

TRABAJO FINAL DE GRADUACION:  
CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS

---

TRABAJO FINAL DE GRADUACION

CONTRATO DE FIDEICOMISO:

RESPONSABILIDAD POR DAÑOS CAUSADOS POR  
LAS COSAS FIDEICOMITIDAS



MARTA ELVIRA LASTRA

DNI 27.198.435

CARRERA DE ABOGACÍA - 2010

TUTORES:

Dra. Cristina González Unzueta,

Dr. Sebastian Vanella

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:  
CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

INDICE:

I. Introducción.....	5
II. Marco Teórico	
CAPITULO 1: El contrato empresarial.....	10
1.1 Fideicomiso: Clases.....	11
1.2 Su importancia y Utilidad Económica y Financiera. ....	14
1.3 Su objeto. ....	14
1.4 Partes del Contrato de Fideicomiso.....	14
1.4.1 ¿Quién da los bienes?.....	16

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

1.4.2 ¿Quién administra los bienes?.....	19
1.4.3 ¿Quién recibe los beneficios de la Administración? .....	26
1.4.4 ¿Quién es destinatario final de esos Bienes? .....	29
CAPÍTULO 2: Tipos de Dominio:.....	30
2.1 El Dominio en el Código Civil.....	30
2.2 Dominio Fiduciario. Adquisición. Extinción.....	31
CAPÍTULO 3: Bienes del Fideicomiso.....	36
3.1 Patrimonio en el Fideicomiso.....	36

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:  
CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

3.2 Limites a la Responsabilidad Patrimonial: Análisis del Artículo 14 de la Ley 24441 y el Artículo 1113 del Código Civil: Posibles Situaciones.....	38
3.2.1 Interpretación Extensiva.....	40
3.2.2 Interpretación Restrictiva.....	41
III- CONCLUSIONES.....	43
IV- ANEXO I: Ley 24.441- Fideicomiso.....	46
V - BIBLIOGRAFÍA.....	79

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

## **I-INTRODUCCION**

1. Las figuras legales tienden a acomodarse a los cambios que la sociedad va experimentando, en la medida que las necesidades se van modificando y evoluciona su organización. Las instituciones del derecho empresarial, atento a los principios del derecho comercial, se adaptan -quizás no con la celeridad necesaria- a las cambiantes situaciones que la empresa desafía. Las necesidades de los grupos humanos, en niveles de pequeñas organizaciones, sociedades, o de grandes corporaciones, etc., tanto en el ámbito público y privado, requieren no solo de la estructura predeterminada en las leyes, sino de su adaptación y aplicación.

El estudio del Contrato de Fideicomiso, no solo convence de su aplicación en los negocios, sino que, como su nombre lo indica, da tranquilidad al titular de ese "patrimonio de afectación", ya que será administrado por una persona idónea, digno de su "confianza". A partir de la profundización en el conocimiento de los modernos contratos empresariales, se toma conciencia de su utilidad económica y financiera, como así también de los inconvenientes o dudas que surgen de su equiparación al Derecho Sustantivo.

2. La figura del Fideicomiso, aparece con toda la formalidad y autonomía en la Ley 24.441, llamada "Ley para el Financiamiento de la Vivienda y la Construcción" del año 1994. A partir de esta ley, se pretende aclarar las dudas y límites que deja el Código

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

Civil en sus artículos sobre dominio fiduciario, a saber: Art. 2662 “Dominio Fiduciario es 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 de restituir la cosa a un tercero”, según esta figura, titular-fiduciario es un verdadero propietario: Lo fideicomitado entra en el patrimonio general del fiduciario integrando parte del mismo.

A partir del FIDEICOMISO incorporado en la Ley 24.441, el fiduciario no es un verdadero propietario aunque tenga la titularidad y operatividad de los bienes, sino que cumple una función totalmente diversa: el fideicomiso se caracteriza por implicar la transferencia de la titularidad de bienes o cosas, para el cumplimiento de un objeto determinado, en beneficio de un tercer sujeto participante en la estructura contractual (beneficiario).

Los activos fideicomitados no integran el patrimonio del fiduciario (ni del fiduciante y beneficiario), generando un “patrimonio de afectación” que no puede ser agredido por sus acreedores. Constituyéndose así una excepción al principio contenido en el artículo 2313 del Código civil, conforme al cual “el patrimonio de una persona es la universalidad jurídica de sus derechos reales y de sus derechos personales, bajo la relación de un valor pecuniario, es decir, como bienes”<sup>1</sup>

---

1 Alejandro VIDAL, “La propiedad fiduciaria”, CEO Argentina 06 (2007). Año3 N°6. 2007, 18,19

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

3. Como “dueño o guardián” de las cosas, el fiduciario sólo responde por los daños producidos por los activos fideicomitidos hasta el límite del valor de éstos. Produciéndose de esta manera otra excepción más: se atenúa los efectos de la responsabilidad objetiva prevista en el artículo 1113 de nuestro Código Civil: “En los supuestos de daños causados con las cosas, el dueño o guardián, para eximirse de su responsabilidad deberá demostrar que de su parte no hubo culpa; pero si el daño hubiese sido causado por el riesgo o vicio de la cosa, solo se eximirá total o parcialmente de responsabilidad, acreditando la culpa de la víctima o de un tercero por quien no debe responder.

Si la cosa hubiese sido usada contra la voluntad expresa o presunta del dueño o guardián, no será responsable”.

Al tomar en cuenta la ley 24.441, que legisla sobre el Fideicomiso al tratar la responsabilidad del fiduciario, su artículo 14 establece que: “La responsabilidad objetiva del fiduciario emergente del artículo 1113 del Código Civil se limita al valor de la cosa fideicomitada cuyo riesgo o vicio fuese causa del daño si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado”.

La responsabilidad de ese “administrador”, está limitada por la propia esencia del contrato, pero en la situación planteada por el incumplimiento de la obligación impuesta por el Art. 14 in fine de la Ley 24.441 esta responsabilidad se ve ampliada o provoca

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

dudas sobre su limitación. Entonces, el fiduciario queda comprometido al tratarse de un simple hecho imputable a su agente o autor.

4. Estaría fuera de discusión que la responsabilidad del artículo 14 de la ley 24.441 se refiere solo a los casos de responsabilidad objetiva. Por lo que se establece que si la limitación de la responsabilidad opera “si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado”, quedaría planteada la confusión, en relación al siguiente interrogante:

Si el fiduciario, pudiendo asegurarse, no lo hizo, ¿perdería la limitación del Art.14 de la ley citada, abarcando, dicha responsabilidad, más allá, del valor de los bienes fideicomitidos?

Por lo que se produce:

- una controversia en la legislación que regula la figura del fideicomiso, por la que se permite la posibilidad de confusión del patrimonio propio del fideicomiso con el del fiduciario, en la figura del Fideicomiso que se caracteriza por carecer de la posibilidad de confusión de los mismos.

- La existencia de un derecho debatido entre partes adversas, ante la posibilidad de confusión de los patrimonios y los acreedores del fideicomiso puedan actuar sobre el del fiduciario.

5. A modo de dar la seguridad propia y necesaria de los negocios jurídicos, resulta imprescindible aclarar

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

esta especie de controversia existente entre la aplicación de la ley que regula la figura del Fideicomiso y la esencia misma del contrato (principio de separación de patrimonio y responsabilidad solo limitada al valor del mismo). Por lo que resulta necesario identificar las limitaciones y diferencias del dominio fiduciario y las ventajas del Patrimonio de Afectación, propio del Fideicomiso.

