

## ACTIVIDADES DE AAERPA EN EL PAÍS

**INSCRIPCIÓN  
DE UNA  
TRANSFERENCIA  
TRASLATIVA  
DE DOMINIO  
EMANADA DE  
ORDEN JUDICIAL  
EN JUICIO  
SUCESORIO**

**CURSO DE  
CAPACITACIÓN  
CONTINUA**



**ENCUENTRO REGIONAL  
EN SANTA FE**



**REUNIÓN REGIONAL  
EN CAPITAL FEDERAL**



**CONGRESO NACIONAL DE  
ENCARGADOS DE REGISTROS**  
*Buenos Aires 2014*

**MESAS DE DEBATES:**

**EL ENCARGADO: VÍNCULO  
CON COLABORADORES,  
COLEGAS Y USUARIOS**

**REVISIÓN DE LAS NORMAS TÉCNICO  
REGISTRALES: ¿ACTUALIZACIÓN  
O REFORMULACIÓN?**

*Ponencia del XI Congreso Nacional*

**INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA  
EN EL REGISTRO AUTOMOTOR**

# AAERPA y EDICIONES ÁMBITO REGISTRAL RECOMIENDAN:



Haga su pedido al: (011) 15-6-836-9007  
Por mail: [ambitoregistro@argentina.com](mailto:ambitoregistro@argentina.com)  
Desde el Registro: [ambitoregistro@rssi.dnrpa.gov.ar](mailto:ambitoregistro@rssi.dnrpa.gov.ar)

# Editorial

---

El último Congreso Nacional, más allá de las actividades intrínsecas que hacen a su esencia, produjo una cantidad importante de trabajos elaborados por los concurrentes, dignos de ser compartidos. Prueba de ello es el material que ya hemos publicado y el que aún resta publicar.

En ese aspecto, aunque ya lo hemos señalado oportunamente, destacamos y reconocemos el beneplácito por la riqueza intelectual y predisposición de los asociados, mediante sus aportes en favor de la actividad. En consecuencia, *Ámbito Registral* desde su función comunicacional de AAERPA continúa difundiendo dicho material.

En la presente edición le damos espacio al contenido de dos mesas de debates ocurridas en el XI Congreso Nacional. Una, "El Encargado: vínculo con colaboradores, colegas y usuarios" y otra: "Revisión de las normas técnico registrales: ¿actualización o reformulación?". También publicamos la ponencia "Inscripción de la propiedad fiduciaria en el Registro Automotor".

En otro orden, debemos destacar el grado de aceptación y concurrencia de los colegas y profesionales de todo el país al Curso de Capacitación Continua y a la Diplomatura.

En esta edición también damos cuenta de dos encuentros regionales de encargados de Registros, los cuales fueron de suma utilidad para los asistentes, no sólo por los conceptos vertidos por los integrantes de la Comisión Directiva sino, además, por la posibilidad de disipar dudas, intercambiar opiniones y plantear realidades generales y/o particulares que acontecen en diferentes ámbitos del país donde se encuentran asentados Registros Seccionales.

HUGO PUPPO





# Staff

# AMBITO REGISTRAL

Publicación de AAERPA - Asociación Argentina de Encargados de Registros de la Propiedad del Automotor

Dirección de AAERPA: Cerrito 242  
3er. Piso Of. 1 - Capital Federal (1010)  
TE: (011) 4382-1995 / 8878

E-mail:  
asociaciondeencargados@speedy.com.ar

Web Site:  
www.aaerpa.org

### Consejo Editorial

Fabiana Cerruti  
Álvaro González Quintana  
María Farall de Di Lella

### Director

Alejandro Oscar Germano

TEL: (011) 4384-0680

E-Mail:  
ambitoregstral@speedy.com.ar

Secretario de Redacción  
Hugo Puppo

Colaboración Periodística  
Ricardo Larreteguy Cremona  
Eduardo Uranga

Arte y Diagramación  
Estudio De Marinis

Impresión  
Formularios Carcos S.R.L.  
México 3038 – Cap. Federal  
4956-1028 4931-8459 4932-6345

Registro de la Propiedad Intelectual  
Nº 84.824

La Dirección de *Ámbito Registral* se reserva el derecho de publicar las colaboraciones firmadas y no implica solidarizarse con los conceptos vertidos en ellas ni comprometer la opinión de *Ámbito Registral* y AAERPA. La reproducción total o parcial de los artículos sólo se permite citando la fuente.



AÑO XIX - Edición Nº 80  
Agosto de 2015

# Sumario

7

*Actividades de AAERPA en el país*

**CICLO ACADÉMICO, REUNIÓN DE COMISIÓN DIRECTIVA Y ENCUENTROS REGIONALES**

12

*XI Congreso Nacional -  
Mesa debate*

**EL ENCARGADO: VÍNCULO  
CON COLABORADORES,  
COLEGAS Y USUARIOS**

Por Juan J. Zudaire

14

*XI Congreso Nacional -  
Mesa debate*

**REVISIÓN DE LAS NORMAS  
TÉCNICO REGISTRALES:  
¿ACTUALIZACIÓN O  
REFORMULACIÓN?**

Por Álvaro Gonzalez Quintana



18

**INSCRIPCIÓN DE UNA  
TRANSFERENCIA TRASLATIVA  
DE DOMINIO EMANADA  
DE ORDEN JUDICIAL EN  
JUICIO SUCESORIO**

Por Hernán Trigo

25

*Ponencias del XI Congreso*

**INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD  
FIDUCIARIA EN REGISTRO  
AUTOMOTOR**

Por Ana C. Ruiz



**ASOCIACIÓN DE  
CONCESIONARIOS DE  
AUTOMOTORES DE LA  
REPÚBLICA ARGENTINA**

Lima 265 • Capital Federal

Actividades  
de AAERPA

## CURSO DE CAPACITACIÓN CONTINUA



El presidente de AAERPA, Dr. Alejandro Germano, estuvo presente en el inicio del Curso de Capacitación Continua 2015, oportunidad en que presentó a los funcionarios de la Unidad de Información Financiera (UIF), dependientes del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Dr. Mario N. Camaño, Dra. Mariana N. Quevedo y Lic. Daniela F. Heredia.

