

## Dominio Imperfecto

- Desmembrado (der s cosa ajena?)
- Revocable (plazo o condición)
- Fiduciario (plazo o condición)

## Dominio revocable

- Plazo o cond resolutorios (se presume resol)
- Cond expresa o legal
- Condición tope 10 años (art. 1965) desde fecha título
- Pacto comisorio - Pacto de retroventa (en el contrato) - Pacto de reventa
- Pacto de preferencia (10 días art. 1165) Conj Inm?
- No más de 5 o 2 años (art. 1167)
- Reversión de la donación (art. 1566) *ipso jure*
- Donación y supernacencia de hijos art.1569

## Condiciones tácitas o legales

- Pacto comisorio (art. 1083,1087/9)
- Art 1090 Frustración de la finalidad
- Art 1091 Imprevisión
- Donación inoficiosa
- Incumpl de cargos, ingratitude del donatario\*(arts. 1569/73) y legatario
- \*Sólo el donante, no sus herederos
- Caduca al año Prescr 2 años (2562)

## Dom Revocable

- El titular tiene las facultades de un dueño
- La revocación opera con efecto retroactivo
- Nemo plus iuris (art. 399) Excepciones:
  - A) Pacto en el título
  - B) previsión legal
  - C) Actos de administr? (art. 348 D) Frutos percibidos (art. 754)
  - E) Buena fe y tít oneroso
  - F) Reparación del ausente (art. 92)
- Constituto posesorio
- Se aplica a la prop superf 2128 –C de campo?
- Condición fallida - Usucapión

## XVIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL 2015

Atento lo dispuesto por el art 1965, tercer párrafo, del CCyCN, al ingresar al registro inmobiliario un documento por el que se ruegue la inscripción de la readquisición del dominio perfecto de parte del transmitente de un dominio revocable habiendo transcurrido el plazo de 10 años desde el otorgamiento del título, debe rechazarse su registración por haberse convertido en perfecto el dominio del último titular

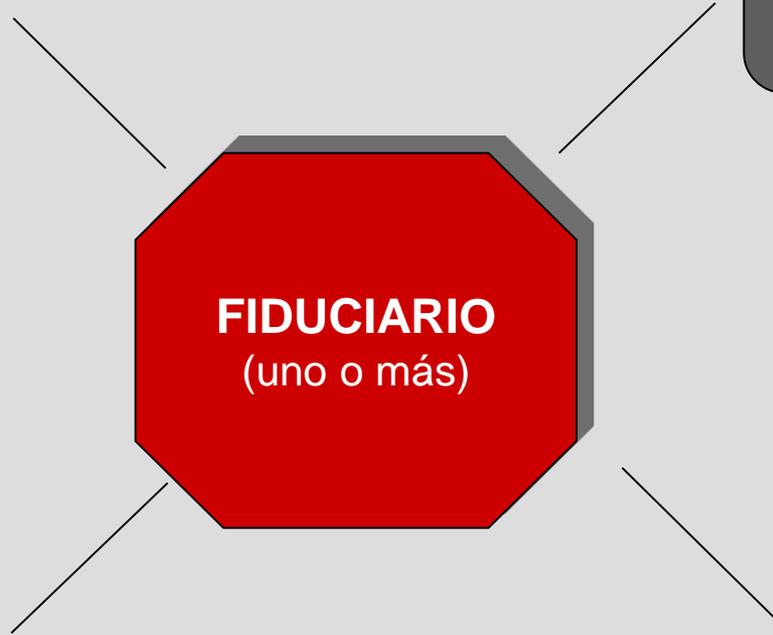
**Fiduciante/s**  
(Transmite/n la  
propiedad)

**Terceros**

**FIDUCIARIO**  
(uno o más)

**Beneficiario/s**

**Fideicomisario/s**  
(Futuro/s  
Adquirente/s)



Dom fiduciario  
PATRIMONIO SEPARADO (Arts. 1685/7)

a) No puede ser embargado ni ejecutado por acreedores

del Fiduciario, del Fiduciante,  
Salvo fraude

b) Si quiebra o concursa, no forma parte del activo.

c) Los bienes del Fiduciario no responden por deudas del fideicomiso.  
El fiduciante, el fideicom y el benef pueden asumirlas (1687)

d) Pero los frutos de los bienes del fideicomiso pertenecen a los  
Beneficiarios y pueden ser embargados por sus acreedores  
personales

e) Si el fideicomiso es insuficiente, se liquida (Art. 1687) NO QUIEBRA  
El juez fija el procedimiento con apoyo en la ley de CyQ.

# FIDUCIARIO

- **FACULTADES JURÍDICAS**

- **I. Actos de Disposición**

- Transmitir su derecho por actos entre vivos**

- Límites (art. 1688)
- Las prohibiciones de enajenar se inscriben en el Registro
- Si hay condominio, intervienen todos, salvo pacto en contrario

- **Constitución de otros derechos reales**

- **Derecho de abandono**

- **Encerramiento**

- **¿Vivienda (art. 244 y ss.)?**

## Art. 1688

“Actos de disposición y gravámenes. El fiduciario puede disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que sea necesario el consentimiento del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario.

El contrato puede prever limitaciones a estas facultades, incluso la prohibición de enajenar, las que, en su caso, deben ser inscriptas en los registros correspondientes a cosas registrables. Dichas limitaciones no son oponibles a terceros interesados de buena fe, sin perjuicio de los derechos respecto del fiduciario.

