando, de corresponder, sanciones civiles o penales que le pudieran corresponder.

Ahora bien, volviendo al tema de la insuficiencia del patrimonio fideicomitado, el art. 16 de la ley 24.441 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 fideicomitados. La insuficiencia de los bienes fideicomitados 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; si se tratase de fideicomiso financiero regirán en lo pertinente las normas del artículo 24.

De ésta manera, es que la ley 24.441 establece claramente y sin lugar a dudas la solución para el caso de la insuficiencia o cesación de pagos del patrimonio fideicomitado; será el propio fiduciario el encargado de cobrar los créditos y liquidar los bienes existentes, para luego distribuirlos entre los acreedores de acuerdo al orden de privilegio de la ley 24.522.

B. Jurisprudencia.

Resultaría interesante analizar dentro de nuestra jurisprudencia, un interesante fallo del presente año que, sin dudas, sentará precedente. A continuación se transcribe el fallo emitido por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A:

Fideicomiso South Link Logistics I s/ped. de quiebra promovido por: Embal System S.R.L.

Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A

Fecha: 03/04/2009

Partes: Fideicomiso South Link Logistics I s/ped. de quiebra promovido por: Embal System S.R.L.

Sumarios

1 - Debe rechazarse el pedido de quiebra de un fideicomiso ya que, conforme a lo establecido en el art. 16 de la ley 24.441 (Adla, LV-A, 296), la insuficiencia de los bienes fideicomitados para atender las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso no da lugar a la declaración de quiebra del fideicomiso, sino que deberá procederse a su liquidación.

TEXTO COMPLETO:

2ª Instancia. — Buenos Aires, abril 3 de 2009.

Y VISTOS:

1. Apeló la peticionante de esta instrucción prefalencial la decisión de fs. 7/8, mediante la cual el Sr. Juez de Grado rechazó el pedido de quiebra con sustento en que la ley 24.522 y sus modificatorias no darían lugar a su formulación con base en obligaciones nacidas de un fideicomiso.

El memorial obra glosado a fs. 12/13.

La recurrente sostuvo que la cita realizada por el juzgador relativa a los arts. 14 y 15, ley 24.441 sería inaplicable en el caso, pues su parte no sería acreedor ni del fiduciante ni del fiduciario, sino del fideicomiso. Invocó que la desestimación in limine de su demanda resultaría prematura. A todo evento, puntualizó que al no existir en la ley de fideicomiso un procedimiento específico para su liquidación, en caso de confirmarse la decisión requirió a título de pretensión subsidiaria que se definiera el trámite que debía seguir a sus efectos.

2. El artículo 16 de la ley 24.441, en su parte pertinente y refiriéndose al fideicomiso común, dispone que "Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitados. La insuficiencia de los bienes fideicomitados 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 previsiones 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; si se tratase de fideicomiso financiero registrarán en lo pertinente las normas del art. 24".

La quaestio voluntatis del legislador ha sido, sin duda, excluir de los sujetos pasibles de ser declarados en quiebra el patrimonio separado conformado por los bienes fideicomitados. Así las cosas, como consecuencia de la mentada separación patrimonial, los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en ejecución del fideicomiso, sino que las mismas son satisfechas con los bienes fideicomitados —art. 16, LF—. Del contexto normativo que rige la especie y, aun cuando la recurrente alude a su condición de acreedor del fideicomiso, resulta de menester señalar que sin perjuicio de la responsabilidad que eventualmente pudiera caberle al fiduciario (arts. 6° y 7°, LF), de la inoponibilidad y, en su caso, de la anulación de los actos, v.gr., gravámenes realizados en violación de lo normado por el art. 17, LF -arg. art. 2.670 in fine, Cód. Civil-, es determinante en la cuestión de que aquí se trata que la insuficiencia de los bienes fideicomitados para atender tales obligaciones no da lugar a la declaración de quiebra del fideicomiso, sino que tal como lo prevé su régimen regulatorio debería procederse a su liquidación (cfr. arg. Fernandez-Gómez Leo " Tratado Teórico Práctico de Derecho Comercial", T. IV, pág. 228 y ss.).

Sentado ello y, más allá de opiniones doctrinarias que propician la posibilidad del concursamiento preventivo del patrimonio fideicomitado (Games-Esparza, Fideicomiso y concursos, págs. 139/141) y de los reparos del recurrente en tal sentido, lo cierto es que no puede soslayarse que la ley específica que regula esta materia establece con absoluta claridad que el patrimonio fideicomitado no se halla sujeto al régimen de la ley concursal, siendo insusceptible de falencia, se trate de un fideicomiso común o financiero.

Desde tal perspectiva, se impone el rechazo del recurso interpuesto y, en concordancia con ello, habrá de mantenerse lo resuelto en la anterior instancia.

3. Por último, en lo atinente a su pretensión subsidiaria de encausar este proceso para obtener la "liquidación del fideicomiso", cuadra afirmar que el hecho de haberse optado por la vía del pedido de quiebra, que es un trámite específico y

puntual con consecuencias también específicamente regladas por la ley, obsta a la "transformación" pretendida, cuando existe una clara disposición legal que veda puntualmente la quiebra del fideicomiso.

4. Por todo lo expuesto, esta Sala RESUELVE:

Rechazar el recurso interpuesto y confirmar la resolución recurrida en lo que fue materia de agravio.

Devuélvanse a la anterior instancia, encomendándose al Sr. Juez a quo practicar la notificación del caso. La doctora Uzal no interviene en la presente resolución por encontrarse en uso de licencia (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). — Isabel Míguez. — Alfredo Arturo Kölliker Frers.

Embal System SRL, en adelante, la llamaré peticionante, ha solicitado ante el juez correspondiente la quiebra de South Link Logistics I, un fideicomiso no financiero dedicado a la logística o Transporte Multimodal. Al constatarse el presupuesto objetivo, el estado de cesación de pagos, la peticionante solicita la quiebra directa para intentar cobrarse su acreencia.

Según lo expuesto anteriormente, un fideicomiso no es susceptible de ser declarado en quiebra, como lo establece la ley 24.441 en su artículo 16.

La petición de quiebra fue rechazada por el juez, sentando la base de su sentencia en la ley 24.522, la cual no incluye en su artículo 2 a los fideicomisos como sujetos susceptibles de ser declarados en concurso (ni preventivo ni liquidativo). En efecto, los fideicomisos, las entidades financieras y las entidades aseguradoras, constituyen las tres excepciones al Concurso preventivo, por poseer mecanismos y leyes propias.

La peticionante apeló la sentencia invocando no ser acreedora ni del fiduciante ni del fiduciario, sino del fideicomiso, considerado éste como un fondo de comercio en el sentido de empresa en marcha. Ésta consideración es válida de acuerdo con el artículo 15 de la ley 24.441 que establece la exclusión de los bienes fideicomitados del alcance de los acreedores del fiduciante y del fiduciario (excepto en el caso de fraude), pero el artículo 16 le da la razón al juez, según lo veremos más adelante.

El punto 2 de los vistos del fallo explica muy claramente la naturaleza del sentido del pronunciamiento al establecer que, aún cuando la recurrente alude a

su condición de acreedor del fideicomiso, resulta de menester señalar que *sin perjuicio de la responsabilidad que eventualmente pudiera caberle al fiduciario (arts. 6° y 7°, LF), de la inoponibilidad y, en su caso, de la anulación de los actos, v.gr., gravámenes realizados en violación de lo normado por el art. 17, LF -arg. art. 2.670 in fine, Cód. Civil-, es determinante en la cuestión de que aquí se trata que la insuficiencia de los bienes fideicomitados para atender tales obligaciones no da lugar a la declaración de quiebra del fideicomiso, sino que tal como lo prevé su régimen regulatorio debería procederse a su liquidación.* Es decir, que por más que existiera responsabilidad del fiduciario, por más que los actos pudieran considerarse inoponibles a terceros o puedan declararse inválidos o por más que hubiera constituido gravámenes sobre los bienes, la única solución legal que existe es la de la disolución del fideicomiso y aplicación subsidiaria de la *ley 24.522* en lo pertinente a privilegios, según lo establecido por el artículo 16.

Mas allá de que existan opiniones doctrinarias que se pronuncien a favor de la posibilidad de someter a un fideicomiso a la Ley de Concursos y Quiebras 24.522 bajo un concurso preventivo (o de reorganización de deudas), lo único cierto hasta el momento es que ni la ley 24.441 ni la 24.522 dan ésa posibilidad, por lo que la única salida posible es la establecida por el artículo 16 de la ley 24.441.

Por último, en el punto 1 de los vistos la peticionante había solicitado se indicara la forma de liquidación del fideicomiso, habiendo solicitado en la demanda (a la cual lamentablemente no he tenido acceso) también la transformación del fideicomiso en persona de existencia ideal, situación que es jurídicamente imposible y fue rechazada de plano por el juez actuante. En respuesta a esto, se menciona la negativa a ésta petición y se hace referencia a la existencia de una clara disposición legal que lo regula. El artículo 16 en su parte final establece que la liquidación estará a cargo del fiduciario y e aplicará en forma supletoria la ley de Concursos y Quiebras 24.522, en lo atinente al cobro de créditos y liquidación de bienes y la posterior cancelación de deudas según los privilegios que ésta ley crea, entregando el fiduciante el producido de los bienes que pudiera sobrar.

La utilización de la figura del fideicomiso no está explotada en su plenitud para los diversos fines que permitiría su aprovechamiento más jugoso. Es por esto mismo que tampoco existe demasiada jurisprudencia acerca de ciertos temas

también relacionados con circunstancias que pudieran relacionarse y que son de suma importancia, como es el caso que ha sido analizado. Seguramente, y no tengo dudas que esto ocurrirá en un futuro no tan lejano, con la utilización creciente de ésta figura y el surgimiento de situaciones cotidianas, se irán llenando los vacíos legales que vayan surgiendo, así como posibles modificaciones al régimen legal, tal como se viene reclamando por ejemplo, la posibilidad de que éstos patrimonios sean pasibles de concursarse preventivamente para sanear sus deudas, sin necesidad de llegar a su liquidación como única salida posible.

Capítulo IV

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

A. Introducción

Durante la búsqueda de información para desarrollar el presente trabajo, he notado la gran aplicación práctica tanto del fideicomiso inmobiliario como del fideicomiso financiero. Es importante entender y comprender su esencia ya que nos permitirá entender porque han sido los dos tipos de fideicomisos que más han contribuido al crecimiento de la economía en nuestro país en los últimos años. Es preciso destacar aquí que en el año 2007 el 50% de los emprendimientos de tipo inmobiliarios fueron desarrollados utilizando la figura del fideicomiso. Éstos y otros datos más precisos son analizados en las conclusiones del presente capítulo.

B. Fideicomiso en los negocios inmobiliarios

La ley 24.441 no se refiere en modo alguno a este tipo de fideicomiso, así como omite normativa específica para varios otros.

Se puede denominar "fideicomiso en los negocios inmobiliarios" a este tipo de fideicomiso, en razón de que en realidad no se trata de una clase de fideicomiso, sino de un objeto específico de él, revista éste ya la clase de un fideicomiso de administración, inversión, garantía o financiero.

Esta circunstancia provoca la inutilidad de desarrollar un amplio marco teórico de esta configuración especial del fideicomiso, siendo aplicables las normas relativas al tipo de fideicomiso de que se trate.

Su análisis concreto adquiere relevancia, en tanto la problemática habitacional de nuestro país ha seguido siendo importante. A ello se agrega la necesidad de movilización de la propiedad inmueble, dada la existencia de

propietarios de inmuebles urbanos y rurales que carecen de capital de trabajo, contrapuestos a inversores desconectados con aquéllos.

En este contexto el fideicomiso es una herramienta de financiación y desarrollo aplicable¹², superadora en muchos casos de las bondades brindadas por la hipoteca.

c. Ventajas del fideicomiso en los negocios inmobiliarios

La figura del fideicomiso aporta ventajas considerables para los contratantes en negocios inmobiliarios. Entre ellas resaltamos:

- 1) Permite movilizar proyectos sobre inmuebles cuyos propietarios carecen de capacidad económica.
- 2) Permite adaptarse a diversos fines¹³ y receptar negocios complejos.
- 3) Aporta mayor seguridad al inversor sobre la base del patrimonio separado, abstrayéndose no solamente de los acreedores particulares del fiduciante y del fiduciario, sino además de los acreedores de algún otro bien fideicomitado cuyo riesgo o vicio hubiere ocasionado un daño (responsabilidad objetiva del fiduciario emergente del art. 1113 del Cód. Civil) limitada por el art. 14 de la ley 24.441 exclusivamente al valor de dicha cosa y no a otras que integren el patrimonio fideicomitado.
- 4) Es más barato. Por lo general en todas las provincias se ha coincidido en que la primera transferencia fiduciante a fiduciario no tributa Impuesto de Sellos ni Impuesto a las Ganancias, por tratarse de un acto no gravado neutro, salvo sobre la retribución a percibir por el fiduciario.
- 5) Permite cooperar en una política de distribución poblacional y productiva, a partir de políticas activas del Estado.

¹² En el mensaje de elevación del proyecto de la ley 24.441, trámite parlamentario 1º/7/94 nº 43, de Secretaría Parlamentaria de la Cámara de Diputados de la Nación, se sostuvo como fundamento de la ley la necesidad de proporcionar a la sociedad argentina los instrumentos jurídico-institucionales... aptos para..... hacer realidad la cláusula constitucional que impone al Estado nacional asegurar a todos los habitantes las condiciones para el acceso a una vivienda digna.

¹³ ETCHEVERRY, Raúl, **El fideicomiso como contrato asociativo**, en *Jurisprudencia Argentina*, v. 2002-517 (Buenos Aires, JA, 2002).

Se ha sostenido que el fideicomiso permite asimilar la estructura de los negocios o contratos asociativos,

- 6) Permite al inversor una salida rápida en caso de resolución contractual, a través de la ejecución de la garantía, en aquellos casos en que se hubiere dotado al negocio inmobiliario de una garantía fiduciaria.
- 7) En los casos de programas habitacionales públicos, permite evitar la paralización del desarrollo de obras de barrios, a través de la posibilidad de nombrar otra constructora y disponer de los siguientes desembolsos a los efectos de continuar con el proyecto.
- 8) Permite evitar interminables ejecuciones hipotecarias que además ocasionan indisponibilidad de las viviendas y escaso recupero.
- 9) Permite acceder a financiaciones menos costosas, originadas en la mayor seguridad para el financista.
- 10) Permite el proceso denominado step in, por el cual puede ingresar en el negocio un beneficiario sustituto.

d. Casos de aplicación práctica

En esta sección busco poder aclarar al lector la cantidad de aplicaciones y variables que posee la figura del fideicomiso en el sector inmobiliario. Como sabemos, la figura de fideicomiso se destaca, entre otras cosas, por su flexibilidad para generar distintas oportunidades y variables de negocios. Estos casos prácticos son algunos de las formas en que pueden utilizarse los fideicomisos inmobiliarios en la realidad económica.

En el caso número cinco se detalla un posible contrato para ese ejemplo, el propósito de su introducción fue brindarle al lector un posible modelo para ser adaptado a su realidad particular.

1. Caso 1

Propietario del terreno que transfiere el dominio fiduciario a una constructora, quien luego de construir el edificio le transmite unidades funcionales en compensación y comercializa el resto.

Comenzamos por este caso dado que es el más frecuente. Se trata generalmente de un fiduciante, dueño del inmueble, que no cuenta con capacidad económica para construir un edificio, por lo que acuerda con un desarrollista o una constructora que construya el edificio, lo afecte al régimen de propiedad horizontal, entregue a cambio determinadas unidades al fiduciante y el resto las transfiera a sus adquirentes.

Bajo las figuras clásicas el negocio plantea serios inconvenientes:

- a) Ningún inversor desea realizar una considerable inversión propia sobre un terreno ajeno¹⁴, ya que por aplicación del principio de accesión las mejoras quedarían incorporadas al dominio del propietario del suelo, restando para el constructor una mera acción personal;
- b) La constructora no desea inmovilizar capital en la compra del inmueble costoso;
- c) No puede utilizarse el derecho real de superficie;
- d) Si el dominio no se transfiriera, los acreedores del propietario del suelo podrían agredirlo patrimonialmente; y más aún, el propietario del suelo podría verse envuelto en un proceso falencial; todo con los consecuentes perjuicios para el desarrollista;
- e) De parte del propietario del suelo, la figura lo protege de los riesgos económicos propios de la empresa constructora.

Estas desventajas pueden ser superadas a través de un fideicomiso. En este caso, el propietario del suelo (fiduciante) celebra un contrato de fideicomiso¹⁵ con una constructora (fiduciario), quien se compromete a construir el edificio, afectarlo a prehorizontalidad o propiedad horizontal, comercializar las unidades y, finalmente, transferir ciertas unidades al fiduciante (en rol de fideicomisario) y las restantes a los eventuales adquirentes (fideicomisarios o beneficiarios). Por dicha labor recibe la retribución pactada.

¹⁴ FREIRE, Bettina, **El fideicomiso. Sus proyecciones en los negocios inmobiliarios** (Buenos Aires, Ábaco, 1997). La autora desarrolla este caso y otros en detalle.

¹⁵ Cabe recordar que el fideicomiso en nuestra legislación es siempre un contrato, siendo inválido el fideicomiso unilateral.

2. Caso 2

VARIANTE DEL ANTERIOR. Los fiduciantes son: a) el propietario del terreno; b) Inversores de capital. El fiduciario es la empresa constructora.

En estos casos se visualiza la ventaja integradora que presenta el fideicomiso. Tradicionalmente podría atenderse este negocio a través de un contrato de locación de obra, una sociedad, un mandato y mutuos, con las desventajas ya consideradas. Por el contrario, con el fideicomiso pueden ampararse los diversos intereses de los actores de este negocio.

3. Caso 3

El propietario del fondo de comercio de un hotel así como del Inmueble donde se emplaza, encontrándose sin capital ni entusiasmo para insertarlo en las nuevas modalidades de comercialización, acuerda con una cadena hotelera que ésta lo tome a los fines de su administración e inversión.

La cadena hotelera (fiduciaria) deberá administrar y explotar comercialmente el hotel, construir un nuevo sector de éste, el que podrá explotar como hotel y bajo el sistema de tiempo compartido, percibiendo un porcentaje importante de las utilidades netas. Luego de quince años, deberá transmitir el fondo de comercio y el inmueble a los hijos del fiduciante.

4. Caso 4

El propietario de un inmueble (empresa constructora o desarrollista o entidad intermedia) cuenta además con un proyecto urbanístico interesante (club de campo, condominio, barrio cerrado), pero no dispone de recursos financieros para desarrollarlo o no quiere utilizar fondos propios.

Obtiene un acuerdo con un Banco o entidad financista que estudia el proyecto y resuelve suministrar el financiamiento. Asimismo gestionará el proyecto y comercializará las unidades, imputando las primeras ventas a la amortización del crédito global hasta su cancelación. Transferirá las unidades vendidas a los adquirentes (beneficiarios) y el remanente será para el fiduciante (en su rol de fideicomisario).

El caso brinda garantías al financista y a los adquirentes, mejorando ostensiblemente el caso del mutuo hipotecario. Por otra parte, dado el análisis y gestión del provento por el financista, surgirá de modo secundario la colocación de los créditos hipotecarios a los adquirentes.

5. Caso 5

Variante de los anteriores. El propietario del terreno (y/o los inversores) transfieren (el terreno y/o el dinero) a un administrador (fiduciario).¹⁶

Este último toma la encomienda de: a) adquirir el terreno (si los fiduciantes son sólo inversores dinerarios); b) contratar una empresa constructora, quien deberá desarrollar la obra conforme los planos y demás documentación técnica aportada por los fiduciantes; c) supervisar el desarrollo de la obra; d) afectar a prehorizontalidad, propiedad horizontal, gravar con hipotecas o cuanto acto resulte necesario para la posterior transferencia de unidades; e) comercializar las unidades destinadas a ese efecto; f) transferir las unidades correspondientes a los fiduciantes y a los adquirentes (beneficiarios o fideicomisarios); El fiduciario percibirá una retribución por su función.

