

LA RIOJA, 05 de Agosto de 2008.-

TECNICO REGISTRAL Nº 19

“FIDEICOMISO LEY 24.441”

VISTO:

La Ley 24.441.-

CONSIDERANDO:

1.-La reforma introducida por el Código Civil por el título I de la Ley 24.441, en lo referido al dominio Fiduciario.

2.-Que los contratos de fideicomiso que tenga por objeto bienes inmuebles deben registrarse, a los fines de dar publicidad a terceros de las relaciones jurídicas que han surgido en este marco normativo, según lo dispone expresamente el art. 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, en lo que a la oponibilidad a terceros), el art. 13 (cuando se trate de bienes registrables, los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario. Cuando así resulte del contrato, el fiduciario adquirirá la propiedad fiduciaria de otros bienes que adquiera con los frutos de los bienes 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.

3.-Que en el nuevo marco legal, dispuesto por la ley de fondo se verifica la actuación de otros sujetos que intervienen, lo cual constituye estar en presencia de una mecánica nueva y distinta a la conocida en nuestro sistema.

4.-Que el patrimonio fideicomitivo, constituye un patrimonio de afectación (art. 14 al 17).

5.-Que como efecto jurídico, el titular de dominio fiduciario tiene ciertamente limitado su derecho de disposición sobre el bien inmueble, circunstancia que genera una novedad en nuestro sistema (art. 17 in fine ley 17801).

6.-Que el R.P.I. debe acoger esta nueva modalidad, para lo cual el registrador “ajustará” su contenido a los fines de brindar un marco de Seguridad jurídica a las transacciones

que bajo esta modalidad, se realicen sobre inmuebles ubicados en el ámbito del territorio, que es competencia de este Registro.

7.-Por ello, en uso de facultades, conferidas por la Ley Nacional N° 17801 y Provincial N° 3335.

LA DIRECTORA
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DISPONE:

1.-En la calificación de los documentos que resulten actos de transmisión fiduciaria en los términos de la Ley 24.441 (art. 1 al 19), serán de aplicación las normas registrales vigentes para los derechos reales (dominio, condominio, propiedad horizontal, etc.) y las que aquí se establezcan.

a.-Junto con la documentación ingresante al R.P.I., se deberá **acompañar** una "copia certificada del contrato de fideicomiso", que quedará archivada en este Organismo, en el Protocolo de Fideicomisos, que se creará al efecto, formando parte del **Departamento de Anotaciones Especiales (otorgándose T° y F°)**.

2.-Los asientos correspondientes, se confeccionarán consignando en el rubro titularidad de dominio al inicio del mismo "la leyenda dominio fiduciario ley 24.441".

a.-A continuación los datos de identidad del "Titular fiduciario", y aquellos que son de práctica respecto del negocio jurídico (Ej. escribana, número de escritura, etc.).

b.-La individualización del "beneficiario" que puede ser persona física o jurídica (exista o no al tiempo del Contrato) siempre que ello fuera posible.

c.-La individualización del "Fideicomisario".

3.-Se consignará en el folio real el plazo a los cuales se sujeta el dominio.

4.-Se registrará mediante breves notas la "condición" a que se encuentra sometido el dominio, con la leyenda: "**Sujeta a Condición**"

5.-También se hará constar, si existiere y así se solicitare, la limitación a la facultad de disponer o gravar, (art. 17 ley 17801).

En rubro 6, se mencionará según corresponda.

a.-Con facultad para disponer.

b.-Sin facultad para disponer.

C.-Facultad de disponer condicionado.

6.-En los documentos por los que el titular fiduciario trasmita o grave el dominio del Inmueble fideicomitado se "calificará", además de los aspectos usuales, la existencia del consentimiento del beneficiario o del fiduciante si fuese necesario por los pactado al constituirse el fideicomiso como lo establece el art. 17 (ley 24.441).

7.-En los casos de **Cesación de fiduciario** (art. 9), sea por (remoción judicial, muerte, quiebra, renuncia, etc.) dará lugar a la apertura de un nuevo asiento en el rubro 6, a nombre del "fiduciario Sustituto" (art. 10), que se practicará, conforme a la presente.

8.-En los casos de **Extinción del fideicomiso** (art. 25) (sea por cumplimiento del plazo, cumplimiento de la condición, por revocación etc.) se deberá reflejar esta situación en el correspondiente asiento, a partir del PRINCIPIO DE ROGATORIA (art. 33 segunda parte ley 17801).

9.-Cuando se otorgue certificados o informes judiciales, el departamento de Publicidad deberá dejar "**constancia de la existencia del fideicomiso**".

10.-Por constituir los bienes fideicomitados un patrimonio de afectación, regulado especialmente (art. 14, 15 y 16 primera parte) cuando se tome razón de **medidas cautelares**, se observará en las respectivas rogatorias, que haya sido meritudo expresamente como **dominio fiduciario**, caso contrario se hará saber, tal circunstancia, practicándose a sus efectos una anotación provisional por 180 días, la que se convertirá en "**definitiva**", cuando se gire oficio al Registrador en el que se manifieste que la medida se traba "**sobre tal calidad de dominio**".

11.-Cuando la registración del dominio fiduciario no fuere la originada en el Contrato constitutivo (transmisión del fiduciante), sino la derivada de los supuestos en el art. 13 (adquisición de otro bien con los frutos del Inmueble fideicomitados y la subrogación del mismo por una enajenación) en el asiento se consignará análogos datos que en aquellos supuestos.

12.- Para el fideicomiso financiero (título I, capítulo 4 al 6 de la Ley 24.441), en cuanto a inmuebles fideicomitados que garanticen, se aplicará lo dispuesto en los artículos precedentes, aunque en particular la calificación y verificación de los documentos presentados se hará teniendo en cuenta que:

a.-La parte fiduciaria sea una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada como lo determina el artículo 19 de la misma Ley.

b.-No se requerirá la individualización de los beneficiarios desde que lo son en carácter de tenedores de títulos valores que pueden emitirse y suscribirse al portador o nominativos, salvo en este último supuesto que la individualización sea solicitada expresamente y conste en el documento presentado a la registración.

13.-Publicar en el Boletín Oficial por un (1) día, comienza a regir a partir del 15 de Septiembre del corriente año.

14.-Notificar al Colegio de Escribanos, Superior Tribunal de Justicia, Secretaria de Tierra y Habitat Social y Personal de Registro de la Propiedad Inmueble.

15.-Archívese.-