Por lo expuesto resulta imprescindible razonar las figuras del derecho relacionadas con el Fideicomiso (a partir de la lectura de diversa bibliografía sobre el tema), teniendo en cuenta la innovación presentada por parte del contrato de fideicomiso; como así también evaluar las responsabilidades derivadas de los daños causados con las cosas fideicomitidas, aplicando los conocimientos propios del Derecho.

## II. MARCO TEÓRICO:

### CAPÍTULO 1. El contrato empresarial

En la actualidad, debido a los cambios acelerados de las actividades comerciales, surge como fenómeno la necesidad de adaptar de manera rápida la forma de ejecución de diversos movimientos mercantiles, dando lugar a los contratos empresariales, ya que se tiene a la empresa como elemento básico del derecho comercial.

Muchos de los servicios que prestan hoy los bancos, las agencias de empleo, los agentes de bolsa, los agentes de viajes, incluso los consejeros matrimoniales, no se requerían en las sociedades tradicionales de pequeños pueblos y comunidades. Estos servicios –expresa Mishan- nacen cuando la economía se vuelve más compleja y las áreas urbanas alcanzan dimensiones metropolitanas. Los organismos, las instituciones y las empresas que surgen en respuesta al desconcierto y la frustración del individuo inmerso en este medio cada vez más complejo, se pueden considerar como lubricantes institucionales, imprescindibles para la maquinaria más compleja de la sociedad, subproducto del crecimiento económico.<sup>2</sup>

De manera tal, a medida que se van entrelazando las relaciones jurídico- mercantiles y se especializan

---

<sup>2</sup> Juan M. FARINA, *Contratos comerciales Modernos*, (1° ed.1993) 2° ed. 1997, 1° reimp. 1999, Astrea, Buenos Aires, 2.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

los objetivos individuales de las partes, se necesita un método o forma de garantizar fácilmente una obligación. Que se aseguren a las partes que sus derechos van a ser respetados, y que implique una forma de evitar que los demás acreedores intervengan, que se especialice una porción del patrimonio al cumplimiento del contrato.

Surge así, en una búsqueda de dar seguridad a los negocios jurídicos, la figura del Fideicomiso, fundado en el principio de la Buena Fe, ya que su término proviene del latín “Fides” y “Comittere”, significando “confianza” y “comisionar, persona en que se deposita un encargo” respectivamente.

**Fideicomiso:**

El Fideicomiso ingresó a la legislación Argentina, a través de la ley 24.441 “Ley para el Financiamiento de la Vivienda y la Construcción” del año 1994. En esta norma se define al Fideicomiso en su artículo 1, a saber: “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.”

Este contrato también se encuentra definido por la doctrina como “aquel por el cual una persona recibe de otra un encargo respecto de un bien determinado cuya propiedad se le transfiere a título de confianza, para

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

que al cumplimiento de un plazo o condición le dé el destino convenido,”<sup>3</sup> haciendo hincapié en la obligación que tiene el fiduciario de cumplir el encargo y en la confianza como fundamento de la relación.

El Dr. J. Fernández hace hincapié en la confianza y buena fe, al establecer que el fideicomiso “Es 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 los deberes de lealtad y confianza a utilizarla en beneficio del comitente u otra persona.”<sup>4</sup>

El fideicomiso constituye un medio apto para dotar de mayor seguridad jurídica a un determinado negocio. El adquirente es el receptor de ciertos bienes, los que se mantienen separados del patrimonio de los demás sujetos que participan en el negocio y del suyo propio. La propiedad que aquél ostenta desde el punto de vista jurídico carece de contenido económico, pues éste le pertenece al beneficiario o bien al fideicomisario, que puede ser el propio transmitente (fiduciante).<sup>5</sup>

Del estudio doctrinario se deduce que los bienes no pasan de forma directa a formar parte del patrimonio del fiduciario, se conforma un patrimonio distinto. Y

---

3 Mario CARREGAL, *El Fideicomiso: regulación jurídica y posibilidades prácticas*, Universidad, Bs. As., 1982, 42.

4 Julio C.D. FERNÁNDEZ, “Antecedentes históricos del Fideicomiso”, en Beatriz MAURY DE GONZÁLEZ (Coord.), *Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso*, Ad Hoc, Bs. As., 1999, 34.

5 Osvaldo SOLER, “Perfil normativo del Fideicomiso común u ordinario” en *Las especies de Fideicomiso según la ley 24.411*, <http://www.soler.com.ar/especiales/fid002.htm> (disponible en Internet 01-12-2010)

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

como principal característica el fideicomiso protege esos bienes que constituyen ese patrimonio nuevo que se constituyó para dar una finalidad específica, que se encuentran determinadas en el contrato constitutivo.

El fideicomiso solo puede nacer por contrato, salvo cuando se trate de una disposición de última voluntad. Queda descartado el acto unilateral de voluntad como fuente de su existencia.<sup>6</sup>

**Clases:**

Se puede constatar a simple vista que en dinámica mercantil moderna se utiliza al fideicomiso como vehículo para llevar adelante diversos tipos de proyectos. Se tiene entonces: fideicomisos ordinarios o de administración; fideicomisos ganaderos, de exportación prefinanciada; de agricultura; testamentarios; fideicomisos en las relaciones de familia, o para personas incapaces; fideicomisos de garantía; fideicomisos financieros; fideicomisos creados para formular una propuesta en el concurso preventivo<sup>7</sup>; fideicomisos públicos, siendo los mencionados meros ejemplos, teniendo en cuenta que esta figura se ha transformado en un útil instrumento, atento su formidable flexibilidad. El contrato así puede asumir las mas diversas variantes, forma que no pueden asumir la mayoría de los contratos, fomentando su elección por sobre otros contratos.

---

6 Claudio KIPER y Silvio LISOPRAWWSKI, *Tratado de fideicomiso*, 2° ed. act, Lexis Nexis-Depalma, Buenos Aires, 2004, 186

7 Carlos MOLINA SANDOVAL, *El Fideicomiso en la Dinámica Mercantil*. Estructura y configuración de la praxis negocial. Formas extintivas y de solvencia, Ed. Ábaco, Bs. As., 2004, 24.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

**1.2 Su importancia y Utilidad Económica y Financiera.**

Los bienes no pueden entrar en el patrimonio del fiduciario, son bienes separables del activo, y no son garantía de los acreedores del fiduciario ni del fideicomitente.

Se crea una red de seguridad tendiente a la consecución del fin previsto por los contratantes, cuyos riesgos devienen casi nulos. De allí su importancia creciente en la estructuración de negocios complejos y en proyectos que requieren importantes recursos financieros.<sup>8</sup>

**1.3. Objeto**

1) Inmediato: es la entrega de la propiedad de un bien para ser administrado a título de propietario.

2) Mediato: Puede ser toda clase de bienes o derechos.

**1.4. Partes del Contrato de Fideicomiso:**

El Contrato se da entre dos partes (llamadas partes stricto sensu): FIDEICOMITENTE/FIDUCIANTE - FIDEICOMITIDO/FIDUCIARIO; aunque la relación fiduciaria se da entre 4 sujetos: los antes mencionados,

---

<sup>8</sup> Mario CARREGAL, "Problemas registrales del fideicomiso". La Ley-2000-A-1059.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

más el beneficiario (que puede o no existir) y el fideicomisario.