Este caso es más simple que los anteriores. Permite la formación de un patrimonio de afectación de distintos actores bajo la gestión de un tercero especializado, concediendo a los fiduciantes una cierta libertad respecto de su inversión. La persona o entidad del fiduciario reviste aquí una importancia clave, al igual que la elección del fiduciario sustituto.

Podrá acompañarse al fiduciario en las decisiones con un comité consultor frecuentemente utilizado en el trust anglosajón, también llamado "comité técnico" por la legislación mexicana. Este comité podrá estar conformado por los propios fiduciantes o por terceros designados por éstos.

Se visualizan asimismo en este caso abaratamientos derivados de la innecesidad de contratar pólizas de caución, avales, hipotecas y otras garantías que ampararen el cumplimiento de las partes.

¹⁶ Se advierte en este caso el rol del fiduciario previsto en la ley 24.441, como un gestor de patrimonio ajeno.

6. Modelo: proyecto de escritura

Para mayor claridad en la comprensión del tema, presento un posible proyecto de escritura:¹⁷

PRIMERO: El señor ROBERTO MARTELLI —en adelante "el fiduciante"— transfiere en favor del Lic. Roberto Espada —en adelante "el fiduciario"—, el dominio fiduciario —conforme a los términos de la ley 24.441— de un inmueble sito en ..., constante de una superficie según título y mensura actualizada de: cuyos límites son los siguientes..."

O para el caso que fueran todos inversores dinerarios: "la suma de dólares: sesenta mil (U\$S 60.000) cada uno, los que integrarán el patrimonio fideicomitado. Dicha integración se efectuará conforme a la planilla de avance e inversión individualizada como Anexo 6, que se agrega al final de la presente..."

...QUINTO: CONDICIONES Y MODALIDADES DEL FIDEICOMISO: De acuerdo al contrato de fideicomiso celebrado entre las partes en fecha ..., que en copia autenticada agrego al final de este Protocolo como Anexo 1, se convinieron entre otras las siguientes disposiciones:

I) El Lic. Espada se obliga a contratar una empresa constructora por licitación privada, con el fin de construir sobre el inmueble mencionado (o en el inmueble que deberá adquirir), un edificio compuesto de: conforme a: 1) las especificaciones técnicas obrantes en los planos números ..., y planillas adjuntas a aquéllos, individualizados como Anexos 2 y 3; 2) memoria descriptiva de la obra, individualizado como Anexo 4; 3) cronograma de avance de obra con metas bimestrales, con cuantificación en porcentajes y montos de cada rubro, individualizado como Anexo 5. Los documentos anexos citados se agregan al final de este Protocolo suscriptos por las partes.

II) Deberá supervisar integralmente la obra, así como el control de plazos y condiciones conforme las especificaciones técnicas citadas. Podrá consultar al "Comité técnico" conformado por los ingenieros ..., en casos que estime conveniente un asesoramiento en particular.

III) Deberá afectar el inmueble a los regímenes de prehorizontalidad, propiedad horizontal según corresponda, pudiendo asimismo gravar el predio con hipoteca en la medida que la obra requiera mayor financiamiento, aunque en este último caso deberá con la conformidad escrita de los fiduciantes.

IV) Comercializará las unidades destinadas a ese efecto conforme los parámetros impartidos por los fiduciantes en oportunidad de comenzar la comercialización.

V) Transferirá a los fiduciantes las siguientes unidades:....

...) El fiduciario tendrá derecho al reembolso de gastos relacionados con el objeto del fideicomiso y a una retribución que consistirá en un porcentaje del seis por ciento (6 %) sobre la utilidad neta que se obtenga de la venta de las unidades, a excepción de aquellas que deberá transmitir a los fiduciantes conforme al art.de esta escritura.

XI) Procedimiento para el caso de incumplimiento.¹⁸ Si el fiduciario incumpliera con su labor, ya sea: 1) en su deber de información a los fiduciantes de modo quincenal; 2) en

¹⁷ Adquiere en este caso mayor relevancia la conveniencia del poder irrevocable otorgado por el fiduciario para que el fiduciante retransmita el dominio. Podrá entonces continuarse la obra inmediatamente.

¹⁸ El procedimiento frente al incumplimiento del fiduciario es más sencillo en este caso, continuándose el negocio con el fiduciario sustituto. Sí deberá atenderse especialmente al contrato de locación de obra que celebrará con la constructora.

su obligación de rendir cuenta documentada en forma mensual; 3) incumpliera fielmente su labor de supervisión de obra, o de requerimiento de conformidades previa cuando las mismas sean requeridas; 4) o cualquier otra de sus obligaciones asumidas por este contrato; se seguirá el siguiente procedimiento: a) se notificará al fiduciario para que cumpla lo requerido dentro del plazo de setenta y dos horas; b) si incumpliere en dicho plazo podrá ser removido de su cargo, el que será asumido por el fiduciario sustituto; c) si cumpliera a satisfacción de los fiduciantes, podrá continuar con su labor, oportunidad que le será concedida en un máximo de dos oportunidades; d) si cumpliera de modo insuficiente para los fiduciantes, se notificará dentro de los cinco días a los árbitros designados por las partes —ingeniero Raúl López y contador Sebastián Rondeau—. Éstos se expedirán en el plazo de cinco días hábiles sobre el cumplimiento del fiduciario; e) si los árbitros resuelven que la labor se encuentra cumplida razonablemente, se proseguirá la gestión; f) si los árbitros resuelven que la gestión se encuentra incumplida, los fiduciantes podrán disponer la cesación del fiduciario. Si así lo resuelve, lo comunicará a éste dentro de las cuarenta y ocho horas de recibido el dictamen de los árbitros. En tal caso, las partes pactan que la indemnización correspondiente al incumplimiento del fiduciario será ...

XIV) Sustitución del fiduciario a) por las causales establecidas en el art. 9º de la ley 24.441, salvo la establecida en el inc. e) de dicho artículo¹⁹; b) en los casos de incumplimiento del fiduciario conforme artículos precedentes. En tales casos, dentro de los diez días de cumplido el procedimiento establecido en esta escritura, el fiduciario removido deberá transferir el dominio fiduciario del inmueble en favor del sustituto. A tal efecto, el fiduciario otorga poder especial irrevocable a favor de los fiduciantes, para que en el caso de cesación de su cargo, por cualquiera de las causales previstas, transfiera el dominio fiduciario del inmueble descrito a favor del fiduciario sustituto.

E. Conclusiones

La distinción de la figura del fideicomiso en los negocios inmobiliarios reside en su versatilidad, permitiendo amparar diversos intereses en juego. Deberá el operador calificar los intereses de las partes, imaginar las vicisitudes contractuales y plasmarlas en un contrato que deberá ser lo más minucioso posible.

El fideicomiso en los negocios inmobiliarios es una clara muestra de la tendencia a generar un mayor ámbito para la autorregulación y un buen instrumento flexible y atento a las novedades del tráfico jurídico inmobiliario.

Analizando algunos datos de la realidad económica de nuestro país, observamos que de el total de fideicomisos ordinarios (no incluye a los financieros) emitidos en el año 2007, el 50% corresponde a fideicomisos inmobiliarios. En ese momento financiaba aproximadamente 1.338.000 proyectos en todo el país.²⁰

¹⁹ El art. 9º de la ley 24.441 establece que sólo será admisible la renuncia del fiduciario si se autorizara expresamente en el contrato de fideicomiso. En este caso no se admite.

²⁰ Para mayor información y ampliación del tema, remitirse a la nota publicada en infobaeprofesional.com el

Por otra parte, debido al periodo inflacionario vivido por nuestro país en los últimos años, observamos que ha disminuido la modalidad de "fideicomisos al costo". Según datos analizados en mayo del 2008 el 40% de los fideicomisos se realizan según la modalidad "de precio fijo". Cabe destacar que en los fideicomisos al costo el inversor (fiduciante) debe compartir todos los costos del proyecto, por lo cual el inversor debe contratar a alguien con trayectoria y solidez, ya que al compartir los costos, debe tener confianza en que el proyecto se realizará en forma eficiente y podrá, de esta forma, obtener una rentabilidad considerable. Mientras que en los fideicomisos "a precio fijo" el inversor paga un precio fijo (a precio de mercado) al desarrollador por una unidad prevenida. Se pactará un precio y los desembolsos del inversor serán paulatinos según lo acordado. En este caso el inversor no corre riesgo por el nivel inflacionario que puede enfrentar la economía en el periodo que dure el proyecto. Obviamente la rentabilidad en este segundo caso es menor. ²¹

08/10/2007 titulada: El 85% de los desarrollos inmobiliarios ya se hace a través de fideicomisos).
²¹ Para mayor información y análisis remitirse a la nota publicada en infobaeprofesional.com el 13/05/2008 denominada: la inflación pulverizo los fideicomisos al costo .Redactada por Ariel Bazán

Capítulo V

ASPECTOS IMPOSITIVOS

A. Inscripción del fideicomiso en la AFIP

Para Julián Martín²², en cuanto a las alternativas para realizar la inscripción de un fideicomiso como contribuyente, son dos:

- "Inscribir al fondo fiduciario per se, siendo ésta la alternativa más prolija y adecuada.
- "Inscribir al administrador fiduciario. Esta posibilidad es viable en tanto se identifique adecuadamente al patrimonio fiduciario de que se trate, a fin de distinguir de otros patrimonios o de actividades ajenas protagonizadas por el mismo administrador fiduciario. En este caso, podría resultar complejo la identificación y seguimiento de los créditos fiscales del impuesto al valor agregado."

La segunda alternativa es la que considera al fondo fiduciario como contribuyente de derecho, pero donde las obligaciones activas, formales y materiales, son cumplidas por el administrador fiduciario, siendo éste el obligado a realizar el pago de los gravámenes. Por lo que en caso de incumplimiento de las obligaciones fiscales materiales, el fisco tiene la posibilidad de ejercitar las facultades de cobro de las obligaciones incumplidas contra la persona del fiduciario, pero siempre con el dinero del fondo.

²² MARTÍN, Julián, **Tratamiento Impositivo de Operaciones Financieras** (Buenos Aires, KPMG, 1999), pág. 347.

B. Impuesto a las ganancias

La ley 25.063 Incorporó en el artículo 69, punto 6), a los fideicomisos constituidos en el país conforme las disposiciones de la ley 24.441, excepto aquéllos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario. Pero esta excepción no se aplica en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario es un sujeto comprendido en el Título V.

A su vez, se incluyó en el artículo 49 como rentas de la tercera categoría, a 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.

Es decir, que la ley prevé un tratamiento diferencial según las características del fideicomiso de que se trate. A continuación se explican las mismas:

1. Fideicomisos financieros

Son los fideicomisos a que se refieren los artículos 19 y 20 de la Ley NC 24.441. Su tratamiento se asimila al de las sociedades de capital que liquidan el impuesto al 35%.

El artículo 10º del Decreto 780/95 dispone que, para el caso de este tipo de fideicomisos, para la determinación de la base imponible si serán deducibles los importes que bajo cualquier denominación corresponda asignar en concepto de utilidades, pero siempre que se cumplan la totalidad de los requisitos a que se refiere el tercer párrafo del mismo artículo y que se analizan a continuación:

a) Activos titulizables. Oferta pública

El fideicomiso sólo puede constituirse con el único fin de efectuar la titularización de activos homogéneos, ya sean tanto, títulos valores públicos o privados o derechos creditorios, y siempre que la constitución de los fideicomisos y la oferta pública de los títulos de deuda y certificados de participación se hubieran efectuado conforme a las normas de la Comisión Nacional de Valores (actualmente rige la Resolución General NC 290/97- que derogó las normas previas - y modif.).

b) Sustitución de activos

Los activos homogéneos con los que originalmente se constituyó el fideicomiso no deben ser sustituidos por otros tras su realización o cancelación, salvo el caso de colocaciones financieras transitorias efectuadas por el fiduciario con el producido de tal realización o cancelación con el fin de administrar los importes a distribuir o aplicar al pago de las obligaciones del fideicomiso, o en los casos de reemplazo de un activo por otro por mora o incumplimiento. De acuerdo con lo señalado, el fideicomiso no puede generar nuevos créditos cuando disponga de los fondos recibidos de los deudores, salvo colocaciones financieras transitorias. De pretenderse ello, debería constituirse un fideicomiso con un programa global de diferentes emisiones.

c) Plazo del fideicomiso

Sólo en el supuesto de instrumentos representativos de crédito, el plazo de duración del fideicomiso debe guardar relación con el de cancelación definitiva de los activos fideicomitidos.

Es conveniente realizar con anticipación el flujo de fondos del proyecto para analizar la rentabilidad del negocio y evitar descalces que produzcan un costo financiero que perjudique el patrimonio fiduciario.

d) Composición del beneficio del fideicomiso

El beneficio bruto total del fideicomiso debe integrarse únicamente con las rentas generadas por los activos fideicomitidos, por las provenientes de su realización, y de las colocaciones transitorias mencionadas en el punto "Sustitución de activos".

No pueden incorporarse al fideicomiso ganancias de otra clase, salvo que éstas no excedan al 10% del total de la ganancia y se hayan realizado para mantener el valor de los activos.

En el año fiscal en el cual no se cumpla alguno de los requisitos anteriormente mencionados, corresponderá el ingreso del impuesto del 35%, con carácter de pago

único y definitivo, sobre la ganancia neta obtenida, sin poder deducir los importes que bajo cualquier denominación se asignen en concepto de utilidades.²³

Decreto 1207/08

Cabe destacar que en julio del 2008 se sancionó el decreto 1207/08 que limitó el alcance del tratamiento tributario diferencial, privilegiado y asimétrico de la aplicación del impuesto a las ganancias.

Puntualmente este decreto eliminó la exención del Impuesto a las Ganancias que beneficiaba a los fideicomisos financieros y fondos comunes de inversión, con excepción de aquellos vinculados con la realización de obras de infraestructura afectadas a la prestación de servicios públicos. Por lo cual destaco que todo lo enunciado precedentemente tiene vigencia en la actualidad para fideicomisos vinculados con la realización de obras de infraestructura. El resto de los fideicomisos financieros debe tributar ganancias a la alícuota correspondiente.

Con la reforma el fideicomiso tendrá utilidades por la percepción de los intereses de los créditos fideicomitidos y podrá continuar deduciendo los intereses que pague por los valores representativos de deuda, pero no podrá deducir las distribuciones de utilidades que efectúa a los titulares de certificados de participación. En definitiva, deberá tributar ganancias a las tasa del 35% por las rentas netas que obtengan los fideicomisos financieros por el resultado previo a distribuir tales utilidades, que pasan a ser no deducibles, y el perceptor de las mismas las seguirá considerando como no gravadas habiendo ya tributado el impuesto a la renta.²⁴

2. Fideicomisos no financieros

El tratamiento de los fideicomisos no financieros varía según la calidad que revista el fiduciante, a saber:

²³ ARGENTINA, **Decreto Reglamentario 1.344/98**, art 1º s/n a cont. Art. 70.

²⁴ Para más información, ver: **El avance sobre la renta financiera golpea fuertemente al consumo de la clase media**, en www.infobaeprofesional.com (04/08/2008).

a) Fideicomiso constituido en el país donde el fiduciante es beneficiario y reside en el país

El resultado se le atribuye al fiduciante como renta de tercera categoría, quien lo incorpora en su propia liquidación.

El fiduciario es quien atribuye los resultados obtenidos (devengados) en cada año fiscal con motivo del ejercicio de la propiedad fiduciaria, en la proporción que le corresponda al Fiduciante, esto es así ya que el decreto 254/99 dispone que resultan aplicables las disposiciones del artículo 50 de la ley²⁵, por lo que los resultados de tercera categoría se consideran distribuidos al cierre del ejercicio, aún cuando no se hubiesen acreditado en cuenta del beneficiario.

Por otro lado, en cuanto a la determinación e ingreso del gravamen, el Decreto 780/95 establece, para este caso en particular, que el fideicomiso liquide el impuesto sobre la utilidad correspondiente y luego atribuya al beneficiario dicha utilidad y el gravamen abonado como crédito del impuesto.

Cabe destacar la importante diferencia que existe en la forma de ingreso del gravamen entre este fideicomiso no financiero con el fideicomiso financiero que no cumple los requisitos establecidos en el Decreto 780/95, ya que en este último caso el impuesto lo ingresa en forma definitiva el fondo fiduciario, en cambio, en el fideicomiso que se analiza en este momento, el ingreso del gravamen es pago a cuenta, no siendo impuesto definitivo.

b) Fideicomiso constituido en el país donde el fiduciante no es beneficiario

Este tipo de fideicomiso está comprendido en el artículo 69 de la Ley del impuesto a las Ganancias, y como consecuencia tiene el tratamiento previsto para las sociedades de capital.

El fiduciario, como sujeto responsable del impuesto, deberá liquidar el impuesto a una tasa del 35% sobre las ganancias netas imponibles obtenidas en el ejercicio fiscal. En él recae la obligación de presentar la declaración jurada anual y de ingresar los anticipos correspondientes, pudiendo tomarlos luego como pago a cuenta del impuesto.

²⁵ ARGENTINA, Ley 20.628 de Impuesto a las Ganancias.

Por esa razón el artículo 91 en su primer párrafo, exceptúa de efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo, sobre las utilidades "que el fiduciario distribuya al beneficiario del exterior".

c) Fideicomiso constituido en el país donde el fiduciante es beneficiario y está domiciliado en el exterior

El artículo 69, inciso 6), establece que el fideicomiso constituido en el país donde el fiduciante-beneficiario es un sujeto comprendido en el Título V de dicha ley, es considerado una sociedad de capital, por lo que su tratamiento impositivo es el mismo que para los fideicomisos constituidos en el país donde el fiduciante es distinto del beneficiario.

c. Impuesto a la ganancia mínima presunta

La ley 25.063 incluye en su artículo 2º, inciso f), como sujeto pasivo del impuesto, a *"los fideicomisos constituidos en el país conforme las disposiciones de la ley 24.441, excepto los fideicomisos financieros previstos en los artículos 19 y 20 de la ley"*.

Por otro lado se dispone en el artículo 3º, inciso f), la siguiente exención:

"Los bienes entregados por los fiduciantes, sujetos pasivos del impuesto, a los fiduciarios de fideicomisos que revistan igual calidad frente al gravamen de acuerdo con lo establecido por el inciso f) del artículo 2º y, en el caso de fideicomisos financieros, los certificados de participación y los títulos representativos de deuda, en la proporción atribuible al valor de las acciones u otras participaciones en el capital de entidades sujetas al impuesto que integren el activo del fondo fiduciario".

En base a lo expuesto, vemos que los únicos fideicomisos sujetos del gravamen son los no financieros, sin analizar si el fiduciante es también beneficiario, como lo hace entre otras, la ley de impuesto a las ganancias. En cambio, los fideicomisos financieros tributan en cabeza de cada titular los títulos de deuda y certificados de participación.

Asimismo tales titulares deberán declarar frente al gravamen del valor de su participación en el fondo, excluido el valor acciones o participaciones sujetas a impuesto, lo cual resulta lógico conforme la esencia del gravamen.²⁶

d. Impuesto a los bienes personales

En este impuesto existiría superposición de gravámenes:

- Sobre el fiduciante, por ser titular del derecho a la recepción de los bienes, y;
- Sobre el fiduciario por ser el titular del derecho real del dominio fiduciario sobre tales bienes.

Por ello, los artículos 13 y 14 del Dto. 780/95 han previsto el tratamiento que corresponde otorgar frente al gravamen a los activos fideicomitidos.

El artículo 13 del Dto. 780/95 establece en su primer párrafo que los fiduciarios, en su carácter de administradores de patrimonios ajenos, son los obligados a ingresar este impuesto sobre el valor de los bienes del fondo pero sin considerar el mínimo exento de pesos ciento dos mil trescientos (\$305.000).

La no aplicabilidad del mínimo exento se justifica en el hecho de evitar la evasión fiscal por parte del Fiduciante ya que podría constituir un fideicomiso para partir su activo en dos: su activo propio y la parte que transfiere al fiduciario, y así quedar en ambos por debajo del mínimo exento.