Los citados funcionarios abordaron, ante una nutrida concurrencia, temas relacionados con sus respectivas áreas de competencia, de acuerdo a lo pautado en el cronograma del plan de estudios del Curso, el cual comenzó el pasado 17 de abril.

Actividades  
de AAERPA

## REUNIÓN DE COMISIÓN DIRECTIVA Y ENCUENTRO REGIONAL

La ciudad de Santa Fe fue sede del encuentro regional de encargados de Registros, organizado por la Asociación y en el que participaron colegas registradores de Entre Ríos, Santa Fe y Córdoba. La coordinación estuvo a cargo del Dr. Francisco Iturraspe, delegado de Santa Fe Norte y se desarrolló el pasado viernes 8 de mayo.

En horas de la mañana se reunió en pleno la Comisión Directiva que abordó temas institucionales y del quehacer registral, entre ellos, se estableció que la Asamblea Anual Ordinaria será llevada a cabo en noviembre de 2015.



El Dr. Alejandro Germano, presidente de AAERPA, comunicó sobre las reuniones mantenidas con el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y con Dirección Nacional, donde dialogaron acerca de las designaciones de colegas que concursaron para encargados titulares de Registro y también sobre la apertura de concursos.

Por su parte, el vicepresidente 2º, Dr. Álvaro González Quintana, informó el trabajo realizado por la Comisión de Asuntos Normativos (cuya coordinación está a su cargo) referido a consultas registrales en la página web de la Asociación. Además, se abordaron aspectos relacionados con Motovehículos y MAVI.

En horas de la tarde, ante la presencia de 80 registradores de la región, se trataron cuestiones

inherentes a Motovehículos, MAVI y Créditos Prendarios. Se analizaron alternativas para mejorar la actividad laboral en aquellos Registros que tienen competencia en maquinaria agrícola y créditos prendarios. Entre otras propuestas, surgió la posibilidad de una compensación con documentación registral debido a la adquisición de impresoras, laminadoras y cortadoras.

En el ámbito de la reunión se analizaron alternativas de inscripción para maquinarias usadas antes de 1996, logrando que las nuevas maquinarias salgan inscriptas antes de ser entregadas por las concesionarias (como ha sucedido con los Motovehículos). Además, se evaluó la necesidad de contar con una Tabla de Valuación, ya que no existen valores de referencia en las maquinarias.



Todo los aspectos relacionados con Motovehículos estuvo coordinado por Juan Manuel Moriondo, vocal delegado en Motovehículos de la Asociación, mientras que aquellos temas sobre MAVI y Créditos Prendarios lo coordinaron Carina Rodríguez y Rubén Pérez.

En lo atinente a la comunicación institucional de AAER-PA, la Comisión Directiva entregó afiches para las carteleras de los Registros, referidos a la obligatoriedad de la inscripción registral de las maquinarias agrícolas.



A continuación, y previo informe brindado por el Dr. Germano sobre el estado actual de la actividad registral, se pasó al taller de casos coordinado por Álvaro

González Quintana y Fabiana Cerruti. En dicho taller, los encargados presentes tuvieron la posibilidad de efectuar todo tipo de consultas.



*Actividades  
de AAERPA*

## REUNIÓN REGIONAL EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



Encargados de Registros de la provincia de Buenos Aires y de la Capital Federal participaron del Encuentro Regional que se concretó el pasado 17 de junio en las instalaciones de la Asociación de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires.

El Dr. Fernando Prósperi disertó sobre diversos aspectos del nuevo Código Civil y Comercial y la charla fue moderada por la Dra. Lidia Viggiola. Posteriormente, se abordaron temas de actualidad registral con un panel integrado por los Dres. Fabiana Cerruti, Álvaro González Quintana y Alejandro Germano.

# Beneficios para los empleados de registros de automotores.

Cuentas con bonificaciones especiales.<sup>(1)</sup>

Con tu Tarjeta Galicia Débito:

**15%**  
en Combustible los domingos.<sup>(2)</sup>

**25%**  
en Desayunos todos los días.<sup>(3)</sup>

Con tu nueva Tarjeta Galicia Crédito:<sup>(4)</sup>

Jueves  
**15%**  
en Indumentaria, Calzado y Carteras.

Viernes  
**15%**  
en Restaurantes, Bares y Fast Food.

Sábado  
**15%**  
en Peluquerías.

Y además:

**1.000 puntos Quiero!** de bienvenida para los que acrediten por primera vez su sueldo en el Banco.<sup>(5)</sup>

**500 puntos Quiero!** de bienvenida para quienes generen por primera vez su clave Galicia.<sup>(6)</sup>

Acercate a tu sucursal más cercana.