El fiduciante o fideicomitente, que es la parte que transfiere a otra, bienes determinados. Tiene que poseer el dominio pleno de los bienes dados en fideicomiso.

El fiduciario, que es la parte a quien se transfieren los bienes, y que está obligada a administrarlos con la prudencia y diligencia propias del buen hombre de negocios (administrar lo ajeno como propio), que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. Puede ser cualquier persona física o jurídica. En México el Fiduciario debe ser una persona moral autorizada para ser Fiduciaria en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito.

El beneficiario, que es la persona en cuyo beneficio se ha instituido el fideicomiso (puede o no existir), sin ser el destinatario final de los bienes. Pueden ser una o varias personas físicas o jurídicas.

El fideicomisario, que es el destinatario final o natural de los bienes fideicomitidos. Es probable que el fideicomisario sea persona distinta del beneficiario y, como tal, destinatario de la transmisión de la propiedad de los bienes fideicomitidos al tiempo de extinción del fideicomiso; éste es su principal derecho.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Carlos GHERSI, *Contratos civiles y comerciales*. 4° Ed. Act y ampliada, Astrea. Buenos Aires, 1998 T.II, 225

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

**1.4.1 ¿Quién da los bienes?**

El **FIDUCIANTE** puede ser persona física o jurídica, según lo expresado en el Art. 5to de la Ley 24.441, siendo también extensible al fiduciario.

El fiduciante no podrá ser al mismo tiempo fiduciario, porque de ser así, no habría transmisión de bienes en propiedad a *otra persona*, tal como exige el artículo 1º de la ley.

El fiduciante podrá reservarse determinados derechos en el fideicomiso:

- El Art. 25 Inc. B manifiesta que: *“El fideicomiso se extinguirá por (...) b) La revocación del fiduciante si se hubiera reservado expresamente esa facultad”*. Siendo el Fideicomiso en principio revocable, salvo disposición expresa en el contrato constitutivo.

- El Art. 17 expresa que: *“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 hubiese pactado lo contrario”*.

- Y el Artículo 13 enuncia que: *“Cuando así resulte del contrato, el fiduciario adquirirá la propiedad fiduciaria de otros bienes que adquiera con los frutos de los bienes fideicomitidos 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”*, por cuanto es una reserva de origen legal, ya que los bienes comprados por subrogación real no forman parte del patrimonio separado

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

- Del deber de actuar como un buen hombre de negocios y de la dispensa del dolo o de la culpa (arts. 6º y 7º) que tiene el fiduciario, se desprende la facultad del fiduciante de ejercer acciones de responsabilidad contra el fiduciario si al actuar se han producido perjuicios al patrimonio especial, o para el beneficiario, o para el mismo fiduciante.

- *El artículo 9 de la Ley 24441 establece que: “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” y el Art. 10 manifiesta que “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 hubiera o no aceptara, el juez designará como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto por el artículo 19. Los bienes fideicomitidos serán transmitidos al nuevo fiduciario”.*

- *Puede ejercer acciones para la defensa de los bienes fideicomitidos: el Art. 18, de la citada ley, autoriza en caso de que el fiduciario sin motivo suficiente no ejerza las acciones necesarias para la defensa de los bienes fideicomitidos, a accionar con autorización judicial previa, en sustitución de éste, al fiduciante. Se trata de una acción subrogatoria (Art. 1196, Cód. Civil) a la que se le impone como condición de admisibilidad, que el juez previamente debe decidir*

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:  
CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

si ha mediado omisión incausada- sin motivo suficiente- para autorizar la sustitución.<sup>10</sup>

- Puede solicitar rendición de cuentas: El Art. 7° de la ley 24.411 se limita a decir que 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, agregando que en todos los casos los fiduciarios deberán rendir cuentas a los beneficiarios con una periodicidad no mayor a un año.<sup>11</sup>

---

10 María Valentina AICEGA, *El Patrimonio en el Contrato de Fideicomiso*, Ad-Hoc, Buenos Aires, 2007, 34.

11 AICEGA, 35.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

**1.4.2 ¿Quién administra los bienes?**

El FIDUCIARIO es la persona que recibe los bienes fideicomitidos del fiduciante.

Es quien debe cumplir con la obligación de administrar, y esta función se encuentra expresada en el contrato o testamento que dio origen al fideicomiso.

Pueden ser fiduciarios las personas físicas y las personas jurídicas (Art. 5°, Ley de Fideicomiso) con capacidad para ejercer sus funciones, que en orden a la naturaleza de su gestión, será capacidad plena para contratar. La única excepción a tal regla es lo dispuesto para el fideicomiso financiero que exige que se trate de una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la comisión Nacional de Valores (Art. 19 Ley de fideicomiso).<sup>12</sup>

En el caso de ser personas jurídicas deben estar habilitadas para ser fiduciarias (debe constar en el objeto de su acta constitutiva)

La comisión Nacional de Valores actúa como organismo de contralor de los fideicomisos financieros y de los fiduciarios públicos (quienes ofrecen sus servicios al público- artículo 5° de la Ley de Fideicomiso). El Libro 3 de las Normas de la Comisión Nacional de Valores está dedicado a la regulación del fideicomiso; el capítulo XIV.1.4<sup>13</sup> de dicho título determina los requisitos que deben cumplir las personas jurídicas para actuar como fiduciarios. Entre otros, inscripción en el registro de fiduciarios, patrimonio

---

<sup>12</sup> AICEGA, 35.

<sup>13</sup> Conf. Art XV.1.4 FIDUCIARIO. ARTÍCULO 5°- Normas de la Comisión de Valores

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

mínimo (que difiere para los fiduciarios ordinarios públicos de los fiduciarios financieros, composición del patrimonio-Vg., mínimos en activos líquidos-, organización propia y adecuada para prestar el servicio ofrecido).<sup>14</sup> Por lo que sólo pueden realizar ofrecimiento público para actuar como fiduciario (fiduciarios públicos), o ser fiduciarios de fideicomisos financieros, las entidades financieras autorizadas y las personas jurídicas autorizadas por la Comisión Nacional de Valores, según el Art. 5 de la Ley de fideicomiso.

Las amplias facultades que suelen corresponder al dueño de una cosa- ya que de carecer de ellas no merecería tal denominación-, encuentran ahora tres posibles limitaciones: a) lo que se hubiese pactado expresamente en el contrato; b) los “fines del fideicomiso”; c) la necesidad del consentimiento del fiduciante o del beneficiario.<sup>15</sup>

**OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL FIDUCIARIO:**

· Tiene todas las facultades inherentes al dominio y administración de la cosa: el fiduciario tiene todas las facultades para cumplir la facultad señalada por el fideicomiso, con las limitaciones que surjan de los términos del encargo o de las reservas hechas por el fiduciante en el momento de constitución

---

14 José Fernando MÁRQUEZ, *FIDEICOMISO. Facultades de administración y disposición del Fiduciario. Deudas del Fideicomiso. Insolvencia. Acciones de Fraude y Simulación*, La Ley, Buenos Aires, 2008, 46

15 KIPER y LISOPRAWSKI, *Tratado...*, 229

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

El principio general será entonces que al fideicomisario le asiste un derecho personal a que le sea transmitido el dominio de la cosa objeto del negocio fiduciario, una vez que se cumpla la condición resolutoria, o expire el plazo resolutorio, a los que se encuentra sujeta la propiedad del fiduciario.<sup>16</sup>

Las obligaciones impuestas al fiduciario, serían las siguientes:

- El Artículo 16 dispone, en cuanto a la responsabilidad que: "*Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que solo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos*". Este principio se aplica cuando el fiduciario actúe con prudencia y la diligencia de un buen hombre de negocios, sin defraudar la confianza en él depositada y respetando las obligaciones que le impone la ley y el acto constitutivo (Art. 6º ley 24.441).