El artículo 14 del Dto. prevé que el impuesto abonado por el fiduciario reviste el carácter de definitivo.

Continúa el artículo 13 disponiendo en su parte final que los bienes que entrega el fiduciante, ya sea persona física o sucesión indivisa, no integrarán la base que las mismas deben considerar a efectos de calcular el impuesto. Esto es para evitar que los bienes estén gravados dos veces.

²⁶ MARTÍN, Julián, **op. cit.**, pág. 232/3.

En el caso de que el fiduciante sea una empresa, tampoco los bienes fideicomitidos integrarán el capital de la sociedad, cuando los socios o accionistas determinen el valor de las acciones o participaciones sociales que deberán tener en cuenta para calcular el gravamen.

Hasta acá hemos visto el tratamiento a otorgar a los fideicomisos comunes u ordinarios, ya que los fideicomisos financieros tienen un tratamiento especial y no se le aplican tales disposiciones.

En tal supuesto, las personas físicas o sucesiones indivisas titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda deben incorporar los bienes fideicomitidos a su patrimonio y liquidar el gravamen correspondiente, en lugar de que el fiduciario ingrese el impuesto con carácter definitivo.

E. Impuesto al valor agregado

El Dto. 780/95 no estableció disposición alguna acerca de quién es el sujeto en el gravamen de referencia en el fideicomiso y asimismo, la forma de determinación de la base imponible. Tampoco la ley 25.063 incorporó el carácter de sujeto del impuesto para los fideicomisos, como sí lo hizo con otros gravámenes. Por lo expuesto nos debemos remitir a la legislación correspondiente a tal gravamen.

La ley de IVA, en su artículo 4º establece el carácter de sujetos pasivos del gravamen, entre otros "cualquier otro ente individual o colectivo", en tanto se encuentren en alguna de las situaciones previstas en el primer párrafo del mismo artículo; es decir, que realicen alguna de las actividades gravadas enumeradas en dicho párrafo.

Por lo tanto, para establecer la obligatoriedad de la inscripción del patrimonio fiduciario como sujeto pasivo del gravamen se debe analizar si el patrimonio fiduciario obtendrá ingresos gravados o no gravados o exentos.

Esto es así, ya que dicha ley no es de carácter subjetivo, y por lo tanto no se prevé al fiduciario como sujeto pasivo del impuesto. Al no establecerse disposición alguna al respecto hay que remitirse a lo dispuesto por la Ley 11.683 que considera en su artículo 6, inciso e), como responsable por deuda propia a los patrimonios

destinados a un fin determinado. Por lo que de corresponder la inscripción, sería el patrimonio fideicomitido quien se inscriba ante el fisco como contribuyente, ingresando los impuestos a su nombre.

En tal caso, el patrimonio fideicomitido podrá computar, el IVA crédito fiscal correspondiente a las compras y servicios que se vinculen con los ingresos gravados que obtenga dicho contribuyente.

En base a lo expuesto, los ingresos obtenidos por el fondo fiduciario, estarán sujetos al gravamen salvo que proceda aplicar alguna exención.

Conclusión Importante – AFIP

Según criterio de la AFIP sostenido invariablemente hasta la fecha desde el dictamen nº 34/96 (DAT), el carácter de sujeto pasivo de cada fideicomiso en relación a los impuestos al Valor Agregado y Ganancias, dependerá de que al margen de la unidad patrimonial que conforman los bienes fideicomitados, los mismos operen como una unidad económica susceptible de generar hechos imponible.

En resumidas cuentas, si un contrato de fideicomiso inmobiliario tiene por objeto únicamente garantizar la construcción de un edificio al margen de las contingencias personales de los distintos sujetos involucrados, será el caso de un fideicomiso simplemente de garantía para la construcción, que en principio no estaría sujeto al pago de tales impuestos, por carecer de actividad susceptible de generar hechos imponible. En cambio si el encargo fiduciario comprendiera además la construcción y comercialización del edificio para distribuir las utilidades del negocio entre los inversores, se tratará de un fideicomiso de administración sujeto al pago de Impuesto al Valor Agregado por las ventas, y del Impuesto a las Ganancias al 35% por el resultado de las mismas.

Pero a su vez, la ley de Impuesto a las Ganancias brinda un tratamiento acorde a la realidad económica del negocio, para aquellos supuestos de Fideicomisos No Financieros en que los Fiduciantes posean la calidad de

Beneficiarios no residentes en el exterior. En estos casos la ley prevé que el fiduciario distribuya las utilidades entre los fiduciantes en la proporción que les corresponda según el contrato, con la obligación de cada fiduciante/beneficiario de incluir las utilidades percibidas en la determinación de su propio impuesto como ganancia de tercera categoría, en la medida de su condición de responsables inscriptos respecto del mismo, de manera análoga a las ganancias de sociedades de personas o la tradicional forma de construir bajo la figura de consorcio, que no es otra cosa que una sociedad de hecho.

F. Impuesto a los ingresos brutos

El art. 159 del Código fiscal de la provincia de Mendoza establece:

"El ejercicio habitual y a título oneroso en jurisdicción de la Provincia de Mendoza del comercio, industria, profesión, oficio, negocio, locaciones de bienes, obras o servicios, o de cualquier otra actividad a título oneroso - lucrativa o no - cualquiera sea la naturaleza del sujeto que la preste, incluidas las cooperativas y el lugar donde se realice (zonas portuarias, espacios ferroviarios, aeródromos, aeropuertos, terminales de transporte, edificios y lugares de dominio público y privado y todo otro de similar naturaleza), estará alcanzado con un impuesto sobre los ingresos brutos en las condiciones que se determinan en los artículos siguientes.

"La habitualidad deberá determinarse teniendo en cuenta especialmente la índole de las actividades, el objeto de la empresa, profesión o locación y los usos costumbres de la vida económica. Se entenderá como ejercicio habitual de la actividad gravada, el desarrollo en el ejercicio fiscal, de hechos, actos u operaciones de la naturaleza de las gravadas por el impuesto, con prescindencia de su cantidad o monto, cuando los mismos sean efectuados por quienes hagan profesión de tales actividades..."

Por su parte el art. 160 enumera taxativamente las operaciones realizadas dentro de la provincia que están alcanzadas por el impuesto sin importar si las mismas son realizadas en forma habitual o esporádica. Debemos analizar entonces si esas operaciones son realizadas por el fideicomiso para ver si se encuentran gravadas o no.

Con respecto al sujeto pasivo del impuesto, el Código Fiscal en su art. 163 establece que:

"Son contribuyentes del impuesto las personas físicas, sociedades con o sin personería jurídica, uniones transitorias de empresas y demás entes que realicen las actividades gravadas...."

En función de lo expuesto, son características esenciales, para la aplicación del impuesto:

- La habitualidad.
- La onerosidad en el ejercicio de las operaciones.
- La realización en la jurisdicción de la provincia de Mendoza.

Salvo aquellas operaciones que sin ejercerse en forma habitual, se encuentran gravadas.

Cabe destacar que en el impuesto sobre los ingresos brutos no se pone énfasis en el sujeto que realiza las actividades sino que recaigan dentro del objeto del impuesto, es decir no interesa quien las realice sino que las mismas se encuentren gravadas.

Para finalizar, respecto a los ingresos que obtenga el fideicomiso como consecuencia de las actividades realizadas por el fiduciario en cumplimiento del encargo, estarán alcanzados por el impuesto siempre y cuando dichas actividades se realicen con habitualidad y a título oneroso, o bien sin ser habituales, que estén encuadradas en el art. 160 del CF de la provincia.

g. Impuesto a los sellos

Las características principales de este gravamen son:

- ONEROSIDAD. Es una característica indispensable para que el contrato se encuentre dentro del objeto del impuesto.
- INSTRUMENTACIÓN. Tributa por el solo hecho de su existencia material, independientemente de su validez o eficacia jurídica.
- TERRITORIALIDAD. Tributan si son emitidos en la provincia de Mendoza o si producen sus efectos en ella.
- INTERDEPENDENCIA. El impuesto se establece para cada acto, contrato, obligación u operación, aún cuando se formalicen en un mismo instrumento.
- INSTANTANEIDAD. Todas las obligaciones se consideran puras y simples y tributan independientemente del cumplimiento de condiciones a que estén sujetas en el momento de su instrumentación.

Lo que se debe analizar en este gravamen es la transmisión de la propiedad fiduciaria. Esta transmisión no es efectuada a título oneroso, ya que el fiduciario no paga una contraprestación. Por otro lado, no puede considerársela a título gratuito porque los bienes fideicomitidos no enriquecen el patrimonio del fiduciario debido a la separación patrimonial que produce el fideicomiso.

Como corolario de lo anterior, diremos que esta transferencia de la propiedad ausente de contenido económico para el fiduciario trae aparejada la no aplicación del impuesto a los Sellos.

- LA TRANSFERENCIA DEFINITIVA DE LA PROPIEDAD AL BENEFICIARIO. Si la transmisión de la propiedad de los bienes se efectúa en forma definitiva por el fiduciario al beneficiario, bastará con determinar si existe onerosidad en dicha transferencia para establecer la aplicación del impuesto, teniendo en cuenta la instrumentación de la operación según lo establecido por el Código Fiscal de la provincia de cada una de ellas. Hay que tener en cuenta que en ciertos casos el beneficiario debe pagar una contraprestación para recibir la propiedad definitiva de los bienes.
- LOS ACTOS REALIZADOS POR TERCEROS AJENOS AL FIDEICOMISO EN CUMPLIMIENTO DEL ENCARGO FIDUCIARIO. en cumplimiento del encargo fiduciario: los actos, contratos, obligaciones u operaciones que realice el fiduciario con terceros ajenos al fideicomiso, destinados a cumplir con el encargo fiduciario, están alcanzados por el impuesto siempre que recaigan dentro del objeto del gravamen.

En cuanto a la celebración del contrato por el cual se constituye el fideicomiso, debemos determinar si en el instrumento se fija una retribución al fiduciario por el cumplimiento del encargo. Si se establece una retribución, pues estaremos frente a un contrato a título oneroso y corresponderá el ingreso del impuesto y su importe será el que resulte de aplicar la tasa vigente al monto de la remuneración que se fije para toda la duración del contrato.

Por el contrario, si el contrato establece que el fiduciario no percibe retribución por el desempeño de sus funciones, el mismo se considera que es a título gratuito y no corresponderá la aplicación del gravamen.

Siempre se debe dejar estipulado en una cláusula contractual el carácter de gratuidad, para evitar la presunción de onerosidad establecida en el artículo 8 de la ley 24.441. Supuesto en el cual sería de aplicación el artículo 229 del Código Fiscal de Mendoza, que establece el pago de un impuesto fijo²⁷ con carácter definitivo cuyo monto dispone la ley impositiva de cada año para los casos de la indeterminación del valor del contrato.

²⁷ MENDOZA, **Ley Impositiva 2009**. Según el art. 9: *Por los actos o contratos no susceptibles de apreciarse endinero conforme el artículo 229 del Código Fiscal se abonará el impuesto fijo.*

Otro de los aspectos relacionados con el impuesto, es la transmisión de la propiedad fiduciaria. Esta transmisión no es efectuada a título oneroso, ya que el fiduciario no paga una contraprestación. Por otro lado, no puede considerársela a título gratuito porque los bienes fideicomitidos no enriquecen el patrimonio del fiduciario debido a la separación patrimonial que produce el fideicomiso.

Como corolario de lo anterior, diremos que esta transferencia de la propiedad ausente de contenido económico para el fiduciario trae aparejada la no aplicación del Impuesto a los Sellos.

Ahora bien, si la transmisión de la propiedad de los bienes se efectúa en forma definitiva por el fiduciario al beneficiario, bastará con determinar si existe onerosidad en dicha transferencia para establecer la aplicación del impuesto, teniendo en cuenta la instrumentación de la operación según lo establecido por el Código Fiscal de la provincia de cada una de ellas.

Recordemos que en ciertos casos el beneficiario debe pagar una contraprestación para recibir la propiedad definitiva de los bienes.

Por último, los actos, contratos, obligaciones u operaciones que realice el fiduciario con terceros ajenos al fideicomiso, destinados a cumplir con el encargo fiduciario, están alcanzados por el impuesto siempre que recaigan dentro del objeto del gravamen.

Fideicomiso Financiero

Se deben analizar todas aquellas operaciones o instrumentos relativos a la emisión y colocación de los títulos de deuda y/o certificados de participación en el dominio fiduciario, se encuentran alcanzados por el impuesto. Respecto a ello debemos decir que aquellas operaciones o instrumentos están exentos en los términos del artículo 240 inciso 20) del Código Fiscal, el cual dispone la exención; a los actos y/o instrumentos relacionados con la negociación de las acciones y demás títulos valores. Como ejemplo de ello podemos mencionar al contrato de emisión de títulos de deuda y/o certificados de participación, el contrato de underwriting si es que la negociación de los títulos es encomendada a un tercero.

Capítulo VI

ASPECTO LABORAL

A. Importancia

Si bien es importante la regulación impositiva y legal al momento de la constitución de cualquier clase de fideicomiso, particularmente en el Fideicomiso Inmobiliario se destaca la importancia de la mano de obra, esencial al momento de realizar cualquier tipo de construcción, ya sea que se trate de una casa, un complejo de departamentos, un edificio o un barrio.

B. Modalidades

En la actualidad y según algunos fideicomisos consultados, podemos encontrar dos formas o modalidades distintas:

- a) Contratar una empresa constructora
 - b) Realizar la obra actuando como empleador
- a) En el primer caso, contratando una empresa constructora, nos encontramos aquí con la forma más sencilla y también *la más utilizada*. La gran ventaja en ésta modalidad radica en que es la constructora contratada quien se encarga y responsabiliza por el personal utilizado en la construcción, como así también los materiales y profesionales, a cambio de honorarios pactados mediante el contrato. Cuando se habla acerca de la responsabilidad sobre el personal empleado, se hace referencia al cumplimiento de leyes laborales, de seguridad, riesgos, previsional.

Puede darse además el caso particular (ver *caso 2, pág 31*), donde el fiduciario sea la misma empresa constructora, donde en vez de una remuneración, le corresponde una parte de lo construido (casas, departamentos, etc).

- b) En el segundo caso, el fideicomiso se encarga de la contratación del personal.

Bajo ésta modalidad el fideicomiso actúa siguiendo los lineamientos vigentes para cualquier empresa constructora, debiendo tramitar su inscripción como empleador ante AFIP, DGR, subsecretaría de trabajo, IERIC.

Si bien ésta modalidad es menos costosa, se debe tener en cuenta el correcto cumplimiento de todas las leyes vigentes para la rama de la construcción.

Puede ocurrir que la falta de experiencia en la materia lleve a accidentes pudiendo ser, incluso, mortales.

La elección de la modalidad a adoptar dependerá, en mayor medida, de la magnitud del emprendimiento. Según lo observado, sólo los emprendimientos pequeños son los que adoptan la segunda modalidad, es decir, haciéndose cargo de la totalidad de la gestión, incluida la contratación de personal. Esto es así porque al disponer de un pequeño capital para la realización de una obra chica y entre pocos inversores, generalmente el capital será bastante limitado y se tratará de realizar la obra lo más eficientemente posible acotando gastos. Para ilustrar éste caso, puedo citar a un complejo de departamentos en construcción en citado en la calle E. Jofré y Andrade, quinta sección, donde los inversionistas son tres amigos que decidieron utilizar un pequeño capital en una obra.

Por otra parte, los emprendimientos medianos o grandes optan por contratar una empresa constructora (contratista) que desarrollará el total de la construcción. La gran ventaja de ésta modalidad radica en que es la empresa contratista quien se encarga de la contratación de las personas necesarias, así como también responde en cualquier conflicto que pudiera sucederse, ya sea laboral, previsional, accidentes u otro imprevisto. Tal es el caso de TP fideicomiso, un emprendimiento de oficinas y locales comerciales citado en Av. San Martín 938 de ciudad.

Capítulo VII

EJEMPLOS PRÁCTICOS

A. Introducción

En la siguiente sección detallaré y analizaré brevemente algunos ejemplos prácticos donde se ha utilizado la figura del fideicomiso, tanto financiero como ordinario, como generador de negocios y oportunidades comerciales en la economía argentina.

Tal como lo he destacado anteriormente en el trabajo, no es el objetivo de esta sección realizar un análisis profundo y cuantitativo de estos casos de fideicomisos. Se realizará un comentario general del mismo debido a que el objetivo es mostrar la figura del fideicomiso como un generador de oportunidades de negocios en la realidad económica de nuestro país. El lector interesado en profundizar conceptos y contenidos, encontrará en cada ejemplo la referencia bibliográfica de donde fueron analizados y podrá, de esta forma, obtener más información sobre los mismos.

Destaco que me pareció más productivo e interesante brindar varios ejemplos diferentes en esencia para poder apreciar mejor la figura del fideicomiso y comprender así el porque de su crecimiento y su importancia en la economía actual. Considero que al analizar en profundidad un solo ejemplo, se habría brindado una visión simplificada de la aplicación práctica que posee el fideicomiso.

B. Ejemplos

1. FIDAGRO: Fideicomiso de Inversión agropecuario

Con fecha diciembre del 2006 se confecciono el fideicomiso "Fidagro". Básicamente este fideicomiso lo que busca es desarrollar explotaciones agropecuarias sobre la base de un plan de negocios. Logra reunir en un proyecto agropecuario una cantidad importante de actores diferentes, con intereses y perspectivas económicas diferentes. Lo interesante desde el punto de vista de la actividad financiera de un inversor determinado es que tiene la posibilidad de participar de este proyecto agropecuario aportando solo dinero y cobrando por el mismo una determinada rentabilidad, sin tener conocimientos profundos de la actividad ganadera.

Integrantes

- Fiduciantes y beneficiarios: Inversores que adhieran al fideicomiso.
- Fiduciario: Pampas del mundo S.A.
- Bienes fideicomitados: a) Los aportes de dinero, b) el ganado, c) las semillas, útiles e insumos que se adquieras, d) los granos que se cosechen, e) los derechos bajo los contratos de arrendamiento y/o aparcería de campos, etc.

Fideicomiso

- Finalidad del fideicomiso: La finalidad del fideicomiso es canalizar una inversión de riesgo en: a) actividades de siembra de granos, b) actividades de cría y engorde de ganado, en campos de terceros, c) la comercialización de granos a ganado.
- Plazo: El fideicomiso finalizará el 30 de junio del 2012.

Fiduciario

Pampas del mundo sociedad anónima será la encargada de llevar acabo el plan de negocios relacionado al proyecto agropecuario; entre otras cosas será encargado de : a) adquirir y custodiar los bienes fideicomitados, b) Seleccionar y contratar a los campos que cumplan con las pautas de dispersión geográfica, c)

seleccionar profesionales pertinentes, d) Controlar cosechas, e) Contratar seguros, etc.

2. Fondo Ganadero ²⁸

En el año 2002 se crea el fondo ganadero destinado a ayudar a pequeños productores que sufrían fuertes restricciones financieras, estando imposibilitados a financiar sus vacas por el sistema financiero tradicional.

Participantes

- Los fiduciantes (o inversores) que aportarán las vacas preñadas; si no tienen animales y si el dinero, el fiduciario operará como intermediario para la adquisición del rodeo.
- El fiduciario es BAPRO Mandatos y Negocios, administrador y responsable legal del negocio;
- Los operadores son Profesionales, que el mismo fiduciario selecciona con la opinión favorable del INTA (Instituto nacional de tecnología agropecuaria). Son los ojos del fiduciario en el terreno.
- Los productores capitalizadores, que son los destinatarios de los animales.
- El INTA que es el asesor del fideicomiso y encargado de la capacitación y extensión con los productores.

Funcionamiento

La participación en el Fondo como productor, podrá realizarse con un mínimo de 50 vacas y un máximo de 250, durante el primer año. En el caso de que el productor necesite animales, podrá participar del Fondo solicitando vacas al fiduciario. Si por ejemplo, necesita 100, se le exigen 30 de su propiedad para que las aporte al fondo. A esas 30 vacas, sin moverlas del campo, se las marca con la marca y señal del fideicomiso igual que a las 70 que recibe. Como contrapartida de esas 30 vacas, el fiduciario le da al productor "acciones" del fideicomiso.