(1) Sujeto y verificado con cargo a cuenta de Banco Galicia. (2) Promoción del 15% de ahorro válida en la Pasadilla Agenciaci3n de compra aborada entre las 0 y las 24 hs. todos los d1as Domingos, del 31/03/2015 al 30/06/2015 inclusive. Excluyentemente con Tarjeta Galicia Débito en todas las ediciones de tarjeta de pago. Queda excluida de la presente promoci3n, las compras realizadas por art1culos y servicios para el gobierno. El ahorro del 15% se verá reflejado en el sueldo c3dula dentro de los 30 d1as M3ximo de descuento o consumo. Las compras realizadas con la tarjeta de d1bito c3dula exceptadas por la donaci3n del IVA del 2% seg3n la Resoluci3n 260/2011. Promoci3n no acumulable con otras promociones vigentes. Para poder acceder al beneficio, aquellos clientes que accedieron a través del Banco Galicia al momento de efectuar el consumo. Consulte bases y condiciones ingresando en [www.galiciapyme.es](http://www.galiciapyme.es) o llamando al 0819-771-3333. M3ximo m3ximo mensual a elegir por cuenta 3333. (3) Disponible en [www.bancogalicia.com/Desayuno](http://www.bancogalicia.com/Desayuno). (4) Promoci3n 15% por s3bados, excluyentes sobre compras realizadas con tarjetas Galicia relacionadas con viajes compras de ocio y ocio de los d1as Jueves y el 30/06/2015. V3lida solo para compras realizadas en comercios adheridos y en los d1as abarados seg3n el d1a, seg3n el punto de los puntos de 60 d1as m3ximo a contar desde el d1a de la tarjeta. El m3ximo m3ximo m3ximo de 500 por s3bado en ning3n caso superior a los 400 por el punto de s3bados de la promoci3n. Los m3ximos se realizan en el momento posterior al que ingresa el consumo. En el caso de sucesivas compras, el total del m3ximo se eleva en el momento en que ingresa la segunda cuota, considerando para el c3lculo el monto total de la compra. Para acceder a estos beneficios el cliente debe encontrarse al d1a con sus pagos con el Banco Galicia a previa aplicaci3n correcta y v3lida. Promoci3n no v3lida para las tarjetas de credito actuales en el Servicio Galicia Entren y cuenta empresarial. (5) El d3gano de los 1.000 puntos se har3 a los empleados que acrediten por primera vez su sueldo en el Banco Galicia. El otorgamiento de puntos ser3 v3lido desde el 01/04/2015 hasta el 30/06/2015, inclusive y con tal de que aquellos nuevos adheridos no hayan acreditado su sueldo anteriormente en el Banco Galicia. La entrega ser3 por una vez y no se repite en meses posteriores a quienes ya hayan obtenido los puntos. Para acceder a la promoci3n y la aplicaci3n de puntos habilitado para la participaci3n, obtenci3n de beneficios y c3lculo dentro del programa, aquellos nuevos clientes que deseen en la promoci3n al ingresar sus datos en los lugares del primer establecimiento de referencia para el beneficio de los 1.000 puntos. Se pueden consultar los productos habilitados para la presente, en Galicia Home Banking, [www.galiciapyme.es](http://www.galiciapyme.es), Adm3nistraci3n de Productos, Cuenta Nueva y C3lculos del programa en <http://www.galiciapyme.es/linea/linea.html> y L3ndulos. (6) Promoci3n v3lida del 30/03/2015 al 30/06/2015. Generaci3n de clave Galicia se acreditar3 por una vez los puntos a los clientes de d1a en el momento que generen por primera vez su clave Galicia. Promoci3n a Quiero a trav3s de Galicia Home Banking La promoci3n aplica a aquellos establecimientos adheridos al programa que se refieren a trav3s de Galicia Home Banking, [www.galiciapyme.es](http://www.galiciapyme.es). Se acreditar3 por una vez 500 puntos. Suscripci3n del d3bito al programa Quiero La promoci3n aplica al ingreso por primera vez de un t3lfono celular y t3lfono Galicia Home Banking, [www.galiciapyme.es](http://www.galiciapyme.es) Servicio de Mensajes. Se acreditar3 por una vez 50 puntos. Suscripci3n del email al programa Quiero La promoci3n aplica al ingreso por primera vez de una direcci3n de email v3lida a trav3s de Galicia Home Banking, [www.galiciapyme.es](http://www.galiciapyme.es) Servicio de Mensajes. Se acreditar3 por una vez 50 puntos. Completar datos de preferencias en Galicia Home Banking La promoci3n aplica al formulario de datos de preferencias completo que tenga sido cargado y validado correctamente a trav3s de Galicia Home Banking, [www.galiciapyme.es](http://www.galiciapyme.es) Preferencias. Se acreditar3 por una vez 50 puntos. Alta de Tarjeta Galicia Crédito Se acreditar3 por una vez 500 puntos a los clientes de d1a en el programa que les brinda una nueva tarjeta de d1bito. M3ximo para Tarjeta Galicia Visa, Galicia Premium Credit y Galicia MasterCard. Los puntos se acreditar3n al final de la cuenta de d1bito.



Por Dr. Juan José Zudaire -  
Enc. Tit. del R.S. Rauch -  
Prov. de Buenos Aires

## XI Congreso Nacional - Mesa de debate **EL ENCARGADO: VÍNCULO CON COLABORADORES, COLEGAS Y USUARIOS**

*Síntesis de lo expuesto en la mesa de debate: “El proceso de modernización en la actividad registral. Cambios, desafíos y nuevos paradigmas en los Registros Seccionales”.*

¿Somos los encargados sujeto activo del cambio o mero instrumento de las políticas de Estado?

Esta pregunta, que tiene un carácter conceptual y retórico, de algún modo refleja un planteo que es constante en nuestra actividad.

Si bien la obediencia jerárquica muchas veces tiene el rostro amargo de una legalidad compulsiva, la crítica fácil a la omnipotencia del Estado es un discurso que se compra sin necesidad de promoción.

La crítica de la sociedad y la ciudadanía oponiendo la minusvalía de la legalidad frente a la legitimidad, no es una exclusividad argentina. En los países de raigambre latina es muy frecuente percibir ese inconsciente colectivo que refiere al Estado como a una otredad.

El sentimiento de ajenidad, o de nulo parentesco entre la sociedad y Estado haría pensar que el Estado es fruto de la generación espontánea. Esta distancia o abismo entre sociedad y Estado, obedece en parte a que éste tiene la fisonomía de la conducta humana. Y a todos nos cuesta reconocer que es el espejo social de una sociedad y de una nación con identidades muy particulares.