- Prohibición de Dispensa de Dolo o Culpa: el artículo 7º establece que "está prohibido dispensar el dolo o culpa al fiduciario o sus dependientes". Y como complemento de las obligaciones del fiduciario en cuanto a su comportamiento, se tipifica como un supuesto especial de defraudación al caso en el que el fiduciario disponga, grave o perjudique los bienes fideicomitidos en beneficio propio y de esta forma defraude los derechos de los cocontratantes. (El Art. 88 Ley 24441, agregó al artículo 173 del Código Penal los incisos 12, 13 y 15)

---

16 Claudio Marcelo KIPER, *Régimen jurídico del dominio fiduciario*, La Ley, Buenos Aires, 237

## TRABAJO FINAL DE GRADUACION:

### CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS

---

· Puede usar y disponer de los bienes, pero no puede apropiarse de los frutos, pero el uso es para lograr el fin del contrato.

- Debe administrar, conservar y custodiar material y jurídicamente la cosa, efectuar las mejoras y reparaciones necesarias, contratar seguros y pagar los tributos que lo graven: La regla es que el fiduciario debe obtener beneficios de los bienes objeto del fideicomiso, los que se encuentran destinados en forma exclusiva a la finalidad propuesta. De esta forma, en su carácter de dueño tiene la facultad de realizar actos administrativos pero, a la vez, como consecuencia del vínculo de la obligación, tiene también la carga de administrar ya que, como bien lo expresa Rodríguez Azuero, “del manejo, conservación y natural explotación económica del bien depende, en buena parte, el adecuado cumplimiento de la voluntad del fiduciario”<sup>17</sup> (parece que debió decir fiduciante). El fiduciario debe realizar todos los actos necesarios para que la voluntad del constituyente se cumpla lo mejor posible.<sup>18</sup>

- Debe administrar para producir su máximo rendimiento y frutos. La administración de los bienes fideicomitidos generará frutos o rentas, pues el simple mantenimiento del statu quo no sería, en la mayoría de los casos, suficiente para atender la voluntad del constituyente. Siempre al invertir los bienes, se debe buscar su mayor rendimiento, lo que significaría que

---

17 Sergio RODRÍGUEZ AZUERO, Contratos Bancarios, en KIPER y LISOPRAWNSKI, *Tratado de Fideicomiso*, 261

18 KIPER y LISOPRAWNSKI, *Tratado...*, 261

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

todo acto en relación con ellos debe ser a título oneroso, pues no se concebirían actos a título gratuito.

- No puede mezclarlos con sus bienes ni declararlos como parte de su activo. Surge esta obligación del carácter del patrimonio separado que constituyen los bienes transferidos en propiedad fiduciaria. Es una obligación contable y jurídica. Esto es así porque los bienes fideicomitidos no pueden aumentar el activo personal del fiduciario, ni las deudas contraídas para el cumplimiento del contrato pueden afectar su pasivo. El artículo 7º de la ley 24.441 establece que: “El contrato no podrá dispensar al fiduciario de la (...) prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos”.

Esta prohibición alcanza:

- a los bienes fideicomitidos,
- a los adquiridos por subrogación real, y
- a los frutos y lo obtenido de ellos, excepto el derecho a cobrar una retribución y el reembolso de sus gastos (Art. 8º).

- Debe rendir cuentas, dar aviso previo sobre ciertas operaciones de inversión o de los frutos que recibe de esta, pero más que nada sobre el aspecto contable de la administración: Se trata de una obligación de orden público, que no puede ser dispensada en el contrato o en el testamento, según lo establece el Art. 7º de la ley 24.411. Cualquier cláusula que disponga lo contrario será nula, como sucede con el albacea (Art. 3868 C.C.), a diferencia de lo que

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

acontece con el mandato, en el cual el mandatario puede ser eximido de esta obligación (Art. 1910 C.C.).<sup>19</sup> La obligación de rendir cuentas consiste en informar detalladamente acerca del cumplimiento exacto de la gestión, respecto de los bienes que le fueron transmitidos fiduciariamente, y de todas las ganancias resultantes de los negocios realizados. Tanto el constituyente como el beneficiario y el fideicomisario, tienen interés en conocer cómo se desarrolla la gestión, ya sea para tomar las medidas aconsejadas por las circunstancias, ya sea para saber a qué atenerse y hacer sus previsiones en éste u otros negocios.<sup>20</sup>

- Debe restituir la cosa al beneficiario o al fideicomitente o sus herederos: sería a la persona indicada a recibir la transferencia de los bienes, quien debe estar determinada en el contrato constitutivo, y es quien recibirá la propiedad plena de dichos bienes.

- Debe Prestar caución Excepcionalmente se puede pedir caución: Con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, el constituyente le podría imponer al fiduciario la prestación de una fianza o de otro tipo de garantía.<sup>21</sup>

En cuanto a la disposición se debe verificar el contenido del acto. El artículo 17 determina en este sentido que “El fiduciario podrá disponer o gravar los

---

19 KIPER y LISOPRAWISKI, *Tratado...*, 269

20 KIPER y LISOPRAWISKI, *Tratado...*, 270

21 KIPER y LISOPRAWISKI, *Tratado...*, 294

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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”. Si nada se dice en el acto constitutivo, será una facultad del fiduciario evaluar en cada caso si corresponde enajenar o gravar los bienes fideicomitidos para satisfacer el encargo.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

**1.4.3 ¿Quién recibe los beneficios de la Administración?**

Es la persona que en virtud del negocio jurídico debe recibir los beneficios derivados del cumplimiento del encargo, y eventualmente, los bienes fideicomitidos al momento estipulado, o al vencimiento del plazo máximo legal. Se establece que de manera eventual, recibiría los bienes del fideicomiso, ya que puede recaer en él, y por lo general recae, la figura del FIDEICOMISARIO, que es a quien se debe restituir los bienes al finalizar el plazo de duración el contrato de Fideicomiso.

El derecho del fideicomisario no es de carácter real, sino de naturaleza personal. Ello porque carece de título suficiente para la adquisición de derechos reales –hasta tanto se verifique la circunstancia resolutoria-, pues su título se halla subordinado a una modalidad suspensiva (condición o plazo) y, fundamentalmente, porque no se le ha hecho tradición de la cosa (Arts. 577 –y su nota-, 1371 –Inc. 2-. 2609 y 3265), es decir, que también le falta el modo suficiente.<sup>22</sup>

El beneficiario puede ser más de una persona, y puede tratarse tanto de personas físicas como jurídicas. Si no se establece como se benefician, al designarse a dos beneficiarios, se cumplirá en partes iguales dicho beneficio; como así también se establece un régimen para el caso de tratarse de beneficiarios sustitutos (en caso de no aceptar el primero de ellos, o que muera o renuncie, que pasen a cabeza de otro de ellos) o para

---

22 Claudio KIPER y Silvio LISOPRAWSKI, FIDEICOMISO, *Dominio Fiduciario. Securitización*, 2º Ed. Act., Depalma, Buenos Aires, 277

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

el caso de que ninguno de los beneficiarios acepte, o si todos mueren o renuncian (el beneficiario será el fideicomisario, y si el fideicomisario no llegara a existir, el beneficiario será el fiduciante, según el Art. 2º de la ley 24.441).