²⁸ Para un mayor análisis del caso, consultar el trabajo desarrollado por Martín de santis y Susana Formento: la utilización de la figura del fideicomiso como una alternativa viable para financiar la producción ganadera. Mails: desantis@agro.uba.ar y formento@agro.uba.ar.

El productor recibe dinero en efectivo para financiar sus actividades y a cambio entrega vacas al fondo; con la particularidad que dichas vacas no se mueven de sus terrenos.

Las vacas siempre tienen que ser buenas. Para ello, el asesor técnico todos los años le va a decir qué animales tiene que cambiar.

Los productores deberán invertir el 30 % de vacas y toros solicitados en el fondo y entregarán anualmente una cantidad fija de terneros por vacas. Son responsables de mantener la cantidad y calidad de los animales.

Al cabo de diez años los productores se quedan con la vacas.

Este proyecto además de generar un novedoso sistema de financiamiento para la ganadería, forma parte de una estrategia de intervención del sector público que tiene que ver con el desarrollo en una zona ganadero-agrícola.

Lo que observamos desde el punto de vista de los negocios, es la posibilidad de financiamiento novedosa y rentable que pueden obtener pequeños productores para realizar sus actividades.

3. Fideicomiso Financiero Agrícola Córdoba 2 ²⁹

Este fideicomiso fue desarrollado por Córdoba Bursátil S.A. frente a la evolución positiva del sector agrícola y las condiciones favorables del contexto externo.

Objeto

Llevar adelante una inversión de riesgo consistente en la actividad de siembra, producción y comercialización de soja, maíz, trigo y otros granos. La zona elegida para la siembra es la zona sur de la provincia de Córdoba y sus alrededores. Las principales localidades elegidas son: Río IV, Vicuña Mackena, Mattaldi y la Carlota.

Inversores

El monto mínimo para invertir es mil dólares, por lo cual cualquier inversor, con o sin conocimiento del sector, puede participar del negocio. Lo cual representa

²⁹ Para mayor información remitirse al desarrollo completo del fideicomiso donde se detallan aspectos impositivos y contables del mismo. La información puede ser obtenida desde la página web del fiduciario: Córdoba bursátil S. A.

una clara ventaja para personas interesadas en la actividad pero que no poseen los conocimientos específicos para comenzar un emprendimiento propio.

Estructura operativa

- Fiduciario: Córdoba Bursátil S.A.
- Fiduciantes: Los suscriptores de valores fiduciarios.
- Beneficiarios: Serán quienes, en cualquier momento durante la vigencia del contrato de fideicomiso, resulten titulares de los valores fiduciarios emitidos de acuerdo a los términos del contrato de fideicomiso.
- Organizador: Será Versátil Inversiones S.A y Córdoba Bursátil S.A. quienes realizaron el diseño del proyecto incluyendo el plan de inversión, producción y estratégico (PIPE).
- Operador: Será quien ejecute todos los actos relacionados con el objeto del fideicomiso y las finalidades del PIPE.
- Auditor técnico: Será la facultad de ciencias agrarias de la universidad nacional de Córdoba quien verificara la planificación agrónoma del PIPE, informara mensualmente, realizara informes trimestrales sobre el avance del proyecto, entre otras cosas.
- Auditor contable e impositivo: Serán quienes certifiquen los estados contables y asesoren en la parte impositiva del proyecto.

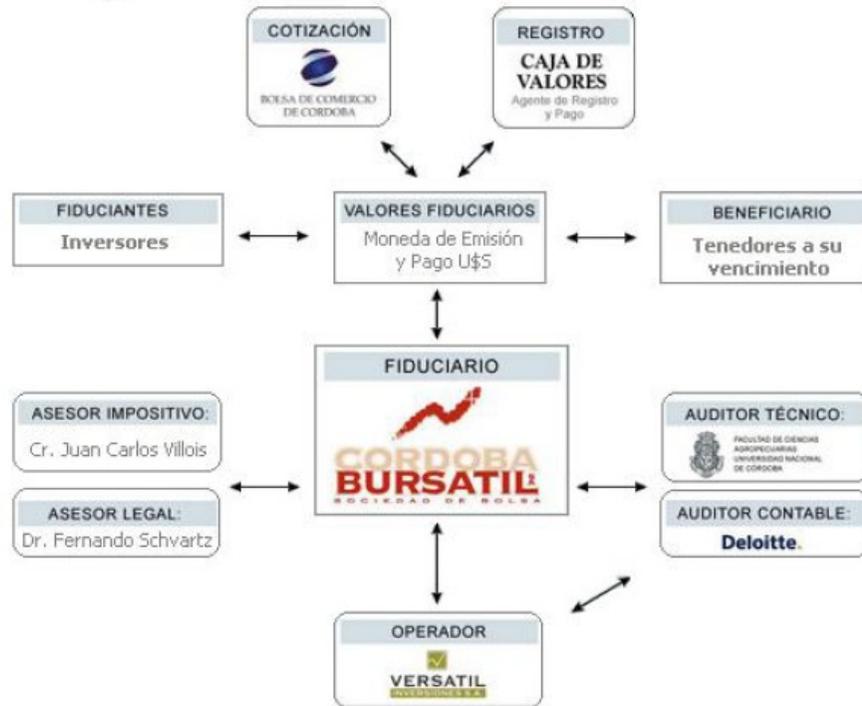
Funcionamiento

La siembra se realizará en distintos campos seleccionados estratégicamente para diversificar y minimizar los riesgos climáticos. Para esto se arrendarán campos a terceros interesados para realizar la producción.

Se emitirán dos tipos de valores de deuda fiduciaria. A saber:

- CLASE A. Cualquier inversor puede adquirirlos. Pagan un interés más un capital. Su riesgo es reducido.
- CLASE B. Presentan mayor riesgo por lo cual solo pueden adquirirlos inversores calificados como por ejemplo: estado nacional, sociedades por acciones, agentes de bolsa, fondos comunes de inversión, entre otros.

Para mayor comprensión del ejemplo, expongo a continuación un gráfico donde se detalla cada integrante del fideicomiso:



4. Fideicomiso INTERFILM ³⁰

Los fideicomisos se han distinguido por su versatilidad para satisfacer las más diversas necesidades de financiamiento. En este marco, la Comisión Nacional de Valores aprobó en noviembre del 2007 el primer programa de fideicomisos vinculado con bienes culturales, con el objetivo de mejorar la capacidad de financiación de las productoras independientes. Se trata del programa global de titulación de activos "interfilm fideicomisos financieros".

Integrantes

- Fiduciante: Cine.Ar S.A.
- Fiduciario: Cohen Sociedad de Bolsa.

³⁰ Para mayor información remitirse al desarrollo completo del fideicomiso donde se detallan aspectos impositivos y contables del mismo. Fuente: www.infobaeprofesional.com, 14/11/2007.

- Beneficiarios: Titulares de certificados de participación y/o títulos representativos de deuda.

Funcionamiento

Se emitieron valores representativos de deuda y/o certificados de participación por hasta un monto máximo de cincuenta millones de pesos y se complementaron con los préstamos o subsidios otorgados por el Instituto Nacional de Cine y Artes (INCAA).

El financiamiento fue aplicado a distintas producciones, con lo cual hubo una mayor dispersión del riesgo que si alcanzara solo una producción (película o serie televisiva).

Nuevamente observamos la versatilidad de la figura del fideicomiso y en este caso se aprecia una excelente herramienta para financiar proyectos, en este caso bienes culturales.

5. Fideicomisos para oficinas ³¹

Los fideicomisos para oficinas representan una nueva alternativa de inversión debido a que la baja vacancia de inmuebles para uso profesional eleva la rentabilidad y atrae grandes inversores. Se trata de fideicomisos al costo para oficinas, un inmueble cuyo precio se ha disparado mucho en los últimos años por la creciente demanda de espacios por parte de las empresas y la escasez de locaciones disponibles.

Según Toribio Achaval, director de la inmobiliaria que lleva su nombre, los fideicomisos para oficinas son una muy buena oportunidad porque se pueden comprar en cuotas. A su vez, Federico Gagliardo, presidente de Vitrium Capital (fondo de inversión en argentina y EE.UU.) considera que se trata de una opción muy segura de inversión. Según él, es una alternativa muy conservadora y con muy buen retorno.

El objetivo de estos fideicomisos inmobiliarios consiste en comprar distintos tipos de inmuebles y, a partir de su administración vía alquileres o compra-venta, distribuir a la renta obtenida entre los inversores.

³¹ Informe de María Eugenia Baliño, en www.infobaeprofesional.com, enero del 2008.

Según datos de enero del 2008, para ingresar a un fideicomiso de oficinas clase A o A+ se necesita un monto mínimo de inversión de 300.000 a 500.000 dólares. En tanto la tasa de renta bruta promedio es del 15 y 20 por ciento.

Observamos que la inversión requerida es elevada, sin embargo este tipo de inversión ofrece buena rentabilidad y representa una buena oportunidad de negocios.

6. Banco COMAFI ³²

El banco Comafi concluyó con éxito una colocación en el mercado de capitales en el mes de noviembre del 2007. Se trata del fideicomiso financiero: "comafi personales serie I". El valor nominal fue de \$64.9 Millones de pesos. Se recibieron ofertas por más de 109 Millones, de las cuales una importante proporción correspondió a inversores institucionales.

Los títulos pagaron un cupón mensual de interés nominal de 10.008% anual, amortización de capital cada 30 días y tendrán vencimientos en noviembre del 2008.

El precio de emisión fue de 100 por ciento de su valor nominal y la tasa interna de retorno de corte se determinó en 10.48.

En julio del 2007 el banco Comafi realizó otra exitosa colocación pública, en esa oportunidad de Obligaciones negociables en el mercado internacional y local, a tasa fija y en pesos y a 5 años de plazo por el equivalente a 75 millones de dólares.

7. Fideicomiso: Banco de Córdoba ³³

En el mes de noviembre del 2007 el banco de Córdoba lanzó al mercado su primer fideicomiso respaldado en los créditos personales, casi todos colocados entre 500.000 cordobeses que cobran sus salarios en el banco.

Esta apertura al mercado buscó prevenir un estrechamiento en el nivel de liquidez del banco a futuro.

Este fideicomiso está compuesto por \$35 millones comprometidos en el recobro de préstamos personales que el banco otorgó. Forma parte de un programa

³² El Banco COMAFI concluyó con éxito una nueva colocación, en www.infobaeprofesional.com (publicado el 14/11/2007).

³³ El banco Córdoba lanza al mercado fideicomiso por \$35 millones, en www.infobaeprofesional.com (publicado el 14/11/2007).

global de titulización de \$300 millones que permitiría a la entidad descargar cartera para recuperar caja y mantenerse activo en la oferta de crédito.

Como se trató de una cartera de baja morosidad (debido a que se trata de préstamos que se cobran por débito directo de los salarios), la calificadora Moodys le calificó triple A al primer tramo del fideicomiso por considerar bajo su riesgo.

8. Fideicomiso para empresas ³⁴

En momentos donde el mercado inmueble estuvo amesetado por la sobreoferta de viviendas residenciales de lujo, surgió un nuevo nicho: La demanda de nuevos espacios de las empresas. Por esto, los desarrolladores inmobiliarios crearon una herramienta para seducir a los inversores: fideicomisos para construir edificios corporativos.

Una precursora es la desarrolladora Intecons, que con su "Fideicomiso al Costo", permite que empresas, fondos de inversión e inversores "grandes" (U\$S 500.000 de inversión mínima) y "medianos" (entre U\$S 0.000 y U\$S 00.000 de inversión) adquieran una o más plantas a través de un fideicomiso fiduciante de otro fideicomiso principal (que hace la adquisición).

Actualmente tiene dos obras en esta modalidad: una en Saavedra (en General Paz y Panamericana) y otra en Palermo (a metros de Plaza Italia).

Por otro lado, el gran ingreso de turistas hizo que los constructores crearan otras alternativas para atraer inversores: los shoppings y hoteles. Pero en este caso la zona de influencia no es la Ciudad, sino las ciudades turísticas del interior, sur y noroeste del país.

9. Fideicomiso para alquileres

Este tipo de fideicomiso es muy utilizado en Europa, tanto para viviendas como para locales comerciales. En la actualidad con el objeto de captar fondos, se están desarrollando estos fideicomisos. Están destinados a inversores de cualquier tamaño, que suelen invertir en propiedades destinadas a ser alquiladas.

³⁴ Nueva veta para el negocio de la edificación de oficinas, en www.infobaeprofesional.com (Agosto del 2007).

Esta modalidad de inversión se desarrolló hacia fines de la década del 90 en Europa. Tuvo su punto máximo de expansión en los mercados de Holanda y Alemania.

Los países donde este sistema se aplica con éxito son Reino Unido, Francia, Italia, Estados Unidos y Australia. En ellos existen fideicomisos que van desde los 150 millones de euros hasta los 1.500 millones de euros, con plazos promedios que van de 7 a 10 años.

Objetivo

El objetivo de este fideicomiso es comprar distintos tipos de inmuebles, ya sea viviendas, comerciales, oficinas, fábricas, etc. Y, a partir de su administración vía alquileres y compra-venta de ciertas propiedades, distribuir la renta obtenida entre los inversores. El destino dependerá de las características del mercado.

La experiencia en nuestro país: Ya surgió la experiencia con el lanzamiento en octubre del 2007 del "Fideicomiso financiero Superville Renta Inmobiliaria I", por un monto de 14.3 Millones de dólares.

Precisamente, este fideicomiso tiene la particularidad de ser la primera securitización del mercado cuyo activo subyacente son inmuebles donde funcionan sucursales bancarias.

Según las cláusulas de emisión, el banco transferirá 15 inmuebles de su propiedad a este fideicomiso y luego alquilará los inmuebles por un plazo de diez años por un monto fijo.

Además, se emitirán dos títulos contra ese activo: valores de deuda y certificados de participación. Los primeros ofrecerán la posibilidad de cobrar una renta periódica en dólares, que estará respaldada por los alquileres a cargo del Superviene, en tanto que el certificado de participación dará derecho, al momento de la liquidación del fideicomiso, a captar el incremento del valor de las propiedades al cabo de esos diez años.

10. Mendoza Fiduciaria ³⁵

Mendoza Fiduciaria S.A. se constituyó el 23 de diciembre de 2005, su objeto consiste en la realización de diversas actividades fiduciarias tales como: la actuación como fiduciario financiero, la celebración de contratos de fideicomiso en los que la Sociedad asuma el carácter de Fiduciante, Fiduciaria, Beneficiaria o Fideicomisaria.

Los accionistas originarios y actuales de Mendoza Fiduciaria son cuatro: la Administradora Provincial del Fondo, con el 97% de las acciones; la Bolsa de Comercio de Mendoza S.A.; el Mercado de Valores de Mendoza S.A. y el Banco Regional S.A., con el 1% de las acciones cada uno. En la siguiente sección transcribo una nota publicada en la revista "Enlace Industrial", en Marzo del 2007. Se puede observar con claridad el funcionamiento de Mendoza fiduciaria y su contribución al crecimiento de la provincia de Mendoza.

A marzo del 2007 se administraban tres Fideicomisos:

1. El Fideicomiso de Mosto

- Fiduciante: Administradora Provincial del Fondo.
- Fiduciario: Mendoza Fiduciaria S.A.
- Beneficiario y Fideicomisario: Administradora Provincial del Fondo.
- Patrimonio Fideicomitado: \$23.000.000.

El objeto consiste en la compra de uva, contratación de la elaboración de mosto y posterior comercialización del producto. Las actividades comenzaron en el mes de marzo de 2006, se efectuó la compra de 43.000.000 de kilogramos de uva a distintos productores mendocinos, con la cual se elaboró mosto en 26 bodegas depositarias, ubicadas en la mayoría de los departamentos de la provincia de Mendoza.

Actualmente, se está transitando la última etapa: la de comercialización, en la cual fueron seleccionados los compradores mediante concurso de precios y antecedentes; luego de la selección se firmaron los contratos de compra-venta con cada uno de ellos. Dichos contratos están siendo cumplidos en forma normal hasta

³⁵ Datos obtenidos en: *Revista Enlace Industrial*, nº 4, marzo del 2007 (Mendoza, 2007).

la fecha. Se prevé que las actividades del Fideicomiso concluyan alrededor del mes de agosto del 2007.

Con relación al resultado del operativo de compra de uva, podemos decir que se cumplió el objetivo perseguido por el fiduciante que era elevar el precio del quintal uva en el mercado local, con el objeto de beneficiar al pequeño productor.

Con relación a la venta de mosto, deberemos esperar a concluir con la facturación y cobro para poder determinar el resultado de las operaciones del fideicomiso. No obstante ello, podemos decir que el Fideicomiso posee valores en procuración en bancos por un total de \$10.000.000 y dinero en cuenta corriente por un total de \$6.000.000 por ingresos provenientes de la venta de mosto. Mendoza Fiduciaria percibe por la administración de este Fideicomiso \$5.785,12 más IVA por mes.

2. El Fideicomiso de Administración para la asistencia a la actividad agrícola de la provincia de La Rioja

- Fiduciante: Consejo Federal de Inversiones.
- Fiduciario: Mendoza Fiduciaria S.A.
- Beneficiario y Fideicomisario: Consejo Federal de Inversiones.
- Patrimonio Fideicomitado: \$3.000.000.

Sus actividades iniciaron a mediados del año 2006, con el objeto de otorgar préstamos a productores agrícolas de la provincia de La Rioja para financiar la cosecha de uva durante el 2006 y las labores culturales de invierno. El fiduciante solicitó la extensión del plazo un año más para el otorgamiento de nuevos préstamos para la cosecha 2007. Mendoza Fiduciaria percibe por la administración de este Fideicomiso \$64.000 más IVA por año.

3. El Fideicomiso de Administración para la asistencia a la actividad agrícola de la provincia de Mendoza

- Fiduciante: Consejo Federal de Inversiones.
- Fiduciario: Mendoza Fiduciaria S.A.
- Beneficiario y Fideicomisario: Consejo Federal de Inversiones.
- Patrimonio Fideicomitado: \$3.000.000.

Fue constituido en el mes de diciembre de 2006, con el objeto de otorgar préstamos a productores agrícolas de la provincia de Mendoza para financiar la colocación de hasta 5 has de malla antigranizo. El plazo de este Fideicomiso es de 65 meses, a contar desde diciembre del 2006.

Mendoza Fiduciaria percibe por la administración de este Fideicomiso el 2% más IVA sobre la transferencia fiduciaria por año de duración del fideicomiso.

En cuanto a las perspectivas futuras de Mendoza fiduciaria, podemos mencionar que, entre otros, se encuentran en trámite de formación dos Fideicomisos: uno para el otorgamiento de préstamos a productores agrícolas de la provincia de Mendoza para gastos de cosecha y acarreo de uva que se devenguen en la vendimia 2007, y otro para el recupero de la infraestructura productiva de la provincia de Mendoza, con la finalidad de asistir a los productores agrícolas del departamento de San Rafael, afectados por la tormenta de piedra que se produjera en el mes de febrero de 2007. En ambos Fideicomisos, Mendoza Fiduciaria S.A. actuaría en carácter de fiduciario.

Por otro lado, se está tramitando ante la Comisión Nacional de Valores la inscripción en el Registro de Fiduciarios Financieros y en el Registro de Fiduciarios Ordinarios Públicos, lo cual va a permitir la Administración de Fideicomisos Financieros y hacer oferta pública de los servicios.

11. Fideicomiso de Recuperación Crediticia

En la Ciudad de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires, el 03/11/05, entre el Banco de la Provincia de Buenos Aires, y el Comité creado por la Ley N° 12.726 se creó el Fideicomiso de Recuperación Crediticia.

Este fideicomiso tiene a su cargo el cobro de una cartera de 25 mil deudores y 60 mil operaciones financieras, por 1.800 millones de pesos, otorgados por el Banco de la Provincia de Buenos Aires y categorizados como incobrables por el BCRA.