Es cierto que el Estado habla por medio de sus actos, y que los funcionarios somos la viva expresión de ese lenguaje que genera aprobación o rechazo. Somos la cara visible del éxito o del fracaso, somos los artífices del bolsillo satisfecho o del servicio ausente. Somos el rostro de la inmediatez y la celeridad, pero también de la ausencia y la ineficacia.

Y como la caridad bien entendida empieza por casa, me referiré brevemente a ese Estado que somos nosotros. Ese Estado que representan los interventores y los encargados de Registros.

Los interventores y los encargados caminamos con el Estado, al lado del Estado, y frente al Estado. Al ser reconocidos, valorados y repudiados como un engranaje del Estado, representamos al Estado y debemos ser el Estado.

Obviamente, primero somos personas y ciudadanos antes que funcionarios. En esa prioridad ontológica tenemos la oportunidad de ejercer señorío sobre la realidad que nos toca vivir, con acciones concretas que son un desafío a la libertad responsable.

Libertad que no se agota en la obediencia debida, porque la vitalidad institucional se nutre de la vocación, de la capacitación continua, de la formación de equipos de trabajo y de una clara concepción de la solidaridad en todos los ámbitos del hacer registral.

En ese quehacer, el liderazgo del encargado en su Registro es decisivo. Ese liderazgo no es posible sin un vínculo fluido con los colaboradores y con los colegas.

Si bien en su momento se calificó a la tarea del encargado como “personal e indelegable”, todos sabemos que el éxito del sistema registral es del conjunto. De los registradores, de los colaboradores y de la interacción entre todas y cada una de las unidades registrales.

El sistema ha resultado innovador y exitoso, porque en cada Seccional: atender, entender y auxiliar a la comunidad registral ha sido una constante. Y en esa trama de vínculos interpersonales debemos afianzar el modo de vinculación con los colaboradores y los colegas.

Atender, comprender, auxiliar y remunerar adecuadamente al empleado es la contracara de lo que nosotros queremos recibir del Estado como funcionarios.

Atender, comprender y auxiliar al colega también aparece como una necesidad y exigencia de estos tiempos. Atender el teléfono al colega que requiere nuestra colaboración, responder en tiempo y forma sus inquietudes, efectuar las constataciones que nos envían y estar disponible sin restricciones es un aspecto a consolidar y mejorar.

Los colaboradores del Registro y los encargados sabemos que encontrar soluciones justas a las dificultades de la rutina es un esfuerzo cotidiano. Es algo que ennoblece la labor y nos aleja definitivamente de la negativa de manual. De ese parco e insolente "no" que tanto mal hace a la empatía entre ciudadano y funcionario.

En el colectivo encargados/as o interventores/ras es natural que haya una pluralidad, pero también es cierto que hay mandatos éticos comunes e implícitos. En esa confluencia diaria de brindar apoyo y formación a nuestros colaboradores y de asistir a los colegas, se fortifica el sistema y el ciudadano usuario recibe el servicio que merece.

The logo for NFL&A is rendered in a large, bold, serif font. The letters are a dark red or maroon color. The ampersand is stylized and integrated between the 'L' and 'A'.

---

Navarro Floria, Loprete & Asociados

Abogados

Juan Gregorio Navarro Floria  
Marcelo Aníbal Loprete  
Bernardo Dupuy Merlo  
Mateo Tomás Martínez  
María Eugenia Pirri  
Javier Gonzalo López Ciordia

---

Lavalle 1527 - Piso 11º - 44 (C1048AAK) Ciudad de Buenos Aires

Teléfono: (54-11) 4375-3597 Fax: (54-11) 4375-3598

Email: estudio\_nfla@nfla.com.ar

Web-Site: [www.nfla.com.ar](http://www.nfla.com.ar)



Por Dr. Álvaro González Quintana -  
 Enc. Tit. del R.S. Capital Federal  
 N° 31 - Ciudad de Buenos Aires

## XI Congreso Nacional - Mesa de debate **“REVISIÓN DE LAS NORMAS TÉCNICO REGISTRALES: ¿ACTUALIZACIÓN O REFORMULACIÓN?”**

*El presente trabajo se trata de un extracto de la charla introductoria al debate sobre el futuro de las normas técnico registrales, dada en el XI Congreso Nacional de Encargados de Registros organizado por AAERPA.*

La idea que nos convoca hoy es trabajar sobre la disyuntiva que plantea el título y tratar de encontrar conceptos y fundamentos que nos ayuden a resolver la cuestión.

No tengo tendencia a dejarme llevar por las primeras ideas que se me crucen. Es por esto que, llegada a mí la idea que es tiempo de trabajar a fondo sobre las normas, tuve que pensar en los motivos que podrían haberme llevado a esta conclusión.

¿Por qué aquí y nosotros? La Asociación hace muchos años que ha iniciado un camino de permanente compromiso con la actividad, no sólo en la atención de los encargados, sino promoviendo los cambios que hemos sentido necesarios.

Hace ya tanto tiempo que empezamos con los cursos para mandatarios, con el fin de quitar a nuestras normas esa pátina de ciencia oculta. La ignorancia del mandatario era fuente de poder pero a la vez era una rémora en nuestro crecimiento. Luego vinieron los congresos, los cursos, la diplomatura y los cursos de capacitación continua. También fue iniciativa que nació en un congreso de AAERPA lo que luego se plasmó en la Resolución 12/97 de exámenes para acceder al cargo y, por último, los concursos para

acceder al cargo donde nuestra Asociación fue parte natural e irremplazable en los distintos tribunales evaluadores. No cabe duda, entonces, que es parte de la actividad y actitud natural de nuestra Asociación el involucrarse en todos los procesos que hacen al mejor desempeño de la actividad. Y sin duda que no hay mejor marco para debatir esos cambios que el de nuestros congresos.

