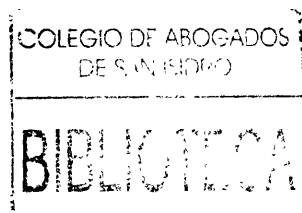


FACUNDO M. BILVAO ARANDA



El Contrato de Fideicomiso Inmobiliario en la Argentina

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

.....	1
-------	---

CAPÍTULO II NEGOCIOS FIDUCIARIOS, *TRUST* Y FIDEICOMISO

.....	5
I. Modelo para armar	6
II. El negocio fiduciario.....	7
1. Antecedentes históricos de la figura.....	14
2. Derecho romano	15
3. Derecho anglosajón.....	17
4. El <i>trust</i>	19

CAPÍTULO III LA FIGURA EN EL DERECHO COMPARADO

.....	31
I. Derecho alemán	34
II. Derecho francés.....	39
III. Derecho italiano.....	43
IV. Suiza	48
V. España	51
VI. Japón	61
VII. Liechtenstein	64
VIII. Canadá.....	67

CAPÍTULO IV
**SU INSERCIÓN EN EL DERECHO
 LATINOAMERICANO**

.....	75
I. México.....	77
II. Panamá	84
III. Costa Rica.....	88
IV. Colombia	93
V. Venezuela	104
VI. Chile	110
VII. Paraguay	112
VIII. Brasil.....	120
IX. Uruguay	127
X. Bolivia.....	134
XI. Ecuador.....	138

CAPÍTULO V
EL FIDEICOMISO EN LA ARGENTINA

.....	147
I. Los negocios fiduciarios en el Código Civil	148
II. Antecedentes legislativos en la Argentina	150
III. La ley 24.441	152
IV. Concepto de contrato de fideicomiso.....	163
V. Clases.....	167
1. De garantía	167
2. De administración.....	168
3. De inversión.....	169
4. Fideicomiso ordinario	169
5. Fideicomiso financiero	169

CAPÍTULO VI
**EL CONTRATO DE FIDEICOMISO
 INMOBILIARIO**

.....	171
I. Definición.....	172
II. Caracteres	172
1. Consensual	173
2. Formal	174
3. No solemne.....	175

4. Neutro y de confianza	177
5. De tracto sucesivo	179
6. Con plazo determinado.....	179
7. <i>Intuitu personae</i>	179
8. De fuente testamentaria o contractual.....	180
9. A favor de terceros.....	180
10. Bilateral	181
11. Nominado.....	181
12. Escrito.....	182
13. Con efectos creditorios.....	182
III. Elementos.....	182
1. Fundamentos	183
2. Sujetos	184
2.1. Sujetos primarios necesarios (las partes del contrato)	184
2.2. Sujetos primarios eventuales	188
2.3. Sujetos secundarios necesarios	191
2.4. Sujetos secundarios eventuales	193
3. Objeto.....	193
4. Causa fuente del contrato de fideicomiso inmobiliario	196
5. Forma	199
5.1. El caso de las propuestas de contratos	200
6. Causa fin.....	208
IV. Ventajas	212
1. Alternativa de financiación.....	212
2. Negocio de economía real.....	213
3. Ámbito extrajudicial de resolución de conflictos	213
4. Aislamiento del riesgo.....	213
5. Abreviación de plazos	214
6. Aceleración de recuperos.....	214
7. Singularidad y especialidad del proyecto	214
8. Ausencia de historia	215
9. Independencia entre inversores y administradores.....	215
10. Financiamiento fuera de los balances de inversores y administradores	216
11. Unión de activos con obligaciones	216
12. Reducción de endeudamiento externo.....	216
13. Administrador del proyecto fuera del negocio.....	216
14. Interés común en el éxito del emprendimiento	218
V. Red contractual necesaria en las distintas etapas del proyecto	219
1. Nacimiento del proyecto	223
2. Factibilidad del negocio	224
3. Elección de los cocontratantes.....	226
4. Proyecto inicial	228
5. Negociación de las condiciones particulares del contrato con los cocontratantes.....	230

6. Acuerdo de voluntades y comienzo de la ejecución del proyecto	235
7. Inicio de las obras	237
8. Adjudicación de las unidades construidas	244
9. Conclusión del proyecto.....	249

CAPÍTULO VII

VICISITUDES EN LA VIDA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO

.....	251
I. Enunciación de derechos y obligaciones de las partes del contrato de fideicomiso inmobiliario.....	252
1. Fiduciante, constituyente o fideicomitente	253
2. Fiduciario o fideicomitido	256
3. Beneficiario	263
4. Fideicomisario.....	266
II. Posibles abusos y fraudes de algunos de sus protagonistas	269
III. Su regulación	271
IV. El denominado “caso Bonesi”	274
V. Otros antecedentes judiciales de interés para la figura	279
1. Legitimación pasiva en juicio del fideicomiso	280
2. Dominio fiduciario.....	280
3. Efectos del fideicomiso sobre los bienes fideicomitidos.....	280
4. Responsabilidad patrimonial propia del fiduciario	280
5. Situación de créditos litigiosos que ingresen al patrimonio	280
6. Diferencia con otras figuras	280
7. Necesidad de inscripción	281
8. Liquidación judicial del patrimonio fideicomitido	281
9. Facultades del fiduciario.....	281
10. Derechos del beneficiario adquirente de unidades construidas	281
11. Responsabilidad del fiduciario por incumplimiento de sus obligaciones	281
12. Responsabilidad del fiduciario por vicios constructivos....	282
13. Responsabilidad del fiduciario por apariencia	282
14. Responsabilidad civil del fiduciario fuera del fideicomiso	282
15. Actuación del fiduciario en el fideicomiso de garantía	282
16. Quiebra del fiduciante en el fideicomiso de garantía.....	283
17. Defensa de los bienes fideicomitidos.....	283
18. La responsabilidad del fiduciario y la Ley de Defensa del Consumidor.....	283
19. Efectos de las ventas <i>ad corpus</i> en los fideicomisos inmobiliarios	283