Posee una eficiente gestión de cobranza con tres objetivos claros:

- Recuperar los créditos.
- Mantener las empresas en marcha.
- Proteger las fuentes de trabajo.

El Fideicomiso tendrá por finalidad recuperar la mayor parte posible de los Bienes fideicomitidos. El fiduciario deberá transferir los ingresos que genere, netos de los gastos del fideicomiso, a las cuentas de depósito correspondientes, para la afectación específica, por parte del beneficiario. El fiduciario procederá además a la administración de los bienes fideicomitidos. El Fideicomiso realiza la cobranza a través de su estructura profesional y de agencias y estudios especializados, debidamente apoderados. Asimismo cuenta con:

- Una línea gratuita (0800-666-3433) para la atención telefónica de las consultas en forma ágil y directa.
- Centros zonales con representantes regionales distribuidos en toda la provincia de Buenos Aires.
- La articulación con cámaras y organizaciones representativas para difundir información entre sus asociados.

Integrantes

- Beneficiario: la Provincia de Buenos Aires, a través del Ministerio de Economía.
- Bienes Fideicomitidos: son los créditos, así como todos los bienes muebles, fungibles o no y bienes inmuebles que hayan sustituido y/o sustituyan a dichos créditos.
- Fiduciante: el Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- Fiduciario: El Comité creado por la Ley N° 12.726.

Conclusiones

El presente trabajo de investigación buscó presentar la figura del fideicomiso realizando un análisis profundo de sus componentes e intentando comprender su esencia. Ha quedado claro, a lo largo del trabajo, la importancia que presenta esta figura jurídica para el mundo de los negocios en la actualidad.

Las innumerables formas que puede adquirir esta figura hacen que se presente como un instrumento con claras perspectivas de crecimiento a largo plazo. Sabemos que, con el crecimiento económico abrupto que vivió nuestro país desde el 2002 a la fecha, la figura del fideicomiso financiero creció considerablemente debido, entre otros factores, al crecimiento en el consumo. Actualmente nuestro país vive un periodo de desaceleramiento en su actividad productiva y esto, obviamente, ha repercutido en todos los sectores de la economía. Sumado a esto el gobierno ha eliminado algunos beneficios impositivos que poseían los fideicomisos financieros. Esto obviamente repercutirá en la utilización de esta herramienta.

Sin embargo, considero, como ya lo he aclarado anteriormente, que debemos enfocarnos en el fideicomiso como una herramienta para generar negocios. Destacando la ventaja que en esencia presenta, y no sólo basándonos en circunstancias coyunturales de la actividad económica o beneficios impositivos temporarios que brinde. Esto influirá en el grado de su utilización, pero no presenta el verdadero fundamento de su aplicación.

Con un rápido análisis de los sectores económicos en los cuales la figura del fideicomiso ha generado oportunidades de negocios y ha contribuido a expandir la actividad económica de nuestro país, vemos que la figura seguirá siendo utilizada a lo largo del tiempo.

No debemos olvidar que, además de las ventajas mencionadas, el fideicomiso presenta una rentabilidad promedio generalmente superior a otros negocios. Si bien esto puede ser transitorio y puede explicarse analizando muchas variables, en la actualidad la rentabilidad alcanzada es considerable.

Finalmente, no puedo dejar de mencionar que en la búsqueda de información para realizar mi trabajo, he observado una cantidad asombrosa de

oportunidades de desarrollo y crecimiento para los profesionales en Ciencias Económicas y principalmente para EL Contador Público Nacional. En la actualidad la figura del fiduciario es desarrollada por empresas del medio y muchas veces por profesionales de otras áreas. Ellos, por medio de su intuición y sus conocimientos en el área legal de la figura del fideicomiso llevan adelante emprendimientos de negocios. Considero que si esa administración profesional es desarrollada potenciando los conocimientos que un licenciado en administración ha adquirido a lo largo de sus años de estudios, se podrá mejorar mucho la rentabilidad de los negocios. Además, claro está, se podrán generar nuevas oportunidades de negocios; contribuyendo así a la expansión de la economía de nuestro país.

Por lo expuesto concluyo que las perspectivas a futuro son muy alentadoras, tanto en la utilización del fideicomiso en la realidad económica de nuestro país, como el desarrollo de los profesionales en ciencias económicas en dicha figura.

Anexo I

Financiamiento de la Vivienda y la Construcción

Decreto 780/95. Reglaméntense ciertas disposiciones de carácter registral e impositivo

Bs. As., 20/11/95

VISTO la Ley N° 24.441, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción proporciona a la sociedad argentina un marco jurídico-institucional apto para desarrollar las condiciones más favorables de acceso a una vivienda digna.

Que a tal fin se establecieron los instrumentos adecuados para ampliar las posibilidades de financiación a largo plazo para la adquisición de viviendas, simplificando procedimientos, jerarquizando las garantías y creando los institutos legales aptos para desarrollar el mercado secundario de hipotecas, que permitirá la captación de ahorro privado e institucional para proveer recursos a esa financiación.

Que la norma citada en el Visto contiene ciertas disposiciones de carácter registral e impositivo cuya reglamentación resulta necesaria para su ejecución.

Que las facultades para el dictado del presente surgen de lo dispuesto en el Artículo 99 inciso 2) de la CONSTITUCION NACIONAL.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

DECRETA:

TÍTULO I

Artículo 1º — En todas las anotaciones registrales o balances relativos a bienes fideicomitidos, deberá constar la condición de propiedad fiduciaria con la indicación "en fideicomiso".

Art. 2º — Los Registros de la Propiedad Inmueble del país y los escribanos verificarán que en caso de emitirse Letras Hipotecarias Escriturales se indique en la hipoteca el nombre y domicilio de la entidad que llevará su registro, donde deberá quedar depositada la escritura hipotecaria.

Si la autorización para la emisión de las letras hipotecarias escriturales fuese posterior a la

constitución de la hipoteca, la inscripción de la emisión en el registro de letras escriturales exigirá previamente la toma de razón de la autorización de la emisión en el registro de la propiedad inmueble donde se encontrase inscripta la hipoteca. (Párrafo sustituido por art. 2º del Decreto N° 1389/98 B.O. 03/12/1998)

La letra hipotecaria escritural se considerará emitida cuando la persona a cargo del registro tome razón de la misma. (Párrafo incorporado por art. 3º del Decreto N° 1389/98 B.O. 03/12/1998)

Art. 3º — El registro de letras hipotecarias escriturales estará a cargo de las cajas de valores, los bancos o de sociedades constituidas exclusivamente por éstos con el único objeto de llevar el registro de títulos escriturales. El BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA establecerá los requisitos que deberán cumplir los bancos o las sociedades que éstos constituyan para llevar el registro de letras hipotecarias escriturales y podrá autorizar a los primeros para el registro de letras de su propia titularidad con sujeción a

las reglamentaciones que dicte a tales fines. La designación de la persona a cargo del registro de letras hipotecarias escriturales será efectuada por el primer acreedor a cuyo favor se emita la letra según conste en el instrumento de emisión. Los cambios que se dispusieren por los acreedores de las letras en la persona a cargo del registro deberán ser instrumentados en escritura pública e inscriptos en el registro de la propiedad inmueble donde se encontrase inscripta la emisión de la letra hipotecaria escritural.

Las personas a cargo del registro serán responsables ante el deudor y los acreedores de las letras hipotecarias escriturales por los errores o irregularidades en los asientos.

(Artículo sustituido por art. 4º del Decreto N° 1389/98 B.O. 03/12/1998)

Art. 4º — El Registro de Letras Hipotecarias Escriturales podrá ser llevado en forma manual, mecánica o computarizada y deberá contener, además de las menciones exigidas en el Artículo 39 de la Ley N° 24.441, con excepción de los incisos c), h), e i), los siguientes datos:

- a) Monto original de emisión de la letra;
- b) Apellido y nombres completos del acreedor y deudor cuando se trate de personas físicas. En caso de tratarse de personas jurídicas la denominación social;
- c) Cuando se trate de personas físicas, número de documento nacional de identidad o, en su defecto, número de libreta de enrolamiento o libreta cívica. Cuando no se poseyeren estos documentos deberá utilizarse el número de pasaporte o cédula de identidad, debiendo

indicarse el tipo de documento que se consigne para cada uno de los sujetos identificados. En caso de tratarse de personas jurídicas, fecha y lugar de constitución, duración y los datos de su inscripción en el Registro Público de Comercio u organismos correspondientes.

d) La referencia al instrumento que contiene las estipulaciones de pago, de acuerdo con lo que establece el artículo 39, inciso d), de la Ley N° 24.441.

Deberá anotarse en el Registro de Letras Hipotecarias Escriturales la expedición de comprobantes de titularidad de cuenta, indicando su número, fecha de expedición y fecha de vencimiento.

e) nombre de la entidad financiera administradora de la letra y domicilio de pago. (Inciso incorporado por art. 5º del Decreto N° 1389/98 B.O. 03/12/1998)

Art. 5º — La entidad que tenga a su cargo llevar el Registro de Letras Hipotecarias Escriturales, deberá efectuar las inscripciones de:

- a) Transferencia y constitución sobre ellas de derechos reales.
- b) Orden judicial que disponga la transferencia, constitución de derechos reales o medidas cautelares sobre letras.

La transferencia y la constitución de derechos reales sobre las letras hipotecarias escriturales será oponible al emisor de la letra y a los terceros con la inscripción del cambio de titularidad y de los mencionados derechos ante la persona a cargo del registro, sin que deba cursarse notificación alguna de tales actos ni su inscripción ante el registro de la propiedad

inmueble. La persona a cargo del registro de letras hipotecarias escriturales deberá tomar razón del cambio de titularidad y de la constitución de los derechos reales previa presentación del instrumento de transferencia o de constitución de los mencionados derechos con firmas certificadas. La transferencia de las letras hipotecarias escriturales tendrá los efectos del artículo 40 de la Ley N° 24.441. (Penúltimo y último párrafos sustituidos por el siguiente por art. 6º del Decreto N° 1389/98 B.O. 03/12/1998)

Art. 6º — El titular de las letras escriturales, a fin de poder ejercer los derechos que se confieren a los portadores de los títulos, solicitará a la persona que lleve el registro de las letras hipotecarias escriturales un comprobante a su nombre donde deberá constar que su expedición es a los fines de su transferencia, o a fin de constituir sobre ellas derechos reales o demandar la ejecución de la deuda impaga. El comprobante de titularidad tendrá vigencia por un plazo de cinco (5) días, período durante el cual no podrá emitirse otro, no pudiendo emitirse más de uno simultáneamente. La emisión de un nuevo comprobante exige la devolución del anterior.

Los requisitos de presentación de la letra hipotecaria previstos en el artículo 54 de la Ley N° 24.441 para la ejecución especial serán cumplidos con la presentación del certificado de titularidad con las enunciaciones y con la copia del instrumento previstos en el artículo 7 del presente Decreto, y asimismo con la presentación del saldo de deuda extendido por la entidad que tenga a su cargo la administración del crédito. Ello sin perjuicio de

la presentación del certificado de dominio previsto en el artículo 54 de la Ley citada.

El saldo deudor extendido por la entidad que tenga a su cargo la administración del crédito deberá contar con las firmas conjuntas del gerente y del contador. Idénticos recaudos se adoptarán para los certificados de titularidad expedidos por los bancos que actúen como personas a cargo del registro.

(Artículo sustituido por art. 7º del Decreto N° 1389/98 B.O. 03/12/1998)

Art. 7º — El comprobante de titularidad que expida la entidad que lleve el Registro de Letras Hipotecarias Escriturales, deberá contener:

a) Fecha, hora de expedición y número de comprobante.

b) Menciones previstas en el Artículo 39 de la Ley N° 24.441 con excepción de los incisos c), h) e i).

c) Monto original de emisión de letras.

d) Nombre y apellido, domicilio real constituido y número de documento de identidad del acreedor y del deudor. Si se tratare de personas jurídicas, su denominación, sede social y datos de inscripción registral o autorización en su caso. Nombre de la entidad financiera administradora de la letra y domicilio de pago. (Texto "Nombre de la entidad financiera administradora de la letra y domicilio de pago" incorporado por art. 8º del Decreto N° 1389/98 B.O. 03/12/1998).

e) Denominación y sede de la entidad que extienda el comprobante.

f) Derechos reales y medidas cautelares que graven las letras.

g) Constancia de expedición de comprobantes de titularidad anteriores extendidos para demandar la ejecución de la deuda impaga o para la transferencia o constitución de derechos reales de las letras, indicando el nombre del solicitante y las fechas de expedición y de vencimiento, en su caso.

h) Plazo de vigencia del comprobante y mención de que el mismo constituye título suficiente para que el acreedor pueda demandar la ejecución especial prevista en el TÍTULO V de la Ley N° 24.441.

i) Copia del instrumento que dispone la emisión de las letras hipotecarias.

Art. 8º — La transferencia de letras hipotecarias escriturales requerirá de la expedición del comprobante de titularidad extendido por las personas que lleven el registro y del saldo de deuda de las letras de que se trate por la entidad financiera que tenga a su cargo la administración del crédito instrumentado en las letras.

Las personas que lleven el registro de letras hipotecarias escriturales no serán responsables por la exactitud del comprobante de saldo de deuda de las letras hipotecarias escriturales que tengan registradas, salvo que las mismas tengan a su vez la administración del crédito instrumentado en las letras.

La entidad administradora del crédito instrumentado en las letras hipotecarias escriturales deberá extender comprobantes que documenten los pagos efectuados por el

deudor, en los que deberá constar expresamente el saldo pendiente de la deuda a la fecha de expedición del comprobante.

(Artículo sustituido por art. 9º del Decreto N° 1389/98 B.O. 03/12/1998)

Art. 9º — La administración de las letras hipotecarias escriturales será llevada a cabo por entidades financieras regidas por la Ley N° 21.526, quienes actuarán por cuenta y orden de los acreedores de las letras.

La administración de las letras escriturales comprenderá la gestión de cobro de todo importe instrumentado en las letras que sea debido por el deudor por cualquier concepto, y el otorgamiento de los comprobantes de pago previstos en el artículo 8 del presente Decreto, así como la totalidad de los actos tendientes a la preservación de los derechos de crédito y de los derechos hipotecarios instrumentados en las letras, con el mismo alcance que resulte del instrumento de emisión.

Las relaciones de la entidad administradora y de los acreedores de las letras se regirán por las reglas del mandato. De los convenios de administración de las letras que pudieren celebrarse entre la nueva entidad administradora y los acreedores de las letras no podrá resultar un incremento de las obligaciones a cargo del deudor que fueran asumidas por el mismo en el instrumento de emisión de la letra.

Los acreedores de las letras escriturales podrán designar otra entidad financiera administradora de las letras hipotecarias, sin requerir la conformidad del deudor de la letra, debiendo mantener el lugar de pago dentro de la misma

ciudad. Los cambios de la entidad administradora de las letras y del nuevo lugar de pago sólo serán eficaces a partir de su notificación al deudor y a la persona que lleve el registro de letras hipotecarias escriturales, quien deberá tomar razón de dichos cambios.

Las facultades de débito que hubieren sido otorgadas por el deudor a una entidad financiera en el instrumento de emisión de las letras hipotecarias escriturales no darán derecho a la nueva entidad administradora que pudiere designarse a practicar débitos en otras cuentas de titularidad del deudor abiertas por ante dicha nueva entidad, para lo que será necesario la conformidad del deudor a tales efectos.

(Artículo sustituido por art. 10 del Decreto N° 1389/98 B.O. 03/12/1998)

Art. 9° bis — El certificado de titularidad expedido por la persona que lleve el registro y el comprobante de saldo deudor extendido por la entidad administradora del crédito legitiman al titular inscripto por ante la persona que lleve el registro para el ejercicio de la totalidad de los derechos acordados por el deudor al acreedor en el instrumento de la emisión de las letras hipotecarias escriturales con el mismo alcance que surge de dicho instrumento y por hasta las sumas que resulten adeudarse.

(Artículo incorporado por art. 11 del Decreto N° 1389/98 B.O. 03/12/1998)

Art. 9° — El BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA será la autoridad de aplicación del presente régimen en las operatorias en que intervengan intermediarios financieros, sin perjuicio de las facultades de la

COMISION NACIONAL DE VALORES respecto de los títulos con oferta pública emitidos con respaldo en letras hipotecarias que integren los respectivos fideicomisos.

(Artículo incorporado por art. 12 del Decreto N° 1389/98 B.O. 03/12/1998)

TÍTULO II

REGLAMENTACION DE ASPECTOS TRIBUTARIOS

CAPÍTULO I

FONDOS FIDUCIARIOS - IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Art. 10. — Quienes con arreglo a la Ley N° 24.441 asuman la calidad de fiduciarios, quedan comprendidos en las disposiciones del artículo 16, inciso e) de la Ley N° 11.683 (t.o. en 1978 y sus modificaciones), por lo que en su carácter de administradores de patrimonios ajenos deberán ingresar, como pago único y definitivo del impuesto que se devengue con motivo del ejercicio de la propiedad fiduciaria, el TREINTA Y TRES POR CIENTO (33 %) de la ganancia neta total obtenida en dicho ejercicio. Al fin indicado se considerará como año fiscal el establecido en el primer párrafo del artículo 18 de dicha ley. (Expresión "TREINTA POR CIENTO (30 %)" sustituida por expresión "TREINTA Y TRES POR CIENTO (33 %)" por art. 1° del Decreto N° 1241/96 B.O. 05/11/1996)

Dicha ganancia neta deberá establecerse de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. en 1986 y sus modificaciones) que rigen la determinación de las ganancias de la tercera categoría. Para la determinación de la ganancia neta aludida no

serán deducibles los importes que, bajo cualquier denominación, corresponda asignar en concepto de distribución de utilidades.

No regirá la limitación establecida en el párrafo precedente para los fideicomisos financieros, previstos en los artículos 19 y 20 de la Ley N° 24.441, cuando se reúnan la totalidad de los requisitos siguientes: a) se constituyan con el único fin de efectuar la titulización de activos homogéneos que consistan en títulos valores públicos o privados o derechos creditorios provenientes de operaciones de financiación evidenciados en instrumentos públicos o privados, verificados como tales en su tipificación y valor por los organismos de control conforme lo exija la pertinente normativa en vigor, siempre que la constitución de los fideicomisos y la oferta pública de certificados de participación o títulos representativos de deuda se hubieren efectuado de acuerdo con las normas de la COMISION NACIONAL DE VALORES; b) los activos homogéneos originalmente fideicomitados no sean sustituidos por otros tras su realización o cancelación, salvo colocaciones financieras transitorias efectuadas por el fiduciario con el producido de tal realización o cancelación con el fin de administrar los importes a distribuir o aplicar al pago de las obligaciones del fideicomiso, o en los casos de reemplazo de un activo por otro por mora o incumplimiento; c) sólo en el supuesto de instrumentos representativos de crédito, que el plazo de duración del fideicomiso guarde relación con el de cancelación definitiva de los activos fideicomitados; d) el beneficio bruto total del fideicomiso se integre únicamente con las rentas generadas por los activos fideicomitados y por las provenientes de

su realización, y de las colocaciones financieras transitorias a que se refiere el punto b), admitiéndose que una proporción no superior al diez por ciento (10 %) de ese ingreso total provenga de otras operaciones realizadas para mantener el valor de dichos activos. No se considerarán desvirtuados los requisitos indicados en el punto a) por la inclusión en el patrimonio del fideicomiso de fondos entregados por el fideicomitente u obtenidos de terceros para el cumplimiento de obligaciones del fideicomiso. En el año fiscal en el cual no se cumpla con alguno de los requisitos mencionados anteriormente y en los años siguientes de duración del fideicomiso, se aplicará lo dispuesto en los párrafos primero y segundo de este artículo.

La disposición a que alude la primera parte del párrafo precedente comprende a las ganancias obtenidas en el año fiscal y destinadas a ser distribuidas en el futuro durante el término del contrato de fideicomiso, así como a las que en ese lapso se apliquen a la realización de gastos inherentes a la actividad específica del fideicomiso que resulten imputables a cualquier año fiscal posterior comprendido en el mismo.