### LOS MOTIVOS

#### 1 - Necesidad de rever las normas

Ante todo debemos señalar que el Digesto, como norma única, es decir como unidad normativa, ha quedado desactualizado en cuanto a su contenido. Hay muchas normas, de suma importancia que no están incorporadas (Normas de la UIF, certificados electrónicos, normas sobre clásicos, requisitos para el cambio de uso en una CANJ). Es decir, ya hay una tarea previa a realizar que consiste en incorporar, con control de lo sistemático, muchas normas.

Pero, además, estas normas a ser incorporadas también requieren de control y actualización (sobran, por ejemplo, las normas sobre subastados Ley 22.130). Pero, además, si esta evaluación admite

otro “además”, las normas del Digesto ya están bastante desactualizadas de por sí. O sea, antes de la incorporación de las nuevas normas es necesaria una revisión a fondo de todo el Digesto. Nótese, a modo de ejemplo, que las normas sobre transferencia siguen haciendo referencia a la inscripción inmediata del art. 9 cuando hay deuda de patentes. En ningún convenio del país se planteó nunca esta posibilidad.

También requieren una profunda revisión y modificación las normas sobre Tipo, Uso y destino. Las normas sobre Cambio de tipo, Alta y Cambio de Carrocería, actualización de las normas sobre Inscripción Inicial, etc. No voy a abundar en mayores consideraciones, pero esto sólo me bastó para entender que es necesario escribir de nuevo buena parte del Digesto. Y si esto fuere así, ¿será tiempo de repensar toda su estructura?

## 2 - Los encargados

Cuando se piensa en una norma de este tipo, es decir un reglamento que rige una determinada actividad, se tienen en cuenta varios aspectos, entre los que se destacan: Los resultados que se quieren obtener y, sobre todo, aquellos que las deben aplicar; y aquí aparece otro de los elementos que debo traer a consideración y es la actual condición de los encargados de Registro.

Desde fines del siglo pasado no hay designaciones salvo contadas excepciones, por lo que todos acumulan una experiencia de al menos 15 años en la función. Las nuevas designaciones llegarán seguramente por medio de un concurso que garantizará la capacitación y aptitud para el cargo de los nuevos titulares. La mayoría de estos encargados han participado en los cursos y diplomaturas que ha organizado AAERPA, en los cuales se ha capacitado especialmente para la función, no sólo desde lo jurídico sino también desde lo administrativo y en las relaciones personales. Esto nos permite hablar de funcionarios especializados en

la tarea a realizar. Como se puede ver con facilidad, esta realidad es muy distinta a aquella que generó la normativa que hoy ponemos en debate.

## 3 - Las comunicaciones

En el año 1993, cuando se dictó el primer Digesto, faltaban todavía 2 años para las primeras conexiones comerciales a Internet en nuestro país. Sólo había telefonía celular en la Ciudad de Buenos Aires, con una sola operadora (Movicom). No hace falta que describa el cambio que tenemos al día de hoy. Esto también facilita el acceso de los usuarios tanto a las normas como a las autoridades.

## 4 - la informática en los Registros

La actualidad en este campo ha generado un sistema donde buena parte de lo actuado por cada Registro es pasible de ser controlado on-line. Esto facilita los controles y la autoridad de control cuenta con una herramienta totalmente novedosa, que debe ser aprovechada en cuanto a la auditoría de la actividad registral.

## 5 - Por qué nosotros

Debemos asumir, definitivamente, el rol que nos corresponde. Somos el elemento permanente del sistema, somos los que lo llevamos a cabo. Tenemos la responsabilidad de aportar nuestra experiencia. El crecimiento sólo se puede dar con el trabajo mancomunado de autoridades y encargados. Tenemos que levantar la mirada y asumir la parte que nos toca en la mejora del sistema.

## LAS VENTAJAS DE LA SIMPLIFICACIÓN PROPUESTA

### 1 - Resolver de acuerdo con las normas generales

Desde el punto de vista de los encargados, la sim-

plificación de las normas implica una ventaja por un lado y una carga por otro. No hay ninguna duda que muchas veces los encargados vacilan en la resolución de determinada situación, más que por dudar de los caminos jurídicos para ello que por temor a que haya alguna disposición, circular, dictamen etc. que proponga algo distinto a lo pensado. Esto trae como resultado cierta parálisis y muchas veces la necesidad de una consulta. ¿Cuántas veces les pasa que la duda para resolver alguna cuestión no está en las consecuencias de sus actos sino en lo que podrán opinar los inspectores?

## 2 - Resolver el caso concreto

Como contrapartida, esto también nos elimina lo fácil que puede resultar atenerse a lo taxativo de una norma, a pedir determinados requisitos tan solo porque lo dice el Digesto. Nos obligará a leer, a estudiar y a resolver con fundamento en cada caso. Hemos cedido una tarea central de nuestra razón de ser, cual es la calificación registral, a favor de quien dicta las normas.

## 3 - Mejorar la tarea de auditoría

En cuanto a la autoridad de control, la eliminación de normas superfluas simplificará las tareas de auditoría, eliminando lo superficial y permitiendo ocuparse de lo relevante. Eliminaré una enorme cantidad de consultas y pedidos de dictamen que, a decir de los involucrados, ha sido la mayor carga de trabajo que tiene o ha tenido el Departamento Normativo.

Hemos visto auditorías donde se invierten tiempo y esfuerzo en controlar si se ha anotado la cancelación de prenda en la copia no negociable, si se ha consignado en la hoja de registro la valuación tenida en cuenta para el cobro de un sellado aún con el sistema el 13 S, si se ha dejado constancia de la negativa de pago de infracciones, si el Registro sin afectar en nada su servicio estuvo “un rato” por debajo del stock de títulos, etc. Todo ello tan solo porque

“hay una disposición o circular que así lo indica”. También los inspectores han perdido su capacidad de análisis, para aplicar sin ningún tipo de evaluación circunstancial normas obsoletas y muchas veces inconducentes. Esa tarea también debe recobrar jerarquía.