Cabe concluir, entonces, en que el derecho que le asiste al fideicomisario, que surge del *pactum fiduciae*, constituye algo más que una expectativa o esperanza de que se concrete. Consiste en un derecho de existencia actual, cuya plena eficacia se halla pendiente.<sup>23</sup>

- El beneficiario puede exigir al fiduciario el cumplimiento y ejercer las acciones de responsabilidad: tiene la facultad de ejercitar acciones de responsabilidad derivadas de un eventual incumplimiento.

- Puede exigir acciones para la defensa de los bienes fideicomitidos: ante la inacción del fiduciario para la protección de los bienes fideicomitidos. El artículo 18 de la ley 24.441 faculta al beneficiario a pedir autorización al juez, con el objeto de ejercer acciones en sustitución del fiduciario cuando éste no las ejerciera sin motivo suficiente. Es en esencia una acción subrogatoria. Como así también puede impugnar los actos anulables o solicitar la declaración de inoponibilidad.

- Se encuentra facultado para pedir la remoción del fiduciario: siempre que sea con la finalidad de proteger

---

23 KIPER y LISOPRAWSKI, *FIDEICOMISO...*, 283

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

el fideicomiso y sus intereses. Antes de la solicitud de remoción, puede solicitarse la designación de un administrador interino, esto se posibilita ante la posibilidad de que la permanencia del fiduciario ante los negocios resulte muy grave, incluso durante el simple lapso del proceso.

El fideicomisario puede realizar los siguientes actos:

- Actos conservatorios: Según el principio general emergente del Art. 546, del cual hacen aplicación los Arts. 1370, Inc. 1, y 1371 Inc. 1, el fideicomisario está facultado para realizar actos conservatorios de su derecho, durante la pendencia del evento resolutorio.<sup>24</sup>

- Interrumpir la prescripción adquisitiva: Se le reconoce al titular de un derecho aún no exigible, la posibilidad de realizar actos interruptivos de la prescripción, pues aunque todavía no se halle legitimado para demandar la entrega de la cosa, puede reclamar el reconocimiento privado o judicial de su derecho, lo cual es suficiente para salvaguardarlo.<sup>25</sup>

- Transmitir su derecho: Puede ceder sus derechos: el artículo 2do establece en su párrafo 4to que es posible que el beneficiario ceda sus derechos por actos entre vivos o por disposición de última voluntad (testamentario), salvo que en el acto constitutivo se hubiera pactado lo contrario.

---

24 KIPER y LISOPRAWSKI, *FIDEICOMISO...*, 284  
25 KIPER y LISOPRAWSKI, *FIDEICOMISO...*, 285

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

**1.4.4 ¿Quién es destinatario final de esos Bienes?**

Es quien recibe los bienes al finalizar el fideicomiso.

La posición jurídica del beneficiario es la de un tercero a cuyo favor estipulan ejercer el fideicomiso fiduciante (estipulante) y fiduciario (promitente), es decir, de un tercero interesado.<sup>26</sup>

El Art. 1 de la ley 24.411, sin embargo, introduce una novedad: autoriza que el beneficiario y el fideicomisario sean sujetos distintos; el primero es aquel en cuyo beneficio se “administran” los bienes fideicomitidos; el segundo es el destinatario final de los bienes fideicomitidos, una vez cumplido el plazo o condición a que está sometido el dominio fiduciario.

El contrato deberá individualizar al beneficiario, quien podrá ser una persona física o jurídica, entendiéndose en esta última especie a toda clase de personas ideales o morales (el Estado, la Iglesia Católica, las corporaciones religiosas, las sociedades civiles o comerciales, las fundaciones, las simples asociaciones, etc.).<sup>27</sup>

---

26 AICEGA, 38  
27 KIPER y LISOPRAWSKI, *FIDEICOMISO...*, 301

## **CAPÍTULO 2: Tipos de Dominio:**

### **2.1 El Dominio en el Código Civil**

Conforme al Art. 2507 del código Civil, el dominio puede ser perfecto o pleno, o imperfecto o menos pleno. Señala esta norma que es imperfecto “cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real”. Completa esta disposición el Art. 2661, según el cual el “dominio imperfecto es el derecho real revocable o fiduciario de una sola persona sobre una cosa que enajena solamente su dominio útil”.

Cabe apreciar tres casos de dominio imperfecto:

- a- dominio fiduciario;
- b- dominio revocable;
- c- dominio gravado con uno o mas derechos reales constituidos a favor de terceros, lo que comúnmente se denomina dominio desmembrado, y que comprende a todos los derechos reales sobre cosa ajena.

En los primeros dos supuestos se halla afectado el carácter perpetuo del dominio, en el restante su carácter absoluto.<sup>28</sup>

De lo que se concluye que el dominio perfecto es el que no esta afectado en su perpetuidad (que no se va a extinguir por el transcurso del tiempo a través del

---

28 KIPER y LISOPRAWSKI, *Tratado de ...*, 31

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

vencimiento de un plazo) ni por el cumplimiento de una condición ni gravado por un derecho real a favor de un tercero.

**2.2 Dominio Fiduciario. Adquisición.**  
**Extinción.**

El dominio fiduciario es una especie del género dominio imperfecto.

El Código Civil trata al dominio fiduciario en su Art 2662, al manifestar que el: “Dominio fiduciario es el que se adquiere en 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 condición resolutorios”

**Adquisición**

El Art. 11 de la Ley 24.441 manifiesta que: “Sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria que se rige por lo dispuesto en el título VII 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“. De lo que se deduce que cuando se trate de cosas, habrá dominio fiduciario, pues sólo las cosas pueden ser objeto de los derechos reales. Cuando se transmitan otros bienes, habrá propiedad fiduciaria de ellos, la que se regirá por las normas correspondientes a su naturaleza.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

De los modos de adquisición del dominio enumerados en el Art. 2524 del Código Civil y de otros que faltan en dicha enumeración, algunos de ellos son aplicables al dominio fiduciario y serán objeto de un examen particular. Por lo tanto, solo posibilitan la adquisición del dominio fiduciario:

- la tradición,
- la inscripción registral,
- los actos de última voluntad por causa de muerte del fiduciante,
- la prescripción corta
- la ley.

Por lo que se presume que el dominio fiduciario se adquiere por acto entre vivos y, en forma derivada, por la concurrencia del título y el modo (tradición). El título está configurado por el llamado negocio fiduciario o *pactum fiduciae*, el cual contiene una modalidad resolutoria que, al verificarse, obliga al fiduciario a retransmitir el dominio de la cosa al fideicomisario.

La causa fuente del dominio fiduciario es el contrato o el testamento. Cuando se trate del primero deben concurrir el título y el modo (tradición) para que el fiduciario adquiera el dominio de la cosa transmitida en el contrato, el testamento o la ley”.