Art. 11. — Cuando el fiduciante posea la calidad de beneficiario del fideicomiso, excepto en los casos de fideicomisos financieros y de fiduciantes-beneficiarios comprendidos en el Título V de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t. o. en 1986 y sus modificaciones), el fiduciario le atribuirá, en la proporción que corresponda, los resultados obtenidos en cada año fiscal con motivo del ejercicio de la propiedad fiduciaria, considerándose, a los fines de la determinación de la ganancia neta total del fiduciante-

beneficiario, tales resultados como provenientes de la tercera categoría.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, el impuesto ingresado por el fiduciario, en la proporción que corresponda, tendrá para el fiduciante-beneficiario, el carácter de pago a cuenta del impuesto que en definitiva le corresponda abonar por el año fiscal al que deban imputarse los resultados distribuidos.

Art. 12. — La DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA tomará la intervención que le compete respecto del valor atribuible a los activos a que se refiere el tercer párrafo del artículo 10 y fijará los plazos y condiciones en que se efectuarán los ingresos y la atribución de resultados a cargo del fiduciario que se dispone en los artículos precedentes.

CAPÍTULO II

FONDOS FIDUCIARIOS - IMPUESTO A LOS BIENES PERSONALES

Art. 13. — Quienes con arreglo a la Ley Nº 24.441 asuman la calidad de fiduciarios, quedan comprendidos en las disposiciones del artículo 16, inciso e) de la Ley Nº 11.683 (t. o. en 1978 y sus modificaciones) por lo que en su carácter de administradores de patrimonios ajenos deberán ingresar el importe que resulte de aplicar la alícuota del impuesto sobre los bienes personales sobre el valor de los bienes integrantes del fondo, determinado con arreglo a las disposiciones del Título VI de la Ley Nº 23.966 y sus modificaciones, sin considerar el mínimo exento previsto en el artículo 24 de dicha normal legal. Los bienes entregados por los fiduciantes, personas físicas o sucesiones indivisas, no integrarán la base que las mismas

deben considerar a efectos de la determinación del impuesto. Si el fiduciante fuera una empresa, dichos bienes no integrarán su capital a efectos de determinar la valuación que deben computar aquellos sujetos.

Para el caso de fideicomisos financieros constituidos de acuerdo con lo previsto en los artículos 19 y 20 de la Ley Nº 24.441, no regirá lo dispuesto en el párrafo anterior, y en tal supuesto, las personas físicas y sucesiones indivisas titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda deberán computar los mismos para la determinación del impuesto sobre los bienes personales, aplicando las normas de valuación pertinentes contenidas en el Título VI de la ley mencionada en el párrafo anterior.

Art. 14. — El ingreso a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior, tendrá el carácter de pago del impuesto que le hubiera correspondido abonar por cada período fiscal a los sujetos del impuesto que en definitiva incorporen los bienes a su patrimonio o, en su caso, a aquellos que sean titulares del capital de las empresas que efectúen esa incorporación.

Art. 15. — La DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA fijará la fecha del ingreso a que se refiere el artículo anterior, quedando asimismo facultada a dictar las pertinentes normas complementarias.

Art. 16. — Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — MENEM. — Eduardo Bauzá. — Domingo F. Cavallo.

Anexo II

Ley N° 24.441 - Financiamiento de la Vivienda y la Construcción

FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCION

Ley N° 24.441

Fideicomiso. Fiduciario. Efectos del fideicomiso. Fideicomiso financiero. Certificados de participación y títulos de deuda. Insuficiencia del patrimonio fideicomitado en el fideicomiso financiero. Extinción del fideicomiso. Contrato de "leasing". Letras hipotecarias. Créditos hipotecarios para la vivienda. Régimen especial de ejecución de hipotecas. Reformas al Código Civil. Modificaciones al régimen de corretaje. Modificaciones a la Ley de Fondos Comunes de Inversión. Modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones al Régimen Registral. Modificaciones al Código Penal. Modificaciones a las leyes impositivas. Desregulación de aspectos vinculados a la construcción en el ámbito de la Capital Federal.

Sancionada: Diciembre 22 de 1994.

Promulgada: Enero 9 de 1995.

El senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

TÍTULO I

Del fideicomiso

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 1º — 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.

ARTÍCULO 2º — El contrato deberá individualizar al beneficiario, quien podrá ser una persona física o jurídica, que puede o no existir al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deberán constar los datos que permitan su individualización futura.

Podrá designarse más de un beneficiario, los que salvo disposición en contrario se

beneficiarán por igual; también podrán designarse beneficiarios sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte.

Si ningún beneficiario aceptare, todos renunciaren o no llegaren a existir, se entenderá que el beneficiario es el fideicomisario. Si tampoco el fideicomisario llegara a existir, renunciare o no aceptare, el beneficiario será el fiduciante.

El derecho del beneficiario puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, salvo disposición en contrario del fiduciante.

ARTÍCULO 3º — El fideicomiso también podrá constituirse por testamento, extendido en alguna de las formas previstas por el Código Civil, el que contendrá al menos las enunciaciones requeridas por el artículo 4. En caso de que el fiduciario designado por testamento no aceptare se aplicará lo dispuesto en el artículo 10 de la presente ley.

CAPÍTULO II

El fiduciario

ARTÍCULO 4º — El contrato también deberá contener:

a) La individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, constará la descripción de los requisitos y características que deberán reunir los bienes;

b) La determinación del modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso;

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, salvo que el beneficiario fuere un incapaz, caso en el que podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad;

d) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso;

e) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare.

ARTÍCULO 5º — El fiduciario podrá ser cualquier persona física o jurídica. Sólo podrán ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autorice la Comisión Nacional de Valores quien establecerá los requisitos que deban cumplir.

ARTÍCULO 6º — 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.

ARTÍCULO 7º — El contrato no podrá dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas, la que podrá ser solicitada por el beneficiario conforme las previsiones contractuales ni de la culpa o dolo en que pudieren incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitados.

En todos los casos los fiduciarios deberán rendir cuentas a los beneficiarios con una periodicidad no mayor a un (1) año.

ARTÍCULO 8º — Salvo estipulación en contrario, el fiduciario tendrá derecho al reembolso de los gastos y a una retribución. Si ésta no hubiese sido fijada en el contrato, la fijará el juez teniendo en consideración la índole de la encomienda y la importancia de los deberes a cumplir.

ARTÍCULO 9º — El fiduciario cesará como tal por:

a) Remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones, a instancia del fiduciante; o a pedido del beneficiario con citación del fiduciante;

b) Por muerte o incapacidad judicialmente declarada si fuera una persona física;

c) Por disolución si fuere una persona jurídica;

d) Por quiebra o liquidación;

e) Por renuncia si en el contrato se hubiese autorizado expresamente esta causa. La renuncia tendrá efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto.

ARTÍCULO 10. — Producida una causa de cesación del fiduciario, será reemplazado por el

sustituto designado en el contrato o de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hubiere o no aceptare, el juez designará como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 19. Los bienes fideicomitados serán transmitidos al nuevo fiduciario.

CAPÍTULO III

Efectos del fideicomiso

ARTÍCULO 11. — 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.

ARTÍCULO 12. — 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.

ARTÍCULO 13. — Cuando se trate de bienes registrables, los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario. Cuando así resulte del contrato, el fiduciario adquirirá la propiedad fiduciaria de otros bienes que adquiera con los frutos de los bienes fideicomitados o con el producto de actos de disposición sobre los mismos, dejándose constancia de ello en el acto de adquisición y en los registros pertinentes.

ARTÍCULO 14. — Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del

patrimonio del fiduciario y del fiduciante. La responsabilidad objetiva del fiduciario emergente del artículo 1113 del Código Civil se limita al valor de la cosa fideicomitida cuyo riesgo o vicio fuese causa del daño si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado.

ARTÍCULO 15. — Los bienes fideicomitidos quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario. Tampoco podrán agredir los bienes fideicomitidos los acreedores del fiduciante, quedando a salvo la acción de fraude. Los acreedores del beneficiario podrán ejercer sus derechos sobre los frutos de los bienes fideicomitidos y subrogarse en sus derechos.

ARTÍCULO 16. — 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; si se tratase de fideicomiso financiero regirán en lo pertinente las normas del artículo 24.

ARTÍCULO 17. — El fiduciario podrá disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, a menos que se

hubiere pactado lo contrario.

ARTÍCULO 18. — 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.

El juez podrá autorizar al fiduciante o al beneficiario a ejercer acciones en sustitución del fiduciario, cuando éste no lo hiciera sin motivo suficiente.

CAPÍTULO IV

Del fideicomiso financiero

ARTÍCULO 19. — Fideicomiso financiero es aquel contrato de fideicomiso sujeto a las reglas precedentes, en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiario son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos.

Dichos certificados de participación y títulos de deudo serán considerados títulos valores y podrán ser objeto de oferta pública.

La Comisión Nacional de Valores será autoridad de aplicación respecto de los fideicomisos financieros, pudiendo dictar normas reglamentarias.

ARTÍCULO 20. — El contrato de fideicomiso deberá contener las previsiones del artículo 4 y las condiciones de emisión de los certificados

de participación o títulos representativos de deuda.

CAPÍTULO V

De los certificados de participación y títulos de deuda

ARTÍCULO 21. — Los certificados de participación serán emitidos por el fiduciario. Los títulos representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitidos podrán ser emitidos por el fiduciario o por terceros, según fuere el caso. Los certificados de participación y los títulos representativos de deuda podrán ser al portador o nominativos, endosables o no, o escriturales conforme al artículo 8 y concordantes de la ley 23.576 (con las modificaciones de la ley 23.962). Los certificados serán emitidos en base a un prospecto en el que constarán las condiciones de la emisión, y contendrá las enunciaciones necesarias para identificar el fideicomiso al que pertenecen, con somera descripción de los derechos que confieren.

Podrán emitirse certificados globales de los certificados de participación, para su inscripción en regímenes de depósito colectivo. A tal fin se considerarán definitivos, negociables y divisibles.

ARTÍCULO 22. — Pueden emitirse diversas clases de certificados de participación con derechos diferentes. Dentro de cada clase se otorgarán los mismos derechos. La emisión puede dividirse en series.

CAPÍTULO VI

De la insuficiencia del patrimonio fideicomitado en el fideicomiso financiero

ARTÍCULO 23. — En el fideicomiso financiero del capítulo IV, en caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitado, si no hubiere previsión contractual, el fiduciario citará a asamblea de tenedores de títulos de deuda, lo que se notificará mediante la publicación de avisos en el Boletín Oficial y un diario de gran circulación del domicilio del fiduciario, la que se celebrará dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la última publicación, a fin de que la asamblea resuelva sobre las normas de administración y liquidación del patrimonio.

ARTÍCULO 24. — Las normas a que se refiere el artículo precedente podrán prever:

- a) La transferencia del patrimonio fideicomitado como unidad a otra sociedad de igual giro;
- b) Las modificaciones del contrato de emisión, las que podrán comprender la remisión de parte de las deudas o la modificación de los plazos, modos o condiciones iniciales;
- c) La continuación de la administración de los bienes fideicomitados hasta la extinción del fideicomiso;
- d) La forma de enajenación de los activos del patrimonio fideicomitado;
- e) La designación de aquel que tendrá a su cargo la enajenación del patrimonio como unidad o de los activos que lo conforman;
- f) Cualquier otra materia que determine la asamblea relativa a la administración o liquidación del patrimonio separado.

La asamblea se considerará válidamente constituida cuando estuviesen presentes tenedores de títulos que representen como

mínimo dos terceras partes del capital emitido y en circulación; podrá actuarse por representación con carta poder certificada por escribano público, autoridad judicial o banco; no es necesaria legalización.

Los acuerdos deberán adoptarse por el voto favorable de tenedores de títulos que representen, a lo menos, la mayoría absoluta del capital emitido y en circulación, salvo en el caso de las materias indicadas en el inciso b) en que la mayoría será de dos terceras partes (2/3) de los títulos emitidos y en circulación.

Si no hubiese quórum en la primera citación se deberá citar a una nueva asamblea la cual deberá celebrarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha fijada para la asamblea no efectuada; ésta se considerará válida con los tenedores que se encuentren presentes. Los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de títulos que representen a los menos la mayoría absoluta del capital emitido y en circulación.

CAPÍTULO VII

De la extinción del fideicomiso

ARTÍCULO 25. — El fideicomiso se extinguirá por:

- a) El cumplimiento del plazo o la condición a que se hubiere sometido o el vencimiento del plazo máximo legal;
- b) La revocación del fiduciante si se hubiere reservado expresamente esa facultad; la revocación no tendrá efecto retroactivo;
- c) Cualquier otra causal prevista en el contrato.

ARTÍCULO 26. — Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitados al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.

TÍTULO II

Contrato de "leasing"

ARTÍCULO 27. — Existirá contrato de leasing cuando al contrato de locación de cosas se agregue una opción de compra a ejercer por el tomador y se satisfagan los siguientes requisitos:

- a) Que el dador sea una entidad financiera, o una sociedad que tenga por objeto la realización de este tipo de contratos;
- b) Que tenga por objeto cosas muebles individualizadas compradas especialmente por el dador a un tercero o inmuebles de propiedad del dador con la finalidad de locarlas al tomador;
- c) Que el canon se fije teniendo en cuenta la amortización del valor de la cosa, conforme a criterios de contabilidad generalmente aceptados, en el plazo de duración del contrato. No rigen en esta materia las disposiciones relativas a plazos máximos y mínimos de la locación de cosas;
- d) Que el tomador tenga la facultad de comprar la cosa, mediante el pago de un precio fijado en el contrato que responda al valor residual de aquélla. Esa facultad podrá ser ejercida a partir de que el tomador haya pagado la mitad de los períodos de alquiler estipulados, o antes, si así lo convinieron las partes.

ARTÍCULO 28. — También podrán celebrar contrato de leasing los fabricantes e importadores de cosas muebles destinadas al equipamiento de industrias, comercios, empresas de servicios, agropecuarias o actividades profesionales que el tomador utilice exclusivamente con esa finalidad. Serán aplicables a este contrato las disposiciones de los incisos b), c) y d) del artículo anterior y, en lo pertinente las demás disposiciones de este título.

En este contrato no serán válidas las renunciaciones a las garantías de evicción y vicios redhibitorios.

ARTÍCULO 29. — Las partes podrán convenir junto con la opción de compra la posibilidad de que el tomador opte por renovar el contrato sustituyéndose las cosas que constituyen su objeto por otras nuevas en las condiciones que se hubiesen pactado.

ARTÍCULO 30. — A los efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato deberá inscribirse en el registro que corresponda a las cosas que constituyen su objeto. Si se tratare de cosas muebles no registrables, deberá inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde se encuentren.

ARTÍCULO 31. — Serán oponibles a los acreedores de las partes los efectos del contrato debidamente inscrito, por lo que sólo podrán ejercer las facultades que le son propias pero que no obstaculicen el cumplimiento de la finalidad del contrato. Los acreedores del tomador podrán subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra.

En caso de quiebra del dador, el contrato continuará por el plazo convenido, pudiendo el tomador ejercer la opción de compra en el tiempo previsto.

En caso de quiebra del tomador, dentro de los sesenta (60) días de decretada, el síndico podrá optar entre continuar el contrato en las condiciones pactadas o resolverlo. Pasado ese plazo sin que haya ejercido la opción, el contrato se considerará resuelto.

ARTÍCULO 32. — La transmisión del dominio se produce por el ejercicio de la opción de compra, el pago del valor residual en las condiciones fijadas en el contrato y el cumplimiento de los recaudos legales pertinentes de acuerdo a la naturaleza de la cosa de que se trate, a cuyo efecto las partes deberán otorgar la documentación necesaria.

ARTÍCULO 33. — A este contrato se aplicarán subsidiariamente las disposiciones relativas a la locación de cosas en cuanto sean compatibles con su naturaleza y finalidad; y las del contrato de compraventa después de ejercida la opción de compra.

La responsabilidad objetiva del dador emergente del artículo 1113 del Código Civil, se limita al valor de la cosa entregada en leasing cuyo riesgo o vicio fuere la causa del daño si el dador o el tomador no hubieran podido razonablemente haberse asegurado y sin perjuicio de la responsabilidad del tomador.

ARTÍCULO 34. — Cuando el objeto del leasing fuesen cosas inmuebles, el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el canon dará lugar a los siguientes efectos:

a) Si el deudor hubiera pagado menos de un cuarto (1/4) de la cantidad de períodos de alquiler convenidos, la mora será automática y el dador podrá demandar judicialmente el desalojo; se dará vista por cinco (5) días al tomador, quien podrá probar documentadamente que están pagados los períodos que se le reclaman o paralizar el trámite, por una única vez, mediante el pago de los alquileres adeudados con más sus intereses. Caso contrario el juez dispondrá el lanzamiento sin más trámite;

b) Si el tomador hubiese pagado más de un cuarto (1/4) pero menos del setenta y cinco por ciento (75%) de los períodos de alquiler convenidos, el dador deberá intimarlo al pago del o los períodos adeudados para lo cual el tomador tendrá un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la recepción de la notificación. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado, el dador podrá demandar el desalojo, de lo cual se dará vista por cinco (5) días al tomador, quien podrá demostrar el pago de los períodos reclamados; o paralizar el procedimiento mediante el pago de los alquileres adeudados con más sus intereses, si antes no hubiese recurrido a este procedimiento. Caso contrario, el juez dispondrá el lanzamiento sin más trámite;

c) Si el incumplimiento se produjese después del momento en que el tomador está habilitado para ejercer la opción de compra o cuando hubiese pagado más de dos terceras partes (2/3) de la cantidad de períodos de alquiler estipulados en el contrato, el dador deberá intimarlo al pago y el tomador tendrá la opción de pagar en el plazo de noventa (90) días los

alquileres adeudados con más sus intereses o el valor residual que resulte de la aplicación del contrato, a la fecha de la mora. Pasado ese plazo sin que el pago se hubiese verificado el dador podrá demandar el desalojo, de lo cual se dará vista al tomador por cinco (5) días, quien sólo podrá paralizarlo ejerciendo alguna de las opciones previstas en este inciso;

d) Producido el desalojo el dador podrá reclamar el pago de los alquileres adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses y los daños y perjuicios que resultasen del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador.

TÍTULO III

De las letras hipotecarias

ARTÍCULO 35. — Las letras hipotecarias son títulos valores con garantía hipotecaria.

ARTÍCULO 36. — La emisión de letras hipotecarias sólo puede corresponder a hipotecas de primer grado y estar consentida expresamente en el acto de constitución de la hipoteca.

ARTÍCULO 37. — La emisión de letras hipotecarias extingue por novación la obligación que era garantizada por la hipoteca.

ARTÍCULO 38. — La emisión de letras hipotecarias no impide al deudor transmitir el dominio del inmueble; el nuevo propietario tendrá los derechos y obligaciones del tercer poseedor de cosa hipotecada. La locación convenida con posterioridad a la constitución de la hipoteca será inoponible a quienes adquieran derechos sobre la letra o sus cupones. El deudor o el tercero poseedor tienen la

obligación de mantener la cosa asegurada contra incendio en las condiciones usuales de plaza; el incumplimiento causa la caducidad de los plazos previstos en la letra.

ARTÍCULO 39. — Las letras hipotecarias son emitidas por el deudor, e intervenidas por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción donde se encuentre el inmueble hipotecado, en papel que asegure su inalterabilidad, bajo la firma del deudor, el escribano y un funcionario autorizado del registro, dejándose constancia de su emisión en el mismo asiento de la hipoteca. Las letras hipotecarias deberán contener las siguientes enunciaciones:

- a) Nombre del deudor y, en su caso, del propietario del inmueble hipotecado;
- b) Nombre del acreedor;
- c) Monto de la obligación incorporada a la letra, expresado en una cantidad determinada en moneda nacional o extranjera;
- d) Plazos y demás estipulaciones respecto del pago, con los respectivos cupones, salvo lo previsto en el artículo 41 para las letras susceptibles de amortizaciones variables;
- e) El lugar en el cual debe hacerse el pago;
- f) Tasa de interés compensatorio y punitivo;
- g) Ubicación del inmueble hipotecado y sus datos registrales y catastrales;
- h) Deberá prever la anotación de pagos de servicios de capital o renta o pagos parciales;
- i) La indicación expresa de que la tenencia de los cupones de capital e intereses acredita su

pago, y que el acreedor se halla obligado a entregarlos y el deudor a requerirlos;

j) Los demás que fijen las reglamentaciones que se dicten.