## LA PROPUESTA

He revisado las normas de otros organismos similares, como el Registro de Aeronaves o el Registro Inmueble, y la característica en común es que son normas dirigidas al usuario y no al funcionario. Es decir que se indican los requisitos de cada trámite. El acto registral se rige por normas generales, por principios aplicables a todo el derecho registral, y las cuestiones meramente procedimentales quedan reservadas al criterio del registrador o a instrucciones generales. No olvidemos que nuestra actividad cuenta también con el R.I.N.O.F.

### Transferencia

Como corolario y a simple modo de ejemplo, propongo una idea de los aspectos centrales que debiera tener la norma sobre transferencia de dominio, para plasmar mi visión de la cuestión:

La transferencia de dominio se solicitará mediante la S.T. 08. Las firmas de las partes deberán estar certificadas, en las formas establecidas en Tít. xx, Cap. xx. Y en caso de corresponder deberá contarse con el asentimiento conyugal (Tít. xx, Cap. xx). El domicilio del adquirente se deberá acreditar de acuerdo a lo establecido en Tít. xx, Cap. xx.

Se deberá presentar el título de propiedad y exhibir la cédula, que podrá ser entregada al concluir el trámite.

Además, en los casos que corresponda:

- 1) Presentar Verificación Física (Tít. Xx, Cap. xx).
- 2) Cumplir con las normas de orden nacional que correspondan de acuerdo a lo normado en el Tít. xx, Cap. xx. (CETA, UIF, etc.).

- 3) Cumplir con el impuesto de sellos que corresponda según la jurisdicción.
- 4) Comunicación al acreedor prendario.
- 5) En caso que el dominio se encuentre embargado, el adquirente deberá asumir la deuda.

Luego habrá una Sección con los requisitos propios de los casos especiales.

### CASOS ESPECIALES

Sucesión.  
Escritura pública.  
Subasta art. 39, Ley de Prenda.

Por orden judicial.  
Subasta de automotores oficiales.  
Comerciantes habitualistas.  
Transferencia de dominio fiduciario.

Estos son los lineamientos básicos de mi propuesta. Creo que amerita un debate, ya que necesariamente tiene como antecedente, pero también como consecuencia, un salto de calidad en nuestro trabajo. Asumiremos nuevas responsabilidades que la libertad de decisión conlleva. Quiero, entonces, saber vuestra opinión para luego decidir si nuestra Asociación debe promover este cambio profundo en las normas que rigen la actividad.



FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES Y CÁMARAS DEL COMERCIO AUTOMOTOR DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

[www.faccara.org.ar](http://www.faccara.org.ar)

Julián Álvarez 1283 - CP (1414) - CAPITAL FEDERAL - REPÚBLICA ARGENTINA  
Teléfonos: (0054-11) 4535 2106 - Interior: 0800 444 0287

Por *Hernán Trigo* -

*Encargado Suplente del R.S.*

*Necochea N° 2 -*

*Prov. de Buenos Aires*

## INSCRIPCIÓN DE UNA TRANSFERENCIA TRASLATIVA DE DOMINIO EMANADA DE ORDEN JUDICIAL EN JUICIO SUCESORIO

El presente trabajo radica en realizar un análisis respecto de las transferencias traslativas de dominio, que se inscriben en los Registros Seccionales de la Propiedad Automotor, emanadas de orden judicial en el marco de un juicio sucesorio, tanto a favor del cónyuge supérstite, como a favor de un tercero adquirente.

Sabido es que el Derecho Registral en la República Argentina se encuentra regido por una serie de principios, los cuales se encuentran plasmados en la Ley 17.801 que reglamenta el funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble, y los que son aplicados analógicamente, con sus matices por cierto, a la registración en materia de automotores.

Dentro de los principios anteriormente indicados se corresponde destacar los siguientes:

### REGISTRACIÓN EN MATERIA DE AUTOMOTORES

Con la sanción del Decreto Ley 6.582/58, la adquisición o transmisión de los automotores fue sustraída del régimen general del Código Civil, por medio del cual para la adquisición del dominio sobre cosas muebles bastaba con la tradición que el titular hiciese de ellas al adquirente, y la posesión de las mismas resultaba título suficiente para acreditar la propiedad.

Art. 2.412: “La posesión de buena fe de una cosa mueble, crea a favor del poseedor la presunción de tener la propiedad de ella, y el poder de repeler cualquier acción de reivindicación, si la cosa no hubiese sido robada o perdida”.

A partir de la sanción de la norma ut supra indicada se crea, en materia de automotores, un régimen complejo por medio del cual, para la adquisición de la propiedad sobre un automotor, pasa a ser conditio sine qua non la inscripción de dicha transmisión en el Registro de la Propiedad Automotor, no sólo con fines publicitarios y de oponibilidad a terceros (como sucede con las inscripciones en materia de inmuebles), sino como medio de adquirir el dominio respecto del automotor en cuestión.

La característica tan particular antes mencionada, y que representa el sello distintivo respecto del Régimen Jurídico del Automotor, es lo que comúnmente se denomina “carácter constitutivo”, Art. 1° Decreto Ley 6.582/58: “La transmisión del dominio de los automotores deberá formalizarse por instrumento público o privado y sólo producirá efectos entre las partes y con relación a terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor”

## PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Este principio registral, también llamado de previa inscripción, o de continuidad del tracto, tiene su fundamento legal en el principio *nemo plus iuris*, Art. 3.270 del C.C.

En su aplicación registral exige que, cuando se procesa un cambio en la situación del bien registrado, la persona que figure como transmitente sea la que aparece en el asiento registral previo como adquirente.

Dicho de otro modo, debe presentarse un encadenamiento regular de transmitentes, los que previamente deben haber sido registrados como adquirentes.

Es decir, que no puede inscribirse una transferencia de un automotor si quien se presenta como transmitente no figura como titular registral de dominio, lo que implica que debe ser previamente adquirente en una transferencia anterior o en una inscripción inicial.