CAPÍTULO VIII

**APLICACIÓN PRÁCTICA DE LOS CONTRATOS
DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO**

I. El primer fideicomiso inmobiliario argentino: el caso del Banco Comercial del Norte	285
II. La experiencia del Banco Hipotecario Nacional.....	287
III. Inserción de la figura en el mercado inmobiliario	290
IV. Algunos supuestos prácticos de fideicomisos inmobiliarios.....	295
1. Generalidades	298
2. Primer supuesto	298
3. Segundo supuesto.....	299
4. Tercer supuesto	301
5. Cuarto supuesto.....	302
6. El denominado fideicomiso financiero inmobiliario	304
7. Comentarios finales.....	307
V. El contrato de fideicomiso inmobiliario y sus ventajas comparativas respecto de otras figuras	308

CAPÍTULO IX

**CRISIS ECONÓMICA O FINANCIERA
DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO**

.....	317
I. Las situaciones de crisis y las previsiones contractuales	320
II. Vías alternativas ante el riesgo de no terminación del proyecto	322
1. Principio general	324
2. Personas facultadas para solicitarlos	325
3. Forma de la solicitud y de instrumentación de las variaciones al proyecto.....	325
4. Asambleas	326
5. Mecanismos de salvataje.....	328
5.1. Aportes adicionales.....	328
5.2. Variación de los precios, cantidades o dimensiones de las futuras unidades	328
5.3. Pagos adelantados de los precios de venta de las unidades	331
5.4. Acuerdos con acreedores. Renegociación, refinanciación y reestructuraciones de deudas	331
5.5. Contratación de seguros o creación de fondos especiales.....	332
5.6. Minuciosa ingeniería financiera del proyecto	333
5.7. Cláusulas sancionatorias, conminatorias y aleccionadoras.....	334

5.8. La situación en fideicomisos financieros inmobilia- rios	335
5.9. A modo de síntesis	336

CAPÍTULO X

LA LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

I. El artículo 16 de la ley 24.441	339
II. La subsidiariedad de las normas concursales	343
III. El fideicomiso y la tendencia a desjudicializar las situaciones de crisis	345

CAPÍTULO XI

BREVES CONSIDERACIONES SOBRE LAS IMPLICANCIAS IMPOSITIVAS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO

I. Generalidades.....	351
II. Impuesto a las ganancias.....	355
III. Impuesto al valor agregado	362
IV. Impuesto de sellos	365
V. Impuesto a los ingresos brutos	372
VI. Impuesto sobre los bienes personales.....	375

CAPÍTULO XII

MODELOS

I. Propuesta de servicios profesionales.....	377
II. Carta de intención.....	379
III. Minuta o precontrato.....	381
IV. Propuesta de contrato de fideicomiso inmobiliario para la cons- trucción de un barrio privado.....	385
V. Contrato de fideicomiso de garantía.....	404

CAPÍTULO XIII

JURISPRUDENCIA

I. Sobre los negocios fiduciarios.....	429
1. Definición	429

2. Carácter y forma	430
3. Efectos	430
4. Jurisprudencia extranjera	431
4.1. Definición	431
4.2. Tipicidad.....	431
4.3. Efectos	432
II. Sobre el contrato de fideicomiso.....	432
1. Definición	432
2. Formación.....	432
3. Efectos	433
4. Jurisprudencia extranjera.....	434
4.1. Definición	434
4.2. Calificación.....	434
4.3. Efectos	435
III. Sobre las partes intervinientes	436
IV. Sobre el objeto y causa del contrato de fideicomiso.....	436
1. Situación de créditos litigiosos que ingresen al patrimonio	437
2. Jurisprudencia extranjera	437
V. Sobre el dominio fiduciario	438
1. Sobre tercerías y la prioridad del acreedor embargante ...	439
VI. Comparación con otras figuras	440
1. Jurisprudencia extranjera	441
VII. Sobre la legitimación en juicio.....	444
1. Jurisprudencia extranjera	444
VIII. Sobre la responsabilidad patrimonial propia del fiduciario.....	445
1. Jurisprudencia extranjera	445
IX. Sobre la necesidad de inscripción	446
X. Sobre los derechos y obligaciones del fiduciario	446
1. Jurisprudencia extranjera	447
XI. Sobre la responsabilidad del fiduciario por incumplimiento a sus obligaciones.....	448
XII. Sobre la responsabilidad del fiduciario por vicios constructivos	450
XIII. Sobre la responsabilidad del fiduciario por apariencia.....	452
XIV. Sobre la responsabilidad civil del fiduciario fuera del fideicomiso	454
XV. Sobre la actuación del fiduciario en el fideicomiso de garantía	454
XVI. Sobre la quiebra del fiduciante en el fideicomiso de garantía ...	458
XVII. Sobre los derechos y obligaciones del beneficiario adquirente de unidades construidas.....	460
1. Jurisprudencia extranjera	461
XVIII. Sobre la defensa de los bienes fideicomitidos	461
1. Jurisprudencia extranjera	463
XIX. Sobre la responsabilidad del fiduciario y la Ley de Defensa del Consumidor	463

XX. Sobre los efectos de las ventas *ad corpus* en los fideicomisos in-
mobiliarios 465

XXI. Sobre la liquidación judicial del patrimonio fideicomitado..... 465

Bibliografía 467