También se dejará constancia en las letras de las modificaciones que se convengan respecto del crédito, como las relativas a plazos de pago, tasas de interés, etcétera, las letras hipotecarias también podrán ser escriturales.

ARTÍCULO 40. — Las letras hipotecarias se transmiten por endoso nominativo que se hará en el lugar habilitado para ello en el título, o en su prolongación; deberá constar el nombre del endosatario, quien podrá volver a transmitir el título bajo las mismas formas, y la fecha del endoso. No es necesaria notificación al deudor, y éste no podrá oponer al portador o endosatario las defensas que tuviere contra anteriores endosarios o portadores del título salvo lo dispuesto en el artículo 42, in fine. El endoso de la letra hipotecaria es sin responsabilidad del endosante.

ARTÍCULO 41. — Las letras hipotecarias tendrán cupones para instrumentar las cuotas de capital o servicios de intereses. Quien haga el pago tendrá derecho a que se le entregue el cupón correspondiente como único instrumento válido acreditativo. Si la letra fuera susceptible de amortización en cuotas variables podrá omitirse la emisión de cupones; en ese caso el deudor tendrá derecho a que los pagos parciales se anoten en el cuerpo de la letra, sin perjuicio de lo cual serán oponibles aun al tenedor de buena fe los pagos documentados que no se hubieren inscrito de esta manera.

ARTÍCULO 42. — El pago se hará en el lugar indicado en la letra. El lugar de pago podrá ser cambiado dentro de la misma ciudad, y sólo tendrá efecto a partir de su notificación al deudor.

ARTÍCULO 43. — Verificados los recaudos previstos en el artículo precedente, la mora se producirá en forma automática al solo vencimiento, sin necesidad de interpelación alguna.

ARTÍCULO 44. — El derecho real de hipoteca incorporado al título se rige por las disposiciones del Código Civil en materia de hipoteca.

ARTÍCULO 45. — El portador de la letra hipotecaria o de alguno de los cupones puede ejecutar el título por el procedimiento de ejecución especial previsto en el título IV de esta ley cuando así se hubiere convenido en el acto de constitución de la hipoteca. De ello deberá dejarse constancia en la letra y en los cupones.

ARTÍCULO 46. — Al título valor son subsidiariamente aplicables, en cuanto resulten compatibles, las reglas previstas por el decreto ley 5965/63 para la letra de cambio.

ARTÍCULO 47. — Las acciones emanadas de las letras hipotecarias prescriben a los tres (3) años contados desde la fecha del vencimiento de cada cuota de capital o interés.

ARTÍCULO 48. — La cancelación de la inscripción de la emisión de las letras, y por ende de la hipoteca, se podrá hacer a pedido del deudor mediante la presentación de las letras y cupones en su caso con constancia de

haberse efectuado todos los pagos de capital e intereses. El certificado extendido por el juez tendrá el mismo valor que las letras y/o cupones a los efectos de su presentación para la cancelación de la hipoteca.

ARTÍCULO 49. — Las personas autorizadas a hacer oferta pública como fiduciarios o a administrar fondos comunes de inversión, podrán emitir títulos de participación que tengan como garantía letras hipotecarias o constituir fondos comunes con ellos, conforme las disposiciones reglamentarias que se dicten.

TÍTULO IV

De los créditos hipotecarios para la vivienda

ARTÍCULO 50. — En los créditos hipotecarios para la vivienda otorgados de conformidad con las disposiciones de esta ley, los gastos de escrituración por la traslación de dominio e hipoteca a cargo del cliente por todo concepto, excluidos los impuestos, e incluido el honorario profesional, no podrán superar el dos por ciento (2%) del precio de venta o la valuación del inmueble; cuando deba otorgarse hipoteca, el honorario podrá convenirse libremente. Los aportes a los regímenes de previsión para profesionales -si correspondiere- y otras contribuciones, exceptuadas las tasas retributivas de servicio de naturaleza local, serán proporcionales a los honorarios efectivamente percibidos por los profesionales intervinientes.

ARTÍCULO 51. — En los créditos hipotecarios para la vivienda el plazo se presume establecido en beneficio del deudor, salvo estipulación en contrario. Es inderogable por pacto en contrario la facultad del deudor de

cancelar el crédito antes de su vencimiento cuando el pago fuere de la totalidad del capital adeudado, el contrato podrá prever una compensación razonable para el acreedor cuando la cancelación anticipada se hiciere antes de que hubiere cumplido la cuarta parte del plazo total estipulado.

TÍTULO V

Régimen especial de ejecución de hipotecas

ARTÍCULO 52. — Las hipotecas en las cuales se hayan emitido letras hipotecarias con la constancia prevista en el artículo 45, y todas aquellas en que se hubiere convenido expresamente someterse a las disposiciones de este título, podrán ejecutarse conforme las reglas siguientes.

ARTÍCULO 53. — En caso de mora en el pago del servicio de amortización o intereses de deuda garantizada por un plazo de sesenta (60) días, el acreedor intimará por medio fehaciente para que se pague en un plazo no menor de quince (15) días, advirtiendo al deudor que, de no mediar pago íntegro de la suma intimada, el inmueble será rematado por la vía extrajudicial. En el mismo acto, se le intimará a denunciar el nombre y domicilio de los acreedores privilegiados, embargantes y ocupantes del inmueble hipotecado.

ARTÍCULO 54. — Vencido el plazo de la intimación sin que se hubiera hecho efectivo el pago, el acreedor podrá presentarse ante el juez competente con la letra hipotecaria o los cupones exigibles si éstos hubiesen circulado, y un certificado de dominio del bien gravado, a efectos de verificar el estado de ocupación del inmueble y obtener el acreedor, si así lo solicita,

la tenencia del mismo. El juez dará traslado de la presentación por cinco (5) días al deudor a los efectos de las excepciones previstas en el artículo 64. El juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación, designando a tal fin al escribano que proponga el acreedor. Si de esa diligencia resulta que el inmueble se encuentra ocupado, en el mismo acto se intimará a su desocupación en el plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública. El lanzamiento no podrá suspenderse, salvo lo dispuesto en el artículo 64.

No verificada en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento y se entregará la tenencia al acreedor, hasta la oportunidad prevista en el artículo 63. A estos fines, el escribano actuante podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y violentar cerraduras y poner en depósito oneroso los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor. Todo este procedimiento tramitará in audita parte, y será de aplicación supletoria lo establecido en los códigos de forma.

ARTÍCULO 55. — El acreedor estará facultado para solicitar directamente al Registro de la Propiedad un informe sobre el estado del dominio y gravámenes que afectaren el inmueble hipotecado, con indicación del importe de los créditos, sus titulares y domicilios.

ARTÍCULO 56. — Asimismo el acreedor podrá:

a) Solicitar directamente en el registro correspondiente la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble,

con la sola acreditación de ese carácter y a costa del ejecutado;

b) Requerir la liquidación de las deudas que existan en concepto de expensas de la propiedad horizontal, impuestos, tasas y contribuciones que pesen sobre el inmueble, bajo apercibimiento que de no contarse con dichas liquidaciones en el plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de su solicitud, se podrá subastar el bien como si estuviera libre de deudas. Los reclamos que se dedujeran por aplicación de lo dispuesto anteriormente no afectarán el trámite de remate del bien gravado.

ARTÍCULO 57. — Verificado el estado del inmueble, el acreedor ordenará por sí, sin intervención judicial, la venta en remate público del inmueble afectado a la garantía, por intermedio del martillero que designe y con las condiciones usuales de plaza. Se deberán publicar avisos durante tres (3) días en el diario oficial y en dos (2) diarios de gran circulación, uno al menos en el lugar de ubicación del inmueble. El último aviso deberá realizarse con una anticipación no mayor de dos (2) días a la fecha fijada para el remate. En el remate estará presente el escribano quien levantará acta.

ARTÍCULO 58. — La base de la subasta será el monto de la deuda a la fecha de procederse a la venta y los avisos deberán —como mínimo— informar sobre la superficie cubierta, ubicación del inmueble, horario de visitas, estado de la deuda por tasas, impuestos, contribuciones y expensas, día, hora y lugar preciso de realización de la subasta.

ARTÍCULO 59. — El deudor, el propietario y los demás titulares de derechos reales sobre la

cosa hipotecada deberán ser notificados de la fecha de la subasta por medio fehaciente con siete (7) días hábiles de anticipación, excluido el día de la subasta.

ARTÍCULO 60. — Realizada la subasta, el acreedor practicará liquidación de lo adeudado según el respectivo contrato y las pautas anteriormente dispuestas, más los gastos correspondientes a la ejecución, los que por todo concepto no podrán superar el tres por ciento (3%) del crédito. Procederá a depositar el remanente del precio a la orden del juez competente junto con la correspondiente rendición de cuentas documentada dentro de los cinco (5) días siguientes. El juez dará traslado al deudor de la citada presentación de la acreedora por el término de cinco (5) días a los efectos de la impugnación o aceptación de la liquidación. De no mediar embargos, inhibiciones u otros créditos, y existiendo conformidad entre deudor y acreedor con respecto al remanente, éste podrá entregar directamente a aquél dicho remanente.

ARTÍCULO 61. — Si fracasare el remate por falta de postores, se dispondrá otro reduciendo la base en un veinticinco por ciento (25%). Si tampoco existieren postores se ordenará la venta sin limitación de precio y al mejor postor. No se procederá al cobro de suma alguna en concepto de honorarios por los remates fracasados. Si resultare adquirente el acreedor hipotecario procederá a compensar su crédito.

ARTÍCULO 62. — Cuando el comprador no abonare la totalidad del precio en tiempo, se efectuará nuevo remate. Aquél será responsable de la disminución real del precio que se obtuviere en la nueva subasta, de los

intereses acrecidos y de los gastos ocasionados.

ARTÍCULO 63. — La venta quedará perfeccionada, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 66, una vez pagado el precio en el plazo que se haya estipulado y hecha la tradición a favor del comprador, y será oponible a terceros realizada que fuere la inscripción registral correspondiente. El pago se hará directamente al acreedor cuando éste sea titular de la totalidad del crédito.

El remanente será depositado dentro del quinto día de realizado el cobro.

Si hubiere más de un acreedor el pago se hará al martillero interviniente, quien descontará su comisión y depositará el saldo a la orden del Juez para que éste cite a todos los acreedores para distribuir la suma obtenida.

Si el acreedor ostenta la tenencia del inmueble subastado, podrá transmitirla directamente al comprador; caso contrario y no habiendo mediado desposesión anticipada deberá ser realizada con intervención del juez, aplicándose en lo pertinente el artículo 54. La protocolización de las actuaciones será extendida por intermedio del escribano designado por el acreedor, sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado, y deberá contener constancia de:

- a) La intimación al deudor en los términos del artículo 53;
- b) La notificación del artículo 59;
- c) La publicidad efectuada;
- d) El acta de la subasta.

Los documentos correspondientes serán agregados al protocolo.

Los embargos e inhibiciones se levantarán por el juez interviniente con citación de los jueces que han trabado las medidas cautelares, conforme a las normas de procedimiento de la jurisdicción.

ARTÍCULO 64. — El ejecutado no podrá interponer defensas, incidente o recurso alguno tendiente a interrumpir el lanzamiento previsto por el artículo 54 ni la subasta, salvo que acreditare verosímelmente alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que no está en mora;
- b) Que no ha sido intimado de pago;
- c) Que no se hubiera pactado la vía elegida; o
- d) Que existieran vicios graves en la publicidad.

En tales casos el juez competente ordenará la suspensión cautelar del lanzamiento o de la subasta.

Si el acreedor controvierte las afirmaciones del ejecutado, la cuestión se sustanciará por el procedimiento más abreviado que consienta la ley local. Si por el contrario reconociese la existencia de los supuestos invocados por el ejecutado, el juez, dejará sin efecto lo actuado por el acreedor y dispondrá el archivo de las actuaciones salvo en el caso del inciso d), hipótesis en la cual determinará la publicidad que habrá que llevarse a cabo antes de la subasta.

ARTÍCULO 65. — Una vez realizada la subasta y cancelado el crédito ejecutado, el deudor podrá impugnar por la vía judicial, por el

procedimiento más abreviado que solicite el deudor:

- a) La no concurrencia de los hechos que habilitan la venta;
- b) La liquidación practicada por el acreedor;
- c) El incumplimiento de los recaudos establecidos en el presente título por parte del ejecutante.

En todos los casos el acreedor deberá indemnizar los daños causados, sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas a que se hiciere pasible.

ARTÍCULO 66. — Dentro de los treinta (30) días corridos de efectuada la ejecución extrajudicial, el deudor podrá recuperar la propiedad del inmueble si pagara al adquirente el precio obtenido en la subasta, más el tres por ciento (3%) previsto en el artículo 60.

ARTÍCULO 67. — Si el precio obtenido en la subasta no cubriera la totalidad del crédito garantizado con la hipoteca, el acreedor practicará liquidación ante el juez competente por el proceso de conocimiento más breve que prevé la legislación local. La liquidación se sustanciará con el deudor, quien podrá pedir la reducción equitativa del saldo que permaneciere insatisfecho después de la subasta, cuando el precio obtenido en ella fuera sustancialmente inferior al de plaza, teniendo en cuenta las condiciones de ocupación y mantenimiento del inmueble.

TÍTULO VI

Reformas al Código Civil

ARTÍCULO 68. — Incorpórase como párrafo final del artículo 980 del Código Civil el siguiente:

Los instrumentos públicos extendidos de acuerdo a lo que establece este código gozan de entera fe y producen idénticos efectos en todo el territorio de la República Argentina, cualquiera sea la jurisdicción donde se hubieren otorgado.

ARTÍCULO 69. — Incorpórase como párrafo final del artículo 997 del Código Civil el siguiente:

Cuando un acto fuere otorgado en un territorio para producir efectos en otro, las leyes locales no podrán imponer cargas tributarias ni tasas retributivas que establezcan diferencias de tratamiento, fundadas en el domicilio de las partes, en lugar del cumplimiento de las obligaciones o en el funcionario interviniente.

ARTÍCULO 70. — Se aplicarán las normas de este artículo y las de los artículos 71 y 72, cuando se cedan derechos como componentes de una cartera de créditos, para:

- a) Garantizar la emisión de títulos valores mediante oferta pública;
- b) Constituir el activo de una sociedad, con el objeto de que ésta emita títulos valores ofertables públicamente y cuyos servicios de amortización e intereses estén garantizados con dicho activo;
- c) Constituir el patrimonio de un fondo común de créditos.

ARTÍCULO 71. — La cesión prevista en el artículo anterior podrá efectuarse por un único

acto, individualizándose cada crédito con expresión de su monto, plazos, intereses y garantías. En su caso, se inscribirá en los registros pertinentes.

Los documentos probatorios del derecho cedido se entregarán al cesionario o fiduciario o, en su caso, a un depositario o al depositario del fondo común de créditos.

ARTÍCULO 72. — En los casos previstos por el artículo 70:

- a) No es necesaria la notificación al deudor cedido siempre que exista previsión contractual en el sentido. La cesión será válida desde su fecha;
- b) Sólo subsistirán contra el cesionario la excepción fundada en la invalidez de la relación crediticia o el pago documentado anterior a la fecha de cesión;
- c) Cuando se trate de una entidad financiera que emita títulos garantizados por una cartera de valores mobiliarios que permanezcan depositados en ella, la entidad será el propietario fiduciario de los activos. Sin embargo los créditos en ningún caso integrarán su patrimonio.

ARTÍCULO 73. — Sustituyese el artículo 2662 del Código Civil por el siguiente:

Artículo 2662: Dominio fiduciario es el que se adquiere con razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley.

ARTÍCULO 74. — Agrégase, como segundo párrafo del artículo 2670 del Código Civil, el siguiente:

Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en la legislación especial.

ARTÍCULO 75. — Agregase como segundo párrafo del artículo 3936 del Código Civil el siguiente:

Las legislaciones locales dispondrán el régimen procesal de la ejecución judicial de la garantía hipotecaria, conforme a las siguientes pautas:

- a) El procedimiento será el del juicio ejecutivo;
- b) el trámite informativo sobre las condiciones de dominio y sobre impuestos, tasas, contribuciones y expensas podrá tramitarse de manera extrajudicial, y el estado de ocupación podrá constatarse por acta notarial;
- c) No procederá la compra en comisión;
- d) En ningún caso podrá declararse la indisponibilidad de los fondos producidos en el remate, si bien el juez podrá exigir caución suficiente al acreedor;
- e) Si fuera solicitado por el acreedor, el juez decretará el desalojo del inmueble antes del remate.

ARTÍCULO 76. — Agrégase como último párrafo del artículo 3876 del Código Civil el siguiente:

Puede convenirse la postergación de los derechos del acreedor hasta el pago total o parcial de otras deudas presentes o futuras del deudor.

TÍTULO VII

Modificaciones al régimen de corretaje

ARTÍCULO 77. — Para la matriculación y el desempeño del corredor no será exigible el hallarse domiciliado en el lugar donde se pretende ejercer.

En los casos de corretaje inmobiliario de viviendas nuevas sólo se recibirá comisión del comitente. En las restantes operaciones la comisión al comprador no podrá exceder el 1/2 del valor de compra.

TÍTULO VIII

Modificaciones a la Ley de Fondos Comunes de Inversión

ARTÍCULO 78. — Modifícase la Ley 24.083, de la siguiente forma:

a) Incorpóranse dos párrafos finales al artículo 1º, el que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 1º: Se considera fondo común de inversión al patrimonio integrado por valores mobiliarios con oferta pública, metales preciosos, divisas, derechos y obligaciones derivados de operaciones de futuros y opciones, instrumentos emitidos por entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina, y dinero, perteneciente a diversas personas a las cuales se las reconocen derechos de copropiedad representados por cuotas partes cartulares o escriturales. Estos fondos no constituyen sociedades y carecen de personería jurídica.

Los fondos comunes se constituyen con una cantidad máxima de cuotas partes de acuerdo

con el artículo 21 de esta ley, podrán tener objetos especiales de inversión e integrar su patrimonio con conjuntos homogéneos o análogos de bienes reales o personales, o derechos creditorios con garantías reales o sin ellas de acuerdo con lo que disponga la reglamentación del órgano de fiscalización previsto en el artículo 32 de esta ley.

Los fondos comunes de inversión podrán emitir distintas clases de cuotas partes con diferentes derechos. Las cuotas partes podrán dar derechos de copropiedad de acuerdo con lo previsto en el primer párrafo de este artículo y también podrán emitirse cuotas partes de renta con valor nominal determinado y una renta calculada sobre dicho valor cuyo pago será sujeto al rendimiento de los bienes que integren el haber del fondo.

b) Sustituyese el artículo 2º por el siguiente:

Artículo 2: La denominación fondo común de inversión así como las análogas que determinen la reglamentación podrán utilizarse únicamente para los que se organicen conforme a las prescripciones de la presente ley, debiendo agregar la designación que les permita diferenciarse entre sí. La denominación fondo común de inversión inmobiliario así como las análogas que determine la reglamentación solo podrán ser utilizadas por aquellos fondos comunes de inversión con una cantidad máxima de cuotas partes cuyo patrimonio se hallare integrado, además de por los bienes previstos en el párrafo primero del artículo 1º de esta ley, por derechos sobre inmuebles, créditos hipotecarios en primero o ulterior grado y derechos de anticresis constituidos sobre inmuebles en las proporciones que establece en la reglamentación.

c) Modifícase el inciso a) del artículo 13, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 13: El Reglamento de Gestión debe especificar:

a) Planes que se adoptan para la inversión del patrimonio del fondo, especificando los objetivos a alcanzar, las limitaciones a las inversiones por tipo de activo y, de incluir créditos, la naturaleza de los mismos y la existencia o no de coberturas contra el riesgo de incumplimiento.

d) Modifícase el inciso c) del artículo 14, el que queda redactado de la siguiente forma:

c) La guardia y el depósito de valores y demás instrumentos representativos de las inversiones, pago y cobro de los beneficios devengados, así como el producto de la compraventa de valores y cualquiera otra operación inherente a estas actividades. Los valores podrán ser depositados en una caja constituida según lo dispone la ley 20.643.

d) Incorporase como inciso e) del artículo 14 el siguiente:

e) En los casos de fondos comunes de inversión inmobiliaria:

I. Actuar como fiduciario, en los términos del artículo 2662 del Código Civil respecto de los inmuebles, derechos de anticresis y créditos hipotecarios, en beneficio de los cuotas partistas y conforme a las instrucciones de la sociedad gerente. Esta última deberá prestar su asentimiento expreso en todo acto de adquisición o disposición de los bienes antes indicados.