• **Respecto de la inscripción directa a nombre del comprador en el marco de un juicio sucesorio, título II, Capítulo 2, Sección 3ª, Art. 2º del DNTR**

“...es una disposición que nos parece incoherente con el sistema registral y sus principios, ya mencionados, especialmente en el denominado principio de tracto sucesivo.

A diferencia del llamado tracto abreviado, que ya hemos referido cuando comentamos los principios registrales en materia inmobiliaria y su correlación con el registro de la propiedad automotor, en esta disposición se altera la cadena regular de transmisiones, equiparándola al resultado de una subasta judicial...”. (Régimen Jurídico del Automotor: Lidia E.

Viggiola, Eduardo Molina Quiroga. Ed. La Ley, 2ª edición actualizada y ampliada).

El principio *ut supra* indicado se encuentra íntimamente relacionado con el artículo 1º del Decreto Ley 6.582/58 que le da al Registro Nacional de la Propiedad Automotor el carácter de constitutivo, expresando: “La transmisión del dominio de los automotores deberá formalizarse por instrumento público o privado y solo producirá efectos entre las partes y con relación a terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor”.

Por lo cual, para que dicha transmisión produzca efectos no sólo contra terceros sino entre partes, deberá encontrarse inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad Automotor.

En este orden de ideas, va de suyo que quien se encuentra legitimado para transmitir el dominio es sólo su titular registral, por lo cual no puede fundarse en argumentos de poco fuste como intenta justificar Borella: “Para cumplir con obligaciones contraídas por el causante o su cónyuge, o para vender determinados bienes de la sucesión”; dichos pretextos de economía procesal resultan una verdadera falacia, porque sustraen del extracto del registrador la facultad de calificar la transmisión del automotor en cuestión, cuando resulta éste el funcionario natural para dicha tarea, para forzar al juez del sucesorio a que realice el control de legalidad de dichas transmisiones, acarreando sólo una sobrecarga del órgano jurisdiccional que resulta diametralmente opuesto al principio de economía procesal enunciado por dicho autor.

Como expresa el artículo 2º, Sección 3ª, del Cap. 2, Tít. II del DNTR: “siempre que el documento judicial así lo ordene”; por lo cual resulta facultativo del juez del sucesorio ordenar o no dicha inscripción, pero no constituye obligación alguna para dicho magistrado apartarse del principio rector de tracto sucesivo y desconocer así el carácter constitutivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad del Automotor.

Asimismo, estos principios se encuentran estrechamente relacionados con disposiciones emanadas del derecho común, como por ejemplo el principio *nemo plus iuris*, que surge del texto del Art. 3.270 del Código Civil.

**Art. 3.270:** “Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere”.

### IURA NOVIT CURIA

La calificación y el encuadramiento normativo (sustancial) por parte del juez, prescindiendo de la calificación que le hubieren dado las partes, constituyen un atributo que no admite discusión a esta altura de la ciencia procesal. Vale decir que, en ejercicio del principio *iura novit curia*, el juez tiene la facultad -y el deber- de subsumir los hechos suministrados por los litigantes en la norma jurídica material que a su juicio corresponde, siendo esta coincidente, o no, con la invocada por los litigantes. Tal miramiento, incluso, campea en distintas disposiciones del ordenamiento.

La facultad en glosa (o potestad/deber) bien puede utilizarse durante el desarrollo del proceso ante el

ejercicio de distintas postulaciones de las partes, o bien, primariamente puede calificarse *iura novit curia* ante la presentación del escrito introductorio. Luego, también, la calificación oficiosa se efectúa en oportunidad de resolver e, incluso, de revisar una sentencia en instancias superiores.

### Doctrina

Parte de la doctrina sostiene que, en realidad, esta excepción al régimen general que surge del Código Civil se encontraría justificada, esgrimiendo los siguientes argumentos:

Según Borella, en las transferencias a favor de un comprador no se exigirá, como recaudo previo a la inscripción de las ventas autorizadas y ordenadas en juicios sucesorios a favor de un no heredero, la inscripción de la declaratoria del causante, siempre que el documento judicial así lo ordene.

Este autor lo sostiene tomando el texto del DNTR que expresa: “No se exigirá como recaudo previo a la inscripción de ventas autorizadas y ordenadas en juicios sucesorios a favor de un no heredero, la inscripción de la declaratoria de herederos del causante, siempre que el documento judicial así lo ordene” (Título II, Capítulo 2º, Sección 3ª, Art. 2º del DNTR).

Aquí si se advierte un “vacío registral” entre ambas inscripciones: La que confirmó la titularidad del causante y la transferencia al comprador en la sucesión. Falta, sin duda, la inscripción a favor de los herederos declarados. Esa precedente mutación de la titularidad registral, consistente en la transferencia *mortis causa* del *de cuius*, a sus herederos, no será recogida en un

asiento autónomo, sino que quedará implícita en la inscripción a favor del comprador, ordenada en la sucesión del titular dominial o de su cónyuge.

Tal excepción al tracto sucesivo se justifica no sólo por razones de economía procesal, sino por la circunstancia de que la orden judicial legitima la omisión formal de un asiento materialmente innecesario. (“Régimen Registral del Automotor”. Alberto Omar Borella, 13 de septiembre de 1993, Ed. Rubinzal Culzoni).

### **Jurisprudencia**

C. de Apelac. C.C. Mercedes, Sala II, 01-04-1980; Cambiasso, Ángel c/ Báez, Alberto L. y otros, (SP LL, 980-289; ED 88-446):

“...A tenor de lo dispuesto por el decreto ley N° 6582/58, ratificado por ley N° 14.467, la inscripción de la transmisión del dominio en el Registro de la Propiedad Automotor es constitutiva, y con ella culmina el proceso negocial existente entre las partes contratantes...”.