Si se nombran varios fiduciarios, se configura un condominio en función de lo previsto en el artículo 1674, los actos de disposición deben ser otorgados por todos conjuntamente, excepto pacto en contrario, y ninguno de ellos puede ejercer la acción de partición mientras dure el fideicomiso.

Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en esta norma”.

# Publicidad Registral

Actos que deben inscribirse

Arts. 1683/4, 1688, 1698, 1706

Decreto 2080/80 Art. 91 y 92

- a) La adquisición del fiduciario (art. 1683/4)
- b) Prohibiciones de enajenar (art. 1688)
- c) La sustitución del fiduciario (arts. 1678/9)
  - Remoción judicial por incumplimiento  
(instrumento judicial, notarial o privado autenticado)
  - Muerte (sin proceso sucesorio: partida, aceptación y, en su caso, decisión judicial)
  - Incapacidad judicialmente declarada (oficio judicial)
  - Quiebra (oficio judicial)
  - Disolución de la pers. Jurídica (oficio judicial)
  - Renuncia (basta el instrumento privado?)
- d) El plazo o la condición - cláusula de revocación (art. 91, Decreto 2080/80)
- e) La transmisión al fideicomisario o a quien corresponda

# Publicidad Registral (cont)

## Actos que deben inscribirse

- f) Incorporación de otros bienes (art. 1684)
- g) Medidas cautelares
- h) Actos de disposición del fiduciario  
(advertir la necesidad del consentimiento)
- i) ¿fideicomisario, beneficiario?

# FIDEICOMISO DE GARANTÍA

**Deudor  
Fiduciante**

Obligación garantizada

**→ Acreedor  
Beneficiario**

Transfiere  
propiedad

Patrimonio  
separado

**Fiduciario**

Enajena

Paga

## Código CyC

ARTÍCULO 1680.-Fideicomiso en garantía. Si el fideicomiso se constituye con fines de garantía, el fiduciario puede aplicar las sumas de dinero que ingresen al patrimonio, incluso por cobro judicial o extrajudicial de los créditos o derechos fideicomitidos, al pago de los créditos garantizados. Respecto de otros bienes, para ser aplicados a la garantía el fiduciario puede disponer de ellos según lo dispuesto en el contrato y, en defecto de convención, en forma privada o judicial, asegurando un mecanismo que procure obtener el mayor valor posible de los bienes.

## XVIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL 2015

Integra la función calificadora del registro inmobiliario la necesidad de la conformidad del fiduciante, beneficiario o fideicomisario para los actos de disposición o gravamen por parte del fiduciario, si la misma surge de las constancias registrales. Al contrario, no integra la función calificadora del registro inmobiliario el examen de la eventual vulneración de los fines del fideicomiso

Acercas del caso de múltiples fiduciarios, tienen vocación registral los pactos que modifican la actuación conjunta de todos respecto de los actos de disposición (art 1688), en razón de que las limitaciones a las facultades dispositivas tienen vocación registral

## Diferencias

### Dom Revocable

10, 5 o 2 años

Cond legal

2 sujetos

-----

Puede disponer s límite

Efecto retroactivo

Puede quedarse c la cosa

-----

-----

-----

Condominio normal

### Dom Fiduciario

30 años

Solo voluntaria

Puede haber benef y fideico

Patrim separado

Hay límites

No hay retroactividad

No puede

Puede ser sustituido

Registro del contrato

Rinde cuentas y debe asegur

Condo c particularidades

# Decreto 2080/80 (t.o. 1999)

Art. 91: Todos los asientos de dominio o condominio revocable o fiduciario se confeccionarán consignando clara y precisamente las condiciones o plazos resolutorios a que se encuentren subordinados los derechos o las cláusulas de revocación que surjan de los documentos respectivos. El cumplimiento de tales cláusulas, plazos y condiciones, sólo tendrá efecto registral a partir de la anotación que los interesados petitionen al respecto, debiendo tal anotación hacerse por documento de la misma naturaleza que el que originó el asiento de dominio o condominio y **con la comparecencia de todos sus integrantes o sus sucesores.**

## **Decreto 2080/80 (t.o. 1999)**

Art. 92: En la calificación de documentos de los que resulten actos de transmisión fiduciaria en los términos de la Ley N.º 24.441 y su modificatoria se aplicarán, en cuanto sean compatibles, las normas registrales relativas al dominio, condominio, propiedad horizontal o hipoteca, y las que aquí se establecen. Los asientos registrales se confeccionarán consignando en el rubro correspondiente la indicación de su condición fiduciaria según la Ley N.º 24.441 y su modificatoria.

Deberá consignarse también el plazo o condición a que se sujeta el derecho, expresando en este último caso únicamente cuando el derecho esté sujeto a condición. Si existiere, y así se solicitare, se hará constar la limitación a que se refiere el artículo 17 de la Ley N.º 24.441 y su modificatoria. Los supuestos de cesación del fiduciario regulados en los Artículos 9º y 10 de la Ley N.º 24.441 y su modificatoria darán lugar a la apertura de un nuevo asiento en el rubro titularidad a nombre del fiduciario sustituto. La Dirección del Registro establecerá los demás criterios de calificación y requisitos de los asientos, sobre la base de lo dispuesto precedentemente.