También se puede constituir el dominio fiduciario por actos de última voluntad, siempre y cuando la duración de éste no dependa de la muerte del

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

instituido, porque de ser así se estará en presencia de una situación fideicomisaria prohibida por el Art. 3724.

Se trata de un derecho real de dominio, pero imperfecto por hallarse desprovisto del carácter perpetuo, circunstancia que le asigna al dominio fiduciario peculiaridades propias que sin embargo no lo convierten en un derecho real autónomo. Tales limitaciones al carácter perpetuo surgen de la inserción en el título de una condición o plazo resolutorios, que influyen en el régimen legal de la figura convirtiéndolo en especial. Fuera de ello, el dominio fiduciario presenta los otros caracteres del dominio, la exclusividad y la absolutez, con sus adecuaciones.<sup>29</sup>

### **EXTINCIÓN**

El Art. 4 de la Ley 24.441 en su inciso c), establece que el contrato deberá contener: “El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá mas de treinta años desde su constitución, salvo que el beneficiario fuere incapaz, caso en el que podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad.”

La ley 24.441 y el Código Civil establecen que el carácter perpetuo del dominio puede verse afectado por una condición resolutoria o por el vencimiento de un plazo extintivo.<sup>30</sup> Por lo que se extingue ante el cumplimiento de esa condición resolutoria o por el mero

---

29 KIPER y LISOPRAWSKI, *FIDEICOMISO...*, 167.

30 KIPER y LISOPRAWSKI, *FIDEICOMISO...*, 179

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

vencimiento del plazo resolutorio, lo que produce la obligación de transmitir la cosa al fideicomisario.

Existen situaciones contempladas como modos de extinción del dominio fiduciario, como por ejemplo: su destrucción total, o la situación en la que se encuentra cuando es colocada fuera del comercio, también se toma en cuenta cuando la cosa es adquirida por un tercero de buena fe y a título oneroso (si es un inmueble) o de una cosa mueble no registrable objeto de un negocio fiduciario; además se puede mencionar el abandono, la prescripción adquisitiva operada a favor de un tercero, a modificación del negocio fiduciario o la confusión.

La doctrina clasifica a las causas de extinción del dominio fiduciario como absolutas o relativas, según la extinción del dominio sea no solo para el actual propietario, sino también para cualquier persona o si el dominio del anterior dueño continua en otra persona.

Las causas de extinción relativa esta previstas en el Art. 9 de la Ley 24.441, al establecer que

“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.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.”

Y el Art. 2604 del código Civil establece entre las causas de extinción absoluta del dominio (pleno) a “la destrucción o consumo total de la cosa”. En lo que concierne al dominio fiduciario se debe excluir como medio de extinción al “consumo de la cosa”, pues según hemos establecido no pueden ser su objeto las cosas consumibles.

### **CAPÍTULO 3: Bienes del Fideicomiso**

El fiduciante se desprende de los bienes de su patrimonio para constituir el fideicomiso y se desliga del patrimonio que transfiere, ahora bien el fiduciario cumple una función de administración, sin tener la función de dominio.

Los bienes transmitidos, forman un patrimonio de afectación, totalmente separado y por lo tanto no pueden responder por deudas y obligaciones contraídas por el fiduciario en su nombre.

#### **3.1 Patrimonio en el Fideicomiso**

El patrimonio fiduciario en la ley 24.411 constituye una universalidad jurídica dado que la unidad de la pluralidad de los elementos que lo componen está impuesta por la ley.<sup>31</sup>

El Art. 14 en su primera parte establece que “los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante.” El fiduciario es propietario, pero de un patrimonio especial separado del resto de sus bienes de propiedad no fiduciaria, e incluso de otros patrimonios separados que corresponden al mismo fiduciario, pero en virtud de otros fideicomisos.<sup>32</sup> Como consecuencia de ello, los bienes fideicomitidos quedarán exentos de la acción singular –individual- o colectiva – concurso, quiebra o

---

31 AICEGA, 113

32 KIPER y LISOPRAWSKI, *Tratado...*, 162

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

liquidación- de los acreedores del fiduciario en relación a las deudas contraídas en función de su patrimonio personal o no fideicomitidos, según el Art. 15 de la mencionada ley.<sup>33</sup>

---

33 KIPER y LISOPRAWSKI, Tratado..., 163

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

**3.2 Limites a la Responsabilidad Patrimonial:  
Análisis del Artículo 14 de la Ley 24441 y el Artículo  
1113 del Código Civil: Posibles Situaciones**

No hay responsabilidad civil si no hay daño causado, es decir, que no se puede imponer la sanción resarcitoria donde no hay daño que reparar. El daño es entonces un elemento del acto ilícito sin el cual no existe la responsabilidad civil.<sup>34</sup>

El Art. 1068 del Código Civil define al daño patrimonial de la siguiente manera: “Habrá daño siempre que se causare a otro algún perjuicio susceptible de apreciación pecuniaria, o directamente en las cosas de su dominio o posesión, o indirectamente por el mal hecho a su persona o a sus derechos o facultades”.

**La responsabilidad objetiva del fiduciario**

A partir del análisis del Art. 1113 del Código Civil en sus párrafos 2º y 3º que manifiesta que: “En los supuestos de daños causados con las cosas, el dueño o guardián, para eximirse de su responsabilidad deberá demostrar que de su parte no hubo culpa; pero si el daño hubiese sido causado por el riesgo o vicio de la cosa, solo se eximirá total o parcialmente de responsabilidad, acreditando la culpa de la víctima o de un tercero por quien no debe responder.

Si la cosa hubiese sido usada contra la voluntad expresa o presunta del dueño o guardián, no será responsable”.

---

<sup>34</sup> Jorge BUSTAMANTE ALSINA, *Teoría General de la Responsabilidad Civil*, Abeledo Perrot, 1997, 160

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

A lo que la Ley 24.441, buscando limitar esa responsabilidad, para diferenciar y potenciar la figura del Fideicomiso, prescribe en su Art. 14 que: *“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”*.

### **3.2.1 Interpretación Extensiva**

Al tratar al Daño con la cosa (cuando alguien ha obrado como su agente o autor del hecho dañoso, mediante la instrumentación de la cosa) se debe observar que la persona queda comprendida como en un simple hecho imputable a su autor, y no en los términos de la cosa dañosa del Art. 1113.

En esta regulación se busca invertir la carga probatoria de la culpa, respecto de los daños realizados con las cosas, pero siempre se tratará de un ámbito de la responsabilidad subjetiva, pero inversamente, cuando se trata de daños causados por el riesgo o vicio de la cosa el vicio radica en la mala calidad o defecto que la torna impropia para una utilización inocua para los demás.<sup>35</sup>

En su redacción, el Art. 14 de la ley 24.441, deja planteado el ámbito de aplicación del Art. 1113: sólo a la responsabilidad por daños por el riesgo o vicio de la cosa o sea en la Responsabilidad Objetiva y no en el ámbito de la Responsabilidad por daños con las cosas o Responsabilidad Subjetiva.

A modo de aclarar más la situación, el mencionado Art. 14 de la Ley 24.441 manifiesta que “se limita al valor de la cosa fideicomitida cuyo riesgo o vicio fuese causa del daño”, limitando más la responsabilidad al patrimonio del fideicomiso, sin tocar o pensar en la posibilidad de confusión con el patrimonio del

---

<sup>35</sup> Jorge LLAMBIAS, *Código Civil anotado*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979, t. II-B., 463

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

fiduciario, ni mucho menos del fiduciante, beneficiario ni fideicomisario.