II. Realizar respecto de los bienes inmuebles todos los actos de administración que sean necesarios para su conservación, venta, hipoteca o constitución de otros derechos reales, arrendamiento o leasing conforme a las instrucciones que imparta la sociedad gerente. El reglamento de gestión podrá asignar esas tareas directamente a la sociedad gerente, sin necesidad de ningún otro instrumento.

III. Custodiar los demás bienes que integran el fondo común.

IV. Llevar por sí a través de una caja constituida según la ley 20.643, el registro de cuotaparte escriturales o nominativas y expedir las constancias que soliciten los cuotapartistas.

f) Sustituyese el artículo 17 el que quedara redactado de la siguiente forma:

Artículo 17: el dinero en efectivo no invertido perteneciente al fondo, debe depositarse en entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina, o para el caso de los depósitos y otras transacciones en moneda extranjera que fueran necesarias para las operaciones de los fondos comunes en mercados del exterior en las entidades financieras internacionales que reúnan las condiciones que determine la reglamentación.

g) Incorporase un párrafo final al artículo 18, el que quedara redactado de la siguiente forma:

Artículo 18: Las cuotapartes emitidas por el fondo común de inversiones estarán representadas por certificados de copropiedad nominativos o al portador, en los cuales se dejara constancia de los derechos del titular de la copropiedad y deberán ser firmados por los

representantes de ambos órganos del fondo. Las firmas podrán ser estampadas por medios mecánicos copiadore. Podrán emitirse cuotapartes escriturales, estando a cargo de la depositaria el registro de cuotapartistas. Un mismo certificado podrá representar uno o más cuotapartes. La emisión de cuotapartes debe expedirse contra el pago total del precio de suscripción, no admitiéndose pagos parciales.

Los fondos cerrados podrán emitir certificados globales para su depósito en regímenes de depósito colectivo.

h) Agregase como último párrafo del artículo 21 los siguientes:

El reglamento de gestión puede prever que al menos un (1) año antes de la expiración del plazo por el que se constituyó el fondo, una asamblea de cuotapartistas resuelva su prórroga. Los cuotapartistas disconformes con lo dispuesto por la asamblea, podrán solicitar el rescate de su cuotapartes, a las que se les integrara el valor de su participación en el término máximo de un (1) año.

A la asamblea de cuotapartistas se aplicaran las disposiciones de la ley 19.550 de sociedades comerciales relativas a la asamblea extraordinaria.

i) Agrégase como segundo, tercero y cuarto párrafo del artículo 25 de la ley 24.083, los siguientes:

Las cuotapartes y cuotapartes de renta de los fondos comunes de inversión, serán objeto del siguiente tratamiento impositivo:

a) Quedan exentas del impuesto al valor agregado las prestaciones financieras que

podan resultar involucradas en su emisión, suscripción colocación, transferencia y renta;

b) Los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus rentas, quedan exentos del impuesto a las ganancias, excepto para los sujetos comprendidos en título VI de la Ley de Impuestos a las Ganancias (texto ordenado en 1986 y sus modificaciones). Cuando se trate de beneficiarios del exterior comprendidos en el título y de ocupación, designados a tal fin al expuesto en su artículo 21 y en el artículo 104 de la ley 11.683 (texto ordenado 1978 y sus modificaciones).

El tratamiento impositivo establecido en el párrafo anterior será de aplicación cuando los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

Asimismo, a los efectos del impuesto al valor agregado, las incorporaciones de créditos a un fondo común de inversión, no constituirán prestaciones o colocaciones financieras agravadas. Cuando el crédito incorporado incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el cedente, saldo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quienes indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que sumirá la calidad de sujeto pasivo.

TÍTULO IX

Modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación

ARTÍCULO 79. — Modificase el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación de la siguiente forma:

Artículo 598: Dictada la sentencia de trance y remate se procederá de la siguiente forma:

1. El juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación, designado a tal fin al escribano que proponga el acreedor. Si de esa diligencia resulta que el inmueble se encuentra ocupado, en el mismo acto se intimará a su desocupación en el plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.

No verificada en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento y se entregará la tenencia al acreedor, hasta la aprobación del remate, con intervención del notario al que se refiere el párrafo anterior. A esos fines, el escribano actuante puede requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor.

2. El acreedor estará facultado para solicitar directamente al Registro de la Propiedad un informe sobre el estado y gravámenes que afectaren el inmueble hipotecado, con indicación del importe de los créditos, sus titulares y domicilios.

3. Asimismo, el acreedor puede requerir la liquidación de las deudas que existan en concepto de expensas de la propiedad horizontal, impuestos, tasas y contribuciones que pesen sobre el inmueble, bajo apercibimiento que de no contarse con dichas liquidaciones en el plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de su solicitud, se

podrá subastar el bien como si estuviera libre de deudas. Los reclamos que se dedujeron por aplicación de lo dispuesto en este inciso no afectarán el trámite de remate del bien gravado.

4. La venta quedará perfeccionada una vez pagado el precio en el plazo que se haya estipulado y realizada la tradición a favor del comprador. El pago se podrá realizar directamente al acreedor, quien deberá depositar el remanente dentro del quinto día verificado el cobro. Si el acreedor ostenta la tenencia del inmueble subastado, podrá transmitirla directamente al comprador: caso contrario y no habiendo mediado desposesión como lo prevé el inciso 1 deberá ser entregado con intervención del juez. La protocolización de las actuaciones será extendida por intermedio del escribano designado por el comprador, sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado.

5. El deudor ni el tercero, poseedor del inmueble hipotecado, pueden interponer incidente ni recurso alguno, salvo las defensas del artículo 64 en la oportunidad del artículo 54, sin perjuicio de que el deudor pueda ejercitar, en juicio sumarísimo posterior, los derechos que tenga que reclamar el acreedor. Si existiera peligro de desprotección de alguno de los interesados, se notificará al defensor oficial para que asuma el control del proceso de ejecución de la garantía.

6. Una vez realizada la subasta y cancelado el crédito ejecutado, el deudor podrá impugnar por la vía judicial:

a) La liquidación practicada por el acreedor, y

b) El incumplimiento de los recaudos establecidos en el presente artículo por parte del ejecutante.

En todos los casos el acreedor deberá indemnizar los perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas de que se hiciera pasible.

7. en los casos previstos en el presente artículo, no procederá la compra en comisión ni la indisponibilidad de los fondos de la subasta.

No obstante el juez podrá pedir caución suficiente al acreedor.

TÍTULO X

Modificaciones al Régimen Registral

ARTÍCULO 80. — Cuando la ley lo autorice pueden ser inscritos los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público.

ARTÍCULO 81. — La situación registral sólo variará a petición de:

a) El autorizante del documento que se pretende inscribir, o su reemplazante legal;

b) Quien tuviere interés para asegurar el derecho que se ha de registrar.

TÍTULO XI

Modificaciones al Código Penal

ARTÍCULO 82. — Agrégase al artículo 173 del Código Penal, los siguientes incisos:

12. El titular fiduciario, el administrador de fondos comunes de inversión o el dador de un contrato de leasing, que en beneficio propio o de un tercero dispusiere, gravare o perjudicare

los bienes y de esta manera defraudare los derechos de los cocontratantes.

13. El que encontrándose autorizado para ejecutar extrajudicialmente un inmueble lo ejecutara extrajudicialmente un inmueble lo ejecutara en perjuicio del deudor, a sabiendas de que el mismo no se encuentra en mora, o maliciosamente omitiera cumplimentar los recaudos establecidos para la subasta mediante dicho procedimiento especial.

14. El tenedor de letras hipotecarias que en perjuicio del deudor o de terceros omitiera consignar en el título los pagos recibidos.

TÍTULO XII

Modificaciones a las leyes impositivas

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 83. — Los títulos valores representativos de deuda y los certificados de participación emitidos por fiduciarios respecto de fideicomisos que se constituyan para la titulación de activos, serán objeto del siguiente tratamiento impositivo:

a) Quedan exentas del impuesto al valor agregado las operaciones financieras y prestaciones relativas a su emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelación, como así también las correspondientes a sus garantías;

b) Los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, como así también sus intereses, actualizaciones y ajustes de capital, quedan exentos del impuesto a las ganancias, excepto para los sujetos comprendidos en el Título VI de

la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado 1986) y sus modificaciones. Cuando se trate de beneficiarios del exterior comprendidos en el título V de la citada norma legal, no regirá lo dispuesto en su artículo 21 y en el artículo 104 de la Ley 11.683 (texto ordenado 1978) y sus modificaciones.

El tratamiento impositivo establecido en este artículo será de aplicación cuando los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

ARTÍCULO 84. — A los efectos del impuesto al valor agregado, cuando los bienes fideicomitidos fuesen créditos, las transmisiones a favor del fideicomiso no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas.

Cuando el crédito cedido incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el fideicomitente, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quien éste indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.

ARTÍCULO 85. — Las disposiciones del presente capítulo entrarán en vigencia el primer día del mes subsiguiente al de la publicación de la presente ley.

TÍTULO XIII

Desregulación de aspectos vinculados a la construcción en el ámbito de la Capital Federal (artículos 86 al 98)

ARTÍCULO 86. — Agrégase al artículo 2.1.3.7 del Código de la Edificación (ordenanza 33.387 oficializada por ordenanza 33.515 de la

Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires) el siguiente párrafo:

Ante la presentación de la documentación exigida para la ejecución de obras que requieran permiso, se expedirán inmediatamente y en un mismo acto, el número de expediente y la registración, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación para la etapa siguiente de fiscalización, basada en la responsabilidad profesional.

ARTÍCULO 87. — Agrégase al inciso a) del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387 oficializada por la 33 515 de la Municipalidad de Buenos Aires), como último párrafo el siguiente:

Cuando la entrega de los certificados exigidos para el permiso de obra demorase más de cuarenta y ocho (48) horas, el interesado quedará autorizado para suplirlos con la presentación de la solicitud correspondiente en la que constará el incumplimiento del plazo antes mencionado.

ARTÍCULO 88. — Derógase la exigencia del registro de gestores, prevista por el artículo 2.5.9.6. del Código de Edificación (ordenanza 33.387 oficializada por ordenanza 33.515).

ARTÍCULO 89. — Redúcese el costo del derecho de ocupación y uso de la vía pública con obradores de empresas privadas por cuenta de terceros, previsto por el artículo 26 de la Ordenanza Tarifaria para el año 1994 (47.548), a la suma de cinco centavos (\$ 0,05).

ARTÍCULO 90. — Redúcese la contribución por publicidad prevista por el artículo 65 de la Ordenanza Tarifaria para el año 1994 (47 548),

al cinco por ciento (5%) del valor anual de la mayor tarifa para un aviso frontal simple conforme el artículo 13.4.14 del Código de la Publicidad (ordenanza 41.115), con un importe único para toda la Capital.

ARTÍCULO 91. — Derógase el artículo 2 y la obligación de percibir honorarios por etapas prevista en los capítulos II, III y IV del arancel aprobado por decreto ley 7887/55.

ARTÍCULO 92. — Derógase el artículo 2.1.1.4. del libro segundo del Código de Ética para la Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería, aprobado por decreto 1099/84.

ARTÍCULO 93. — Derógase la intervención del Consejo Profesional respectivo en la extensión del certificado de encomienda de tareas profesionales, previsto en el apartado 4, inciso a), del artículo 2 1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515).

ARTÍCULO 94. — Prohíbese a los colegios profesionales de agrimensura, arquitectura e ingeniería exigir a sus matriculados, en forma previa a la realización de actividades en que éstos asuman responsabilidad profesional, cualquier clase de certificado de habilitación y registro de encomienda.

ARTÍCULO 95. — Suprímese el Registro Municipal de Profesionales al que se refiere el artículo 2.5.9.1. y concordantes del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515) y créase, en su reemplazo un Registro de Profesionales Sancionados, donde figurarán exclusivamente aquellos profesionales que hayan sido suspendidos o inhabilitados para ejercer en el ámbito municipal.

Podrán ejercer libremente su profesión en el ámbito de la Capital Federal, de conformidad con lo establecido por el decreto 2293 del 2 de diciembre de 1992, quienes no se encuentren

incluidos en el Registro de Profesionales Sancionados mencionado en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 96. — Derógase el visado del consejo profesional respectivo del letrado reglamentario de obra, previsto en el apartado 5, inciso a), del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (ordenanza 33.387, oficializada por ordenanza 33.515).

ARTÍCULO 97. — Déjase sin efecto toda norma legal que se oponga al contenido de la presente ley.

ARTÍCULO 98. — Comuníquese al Poder Ejecutivo. — ALBERTO R.PIERRI. — FAUSTINO MAZZUCCO. — Esther H. Pereyra Arandía de Pérez Pardo. — Eduardo Piuzzi.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.

Bibliografía

- ALEGRÍA, Héctor, **Actuación de los bancos en mercados de valores**, en *Revista de Derecho Bancario y de la Actividad Financiera*, n° 13/15, enero-julio 1993 (Buenos Aires, Depalma, 1993).
- ARGENTINA, CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN, **Mensaje 1.067 y proyecto de Ley de financiamiento de la vivienda y de la construcción, trámite parlamentario**. 01/07/1994, N° 43 (Secretaría Parlamentaria).
- ARGENTINA, **Decreto Reglamentario 1.344/98**.
- ARGENTINA, **Ley 11.683 de Procedimiento Tributario**.
- ARGENTINA, **Ley 20.628 de Impuesto a las Ganancias**.
- ARGENTINA, **Ley 24.441/95 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción**.
- ARGENTINA, **Ley de Impuesto a los Bienes Personales**.
- ARGENTINA, **Ley de Impuesto a los Ingresos Brutos**.
- ARGENTINA. ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS, **Resolución General 10/97** (modificada por RG 776/2000).
- ARGENTINA. **Decreto 780/95**.
- ARGENTINA. **Ley de Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta**.
- ARGENTINA. **Ley de Impuesto a los Sellos**.
- El avance sobre la renta financiera golpea fuertemente al consumo de la clase media**, en www.infobaeprofesional.com (04/08/2008).
- El Banco COMAFI concluyó con éxito una nueva colocación**, en www.infobaeprofesional.com (publicado el 14/11/2007).
- El banco Córdoba lanza al mercado fideicomiso por \$35 millones**, en www.infobaeprofesional.com (publicado el 14/11/2007).
- ETCHEVERRY, Raúl, **El fideicomiso como contrato asociativo**, en *Jurisprudencia Argentina*, v. 2002-517 (Buenos Aires, JA, 2002).
- FERNÁNDEZ, Julio César D, **Antecedentes históricos del fideicomiso**, en *Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso* [Dir MAURY de GONZÁLEZ, Beatriz] (Buenos Aires, Ad-hoc, 1999).
- FERNÁNDEZ, Julio César, **Antecedentes históricos del fideicomiso**, en *Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso* [Dir MAURY de GONZÁLEZ, Beatriz] (Buenos Aires, Ad-hoc, 1999), 180 pág.
- FREIRE, Bettina, **El fideicomiso. Sus proyecciones en los negocios inmobiliarios** (Buenos Aires, Ábaco, 1997).
- GUTIÉRREZ, Pedro F., **Los fideicomisos y las obligaciones negociables** (Mendoza, Ediciones Jurídicas Cuyo, 1998), 309 pág.
- HANSEN, Leonardo H., **Fideicomisos financieros y las utilidades distribuidas**, en *Ámbito Financiero, Colección Novedades Fiscales*, lunes 9 de abril de 2001 (Buenos Aires, AF, 2001).

- HIGHTON, Elena [y otros], **Reformas al Derecho Privado - Ley 24.441** (Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 1995), 190 pág.
- LISOPRAWSKY, Silvio V. y KIPER, Claudio M., **Fideicomiso. Dominio fiduciario. Securitización** (Buenos Aires, Depalma, 1996) 215 pág.
- MANTILLA, Fernando, **Una introducción al fideicomiso**, en *La Ley*, t. 1995-B-788 (Buenos Aires, La Ley, 1995).
- MARTÍN, Julián A., **Securitización, Fideicomiso. Fondos de inversión. Leasing. Tratamiento impositivo** (Buenos Aires, Price Waterhouse, 1996), 326 pág.
- MARTÍN, Julián, **Tratamiento Impositivo de Operaciones Financieras** (Buenos Aires, KPMG, 1999).
- MASCHERONI, Fernando, **El fideicomiso como instrumento financiero**, en *La información*, N° 786, Año 66 (Buenos Aires, Cangallo, 1995).
- MENDOZA, INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL, **Encuesta Fideicomiso del Durazno** (Mendoza, IO, 2003).
- MENDOZA, **Ley Impositiva 2004**.
- MENDOZA, MINISTERIO DE ECONOMÍA, **Contrato de Fideicomiso** (Mendoza, diciembre 2002), 15 pág.
- MIRANDA, Oscar, **El fondo fiduciario y el proceso de securitización**, en *Jornadas de Ciencias Económicas 1998*, t. I. (Mendoza, UNC-FCE, 1998).
- MOISSET DE ESPANÉS, Luis e HIRUELA, María del Pilar, **Algunos lineamientos generales del fideicomiso en la ley 24.441**, en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, n° 3/2001 (Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2002).
- Nueva veta para el negocio de la edificación de oficinas**, en www.infobaeprofesional.com (Agosto del 2007).
- OMEBA, **Enciclopedia Jurídica Omeba** (Buenos Aires, Editorial Bibliográfica Argentina, 1960).
- ORELLE, José María, ARMELLA, Cristina y CAUSSE, Jorge, **Financiamiento de la vivienda y de la construcción. Ley 24.441** (Buenos Aires, Ad-Hoc, 1995).
- PAPA, Rodolfo, **Consideraciones jurídicas sobre la evolución del fideicomiso en Argentina** (Buenos Aires, ADE, 2008).
- PAPAÑO, Ricardo [y otros], **Derechos Reales** (Buenos Aires, Depalma, 1996).
- PÉREZ CATON, Álvaro, **El fideicomiso de Administración**, en *Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso* [Dir MAURY de GONZÁLEZ, Beatriz] (Buenos Aires, Ad-hoc, 1999).
- PEROTTI, Estrella, **Herramientas alternativas de financiación**, en www.bcr.com.ar/pagcentrales/publicaciones/images/pdf/Delfideicomiso1.pdf (Consulta: Abril 2004).
- PEROTTI, Estrella, **Herramientas alternativas de financiación, Parte I, Fideicomiso**, en www.bcr.com.ar/pagcentrales/publicaciones/irriages/rxlf/Delfideicoinsol.pdf (Consulta: Abril/04), 11 pág.
- PULIAFITO, Gladys Josefina, **Fideicomiso Financiero**, en *Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso* [Dir MAURY de GONZÁLEZ, Beatriz] (Buenos Aires, Ad-hoc, 1999).
- SOLER, Osvaldo H., **Fideicomiso común u ordinario**, en *Impuestos*, t. 1996-B-2.542 (Buenos Aires, La Ley, 1996).