### **3.2.2 Interpretación Restrictiva**

El problema radica en el Art. 14 in fine de la Ley 24.441 que manifiesta que opera esa limitación en cuanto a la responsabilidad “si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado”.

La razonabilidad la prueba de la imposibilidad de contratar seguro recaerá sobre el fiduciario debiendo ser apreciada a la luz de la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él (Art. 6, Ley de Fideicomiso).<sup>36</sup>

Se desprende de aquí el principal interrogante:

Si el fiduciario, pudiendo haberse razonablemente asegurado, no lo hiciese:

- ¿perdería la protección que le confiere el artículo 14 de la ley?

- ¿respondería más allá del valor de los bienes fideicomitidos?

La respuesta aparece en la misma redacción del Art. 14:

La limitación de la responsabilidad objetiva del mencionado Art., opera si el fiduciario contrata el

---

<sup>36</sup> AICEGA, 165

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

seguro correspondiente, dando lugar a que ante el incumplimiento de esa condición, responda hasta con su propio patrimonio, produciendo una situación distinta a la esperada en el contrato de fideicomiso, que se caracteriza por la imposibilidad de cualquier situación de confusión patrimonial.

No se puede tampoco limitar (cuantitativamente) la responsabilidad al valor de la cosa, que desprotege, así mismo, al beneficiario y/o al fideicomisario ya que no se trata de una obligación contraída en ejecución del fideicomiso sino que en la mayoría de los supuestos se tratará de un hecho ilícito.<sup>37</sup>

La limitación cuantitativa de la responsabilidad sólo se impone en caso de daño causado por el riesgo o vicio de la cosa, por tratarse de una norma de excepción que como tal debe ser interpretada restrictivamente. De allí, que los restantes factores objetivos de imputación de responsabilidad, Vg.: obligación legal de garantía o seguridad, riesgo de actividad económica, no se puedan considerar comprendidos en tal solución legislativa.

Cabe destacar que en caso de haber actuado el fiduciario de conformidad con las pautas de conducta establecidas en los Arts. 6 y 7 de la Ley de Fideicomiso, esto es, no haber incurrido en culpa o dolo, su responsabilidad se limitará, aun en estos casos, al valor de los bienes fideicomitidos.<sup>38</sup>

---

37 AICEGA, 166.

38 AICEGA, 168.

### **III- CONCLUSIONES**

El contrato de fideicomiso contiene dos aspectos: un aspecto real y otro personal, este último, una obligación que impuesta al fiduciario que consiste en afectar los bienes que recibe a una determinada finalidad establecida en el contrato.

La transmisión operada es de carácter fiduciario, porque se conforma un patrimonio especial, separado del patrimonio del fiduciario, denominado de afectación, ejerciendo propiedad sobre el mismo siempre orientada según el contrato que le dio origen.

Si ese patrimonio de afectación esta compuesto por cosas riesgosas o viciosas y se produjeran daños en virtud de ellas, la responsabilidad por esos daños se limitan al valor de la cosa dañada. Esta limitación de responsabilidad se produce teniendo en cuenta que todos los bienes del patrimonio fiduciario responden por los daños causados, en el caso de que el fiduciario no pudiera razonablemente asegurar el hecho que causó el daño.

Si el daño es producido por la conducta del fiduciario o de sus dependientes, esta limitación no procede.

Si el fiduciario actúa con razonabilidad, en relación a la contratación del seguro, en la administración del patrimonio relacionado con la posibilidad de producción del siniestro, o ante la imposibilidad de asegurar el riesgo, la limitación de la responsabilidad continúa.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

Siguiendo los interrogantes planteados, se comprueba lo siguiente:

Si el fiduciario, pudiendo asegurarse, no lo hizo, ¿perdería la limitación del Art.14 de la ley citada, abarcando, dicha responsabilidad, más allá, del valor de los bienes fideicomitidos?:

- A pesar de que en todo momento, jamás se confunden los patrimonios y de que la ley se ocupa tanto de diferenciarlos, evitando siempre la posibilidad de confusión (dirigiéndose siempre a la contingencia de que por parte del fiduciario se produzca un enriquecimiento a costas del patrimonio fiduciario), en el 14 in fine, cuando establece que la limitación de la responsabilidad funciona “si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado” si el fiduciario, pudiendo haberse razonablemente asegurado, no lo hubiera hecho, perderá la protección que le confiere dicho artículo, por lo tanto VA A RESPONDER MAS ALLÁ DEL VALOR DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.
- Ya que cuando existe un daño con la cosa, alguien ha obrado como autor del hecho dañoso, mediante la instrumentación de dicha cosa. Esta persona quedaría comprometida, pero no en los términos del Art. 1113 (cosa dañosa), sino que se trata de un simple hecho imputable a su agente o autor.
- La cuantía de esa reparación por los daños cometidos por las cosas fideicomitidas,

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

responsabilidad atribuida al administrador que omitió su obligación impuesta en el Art. 14, se debe determinar aplicando los principios de igualdad (tenida como una comparación relacional, en donde se analizan las situaciones en las que se encontraba anterior al daño y la situación posterior, ya que existiendo diversas circunstancias, la ley debe garantizar la igualdad dentro de cada categoría, grupo o clasificación evitando distinciones arbitrarias, fundadas en hostilidad contra determinados grupos o personas.), al principio de equidad (teniendo en cuenta criterios de justicia y razonabilidad) y el derecho que toda persona tiene a una reparación justa.

Atento a lo expuesto, como posible solución, y a modo de aclarar esta confusión o delimitar de mejor manera las responsabilidades pertinentes, sería conveniente plantear la posibilidad de reforma a legal, con el objeto de aclarar que existe la posibilidad de confusión de patrimonios ante la responsabilidad personal del fiduciario, ya que el mismo debe responder hasta con su propio patrimonio por los daños causados. El objetivo de esta modificación sería simplificar la lectura, informar de mejor manera a los sujetos intervinientes y relacionados con el fideicomiso, para que se tenga en claro, en todo momento, quienes responden, como lo deben hacer y por cuanto.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

**IV- ANEXO I: Ley 24.441- Fideicomiso**

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:

TITULO I

Del fideicomiso

CAPITULO I

ARTICULO 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.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

ARTICULO 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.

## CAPITULO II

### El fiduciario

ARTICULO 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;

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 fideicomitidos.

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

ARTICULO 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:

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

ARTICULO 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 fideicomitidos serán transmitidos al nuevo fiduciario.

### CAPITULO III

#### Efectos del fideicomiso

ARTICULO 11. — Sobre los bienes fideicomitidos 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 13. — Cuando se trate de bienes registrables, los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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 fideicomitidos 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.

ARTICULO 14. — Los bienes fideicomitidos 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

ARTICULO 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 hiciere sin motivo suficiente.

#### CAPITULO IV

##### Del fideicomiso financiero

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

#### CAPITULO V

##### De los certificados de participación y títulos de deuda

ARTICULO 21. — Los certificados de participación serán emitidos por el fiduciario. Los títulos representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitidos podrán ser

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

ARTICULO 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.

## CAPITULO VI

### De la insuficiencia del patrimonio fideicomitado en el fideicomiso financiero

ARTICULO 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.

ARTICULO 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;

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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 fideicomitidos 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.

## CAPITULO VII

### De la extinción del fideicomiso

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

ARTICULO 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.

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

## TITULO II

Contrato de "leasing"

*(Título derogado por el Art. 27 de la [Ley N° 25.248](#) BO. 14/6/2000)*

## TITULO III

De las letras hipotecarias

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

ARTICULO 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.

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

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

ARTICULO 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.

ARTICULO 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;

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

ARTICULO 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 endosatarios o portadores del título salvo lo dispuesto en el artículo 42, in fine. El endoso de la letra hipotecaria es sin responsabilidad del endosante.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

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

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

#### TITULO IV

##### De los créditos hipotecarios para la vivienda

ARTICULO 50. — En los créditos hipotecarios para la vivienda otorgados de conformidad con las disposiciones de esta ley, los gastos de escrituración por la traslación

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

ARTICULO 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.

## TITULO V

### Régimen especial de ejecución de hipotecas

*(Nota Infoleg: Por Art. 16 de la [Ley Nº 25.563](#) BO. 15/2/2002 se establece lo siguiente: " Suspéndase por el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente, la totalidad de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales, incluidas las hipotecarias y prendarias de cualquier origen que éstas sean, incluso las previstas en la presente Ley. Exceptúense de esta disposición los créditos de naturaleza alimentaria y los derivados de la responsabilidad de la comisión de delitos penales, los créditos laborales, los que no recaigan sobre la vivienda del deudor o sobre otros bienes afectados por el mismo a producción, comercio o prestación de servicios, los derivados de la responsabilidad civil y contra las empresas aseguradoras, las obligaciones surgidas con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley de referencia y los casos en que hubiera comenzado a cumplirse la sentencia de quiebra, con la correspondiente liquidación de bienes.*

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

*Suspéndase por el plazo de ciento ochenta (180) días las medidas cautelares trabadas y prohíbese por el mismo plazo las nuevas medidas cautelares sobre aquellos bienes que resulten indispensables para la continuidad de las actividades relacionadas con el giro habitual del deudor".)*

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

ARTICULO 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 acredite verosímilmente alguno de los siguientes supuestos:

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

- 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 66. — Dentro de los treinta (30) días corridos de efectuada la ejecución extrajudicial, el deudor podrá recuperar la propiedad del inmueble si pagara al

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

adquirente el precio obtenido en la subasta, más el tres por ciento (3%) previsto en el artículo 60.

ARTICULO 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.

## TITULO VI

### Reformas al Código Civil

ARTICULO 68. — Incorporase 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.

ARTICULO 69. — Incorporase 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.

ARTICULO 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;

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

ARTICULO 74. — Agregase, 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 76. — Agregase 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.

## TITULO VII

Modificaciones al régimen de corretaje

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

ARTICULO 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 1/2 del valor de compra.

**TITULO VIII**

**Modificaciones a la Ley de Fondos Comunes de Inversión**

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

a) Incorpórense 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

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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) Modificase 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) Modificase 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

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

e) 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 cuotapartistas 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.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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 copiadores. Podrán emitirse cuota-partes escriturales, estando a cargo de la depositaria el registro de cuota-partistas. Un mismo certificado podrá representar uno o más cuota-partes. La emisión de cuota-partes 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 constituyo 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) Agréganse 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:

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

a) Quedan exentas del impuesto al valor agregado las prestaciones financieras que puedan 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, salvo 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.

## TITULO IX

### Modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación

ARTICULO 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:

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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 al 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.

## TITULO X

### Modificaciones al Régimen Registral

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

ARTICULO 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.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

TITULO XI

Modificaciones al Código Penal

ARTICULO 82. — Agregase 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.

TITULO XII

Modificaciones a las leyes impositivas

CAPITULO I

ARTICULO 83. — Los títulos valores representativos de deuda y los certificados de participación emitidos por fiduciarios respecto de fideicomisos que se constituyan para la titulización 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;

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

ARTICULO 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.

Quando 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.

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

### TITULO XIII

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

ARTICULO 86. — Agregase 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:

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

ARTICULO 87. — Agregase 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.

ARTICULO 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).

ARTICULO 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).

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

ARTICULO 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).

ARTICULO 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.

ARTICULO 95. — Suprímase 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.

ARTICULO 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).

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

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

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

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.

TRABAJO FINAL DE GRADUACION:  
CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS  
DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS

---

**VII - Bibliografía:**

- Alejandro VIDAL, "La propiedad fiduciaria", *CEO-Argentina* 06 (2007). Año3 N°6. 2007. [www.pwc.com/ar/es/publicaciones/assets/ceo-fideicomiso](http://www.pwc.com/ar/es/publicaciones/assets/ceo-fideicomiso) (disponible en Internet 01-12-2010)
- Juan M. FARINA, *Contratos comerciales Modernos*, (1° ed.1993) 2° ed. 1997, 1° reimp. 1999, Astrea, Buenos Aires.
- Mario CARREGAL, *El Fideicomiso: regulación jurídica y posibilidades prácticas*, Universidad, Bs. As., 1982.
- Julio C.D. FERNÁNDEZ,"Antecedentes históricos del Fideicomiso", en Beatriz MAURY DE GONZÁLEZ (Coord.), *Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso*, Ad Hoc, Bs. As., 1999.
- Osvaldo SOLER, "Perfil normativo del Fideicomiso común u ordinario" en *Las especies de Fideicomiso según la ley 24.411*, <http://www.soler.com.ar/especiales/fid002.htm> (disponible en Internet 01-12-2010).
- Claudio KIPER y Silvio LISOPRAWSKI, *Tratado de fideicomiso*, 2° ed. act, Lexis Nexis-Depalma, Buenos Aires, 2004.
- Carlos MOLINA SANDOVAL, *El Fideicomiso en la Dinámica Mercantil. Estructura y configuración de la praxis negocial. Formas extintivas y de solvencia*, Ed. Ábaco, Bs. As., 2004.
- Mario CARREGAL, "Problemas registrales del fideicomiso". La Ley-2000-A-1059.
- Carlos GHERSI, *Contratos civiles y comerciales*, 4° Ed. Act y ampliada, Astrea. Buenos Aires, 1998 T.II,
- María Valentina AICEGA, *El Patrimonio en el Contrato de Fideicomiso*, Ad-Hoc, Buenos Aires, 2007.
- José Fernando MÁRQUEZ, FIDEICOMISO. *Facultades de administración y disposición del Fiduciario. Deudas del Fideicomiso. Insolvencia. Acciones de Fraude y Simulación*, La Ley, Buenos Aires, 2008.
- Claudio Marcelo KIPER, *Régimen jurídico del dominio fiduciario*, La Ley, Buenos Aires.

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION:**  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO- RESPONSABILIDAD POR LOS**  
**DAÑOS CAUSADOS POR LAS COSAS FIDEICOMITIDAS**

---

- Sergio RODRÍGUEZ AZUERO, Contratos Bancarios, en KIPER y LISOPRAWSKI, Tratado de Fideicomiso.
- Claudio KIPER y Silvio LISOPRAWSKI, FIDEICOMISO, *Dominio Fiduciario. Securitización*, 2° Ed. Act., Depalma, Buenos Aires.
- Jorge BUSTAMANTE ALSINA, *Teoría General de la Responsabilidad Civil*, Abeledo Perrot, 1997.
- Jorge LLAMBIAS, Código Civil anotado, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979, t. II-B.,