### **Sucesión entre cónyuges e inscripción de declaratoria de herederos**

Corresponde señalar respecto de la sucesión entre cónyuges, que un cónyuge sólo hereda al otro cuando los bienes que componen la sucesión son bienes propios. En cambio, si los bienes son gananciales, en principio no se heredan puesto que los bienes gananciales corresponden al cónyuge sobreviviente a título de socio, pues con la muerte se liquida la sociedad conyugal de la que formaban parte.

Al producirse el fallecimiento de uno de los cónyuges, sucede automáticamente, por un lado la disolución de la sociedad conyugal y por otro la transmisión hereditaria, de modo que coexisten dos institutos: “la indivisión post comunitaria” y “la comunidad hereditaria”.

La indivisión post comunitaria es la que se establece entre el cónyuge supérstite y los herederos del cónyuge fallecido, e importa la liquidación de la sociedad conyugal. La comunidad hereditaria se establece sólo entre los herederos (dentro de los cuales puede estar el cónyuge supérstite), e importa la transmisión hereditaria, y cuyo objeto estará formado por los bienes propios del cónyuge fallecido y por los gananciales que le correspondan, una vez liquidada la sociedad conyugal con el cónyuge supérstite.

Así se forma la única masa hereditaria, para lo cual primero hay que partir la sociedad conyugal, o sea, establecer los bienes gananciales que quedan al fallecido previa deducción de deudas y cargas comunes (Art. 1.275), luego se forma la masa hereditaria con dichos bienes gananciales y los propios del causante, finalmente dicha masa tiene su culminación con la partición hereditaria.

### **Jurisprudencia**

“La sucesión de los cónyuges se vincula con el régimen patrimonial de la sociedad que aviene por la celebración del matrimonio (Art. 1.261), y con la extinción de la misma por muerte de alguno de los esposos (Art. 1.291). Entonces, el legislador ha distinguido nítidamente la sucesión de los bienes propios del

premuerto, del derecho del socio a su parte en la división de la sociedad conyugal (Arts. 3.570, 3.571, 3.572, del C.C.) y, por lo tanto, en una sucesión solvente integrada solamente por bienes gananciales, el cónyuge superviviente nada hereda frente a la concurrencia de bienes del causante. Dicha situación constituye un supuesto de exclusión hereditaria conyugal determinado por la calidad de los bienes que integran el acervo, análoga a la del heredero desplazado por otro con mejor derecho, o la del que viene a una sucesión cuyo haber es inexistente o resulta finalmente absorbido por las deudas y cargas. Sin embargo, si todos los descendientes del causante, vengan por derecho propio o en representación, han premuerto, o han sido desheredados, son indignos o renuncian a la herencia, la vocación conyugal se actualiza y el cónyuge entra en concurrencia con los ascendientes del difunto y excluye a los colaterales (Arts. 3.567, 3.570, 3.571 del C.C.)". Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Mar del Plata, Cámara 2, Sala 1 (Crespi-Sosa) Brola, Sergio y otro c/ Rodríguez, Ricardo s/ Sucesión s/ Cobro de Honorarios.

"Si bien la jurisprudencia ha entendido que acervo sucesorio, se refiere a los bienes que son objeto de transmisión mortis causa, por lo que la extensión de los gananciales de una sucesión debe entenderse referida a la porción de los mismos que correspondía al de "cujus". Es decir que deben excluirse los bienes gananciales de una sucesión, los que corresponden al cónyuge superviviente por la disolución de pleno derecho de la sociedad conyugal." (Cámara de Apelaciones de Mar del Plata, Cámara 01, Sala 02 (Zampini- Oteriño-Dalmaso) Schillaci, José s/ Sucesión.

La DNRPA mediante un dictamen, del cual a continuación se transcribe su parte pertinente, se ha expedido respecto de la posición tomada en la materia, en cuyo análisis indica (amén su carácter no vinculante), el criterio de quien resulta el último interprete de la norma.

#### **Dictamen N° 2.222 - Ref. Expte. 16.925/2007**

"...A los efectos de liquidar los bienes de la sociedad conyugal, como consecuencia de la muerte de uno de los cónyuges y su consiguiente inscripción registral, debe determinarse qué bienes y en qué porcentaje (aunque dicho extremo deviene de la ley de fondo) corresponden al cónyuge y a los otros coherederos, no bastando a esos efectos el simple dictado de la declaratoria de herederos, correspondiendo se oficie la inscripción de la parte que le corresponde al cónyuge superviviente como socio de la "sociedad conyugal" disuelta por imperio de la ley, y la parte correspondiente a los demás herederos.

Ello asimismo es exigible a los fines de que se cumpla con el tracto registral, y el principio de rogación de los trámites, no pudiendo el registrador dar por sentadas situaciones legales.

A los fines de efectuar la transferencia la cónyuge superviviente debe previamente o simultáneamente ser titular de dominio (principio de tracto registral) no contemplando el Régimen jurídico del Automotor (T.O. decreto 1114/97 y modificaciones posteriores) la figura del tracto abreviado, por lo que debe peticionarse la inscripción del bien a su nombre (principio de rogación), y ello solo lo podrá efectuar mediante oficio

o testimonio librado en la forma que establece la normativa en la materia". (Dictamen emitido por la Coordinación de Asuntos Normativos y Judiciales, Área de Interpretación y Aplicación Normativa, de la Dirección Nacional de Registros de la Prop. Automotor).

## CONCLUSIONES

De acuerdo a mi humilde opinión, las cuestiones planteadas en el presente trabajo, representan uno de los vacíos más importantes que debe afrontar el registrador, debido a la cantidad de planteos al respecto, por parte de los presentantes, abogados, y, en algunos casos, hasta personal de la justicia, debido a las diferentes interpretaciones y creencias en cada uno de los actores señalados y de acuerdo al criterio del juez interviniente.

Considero que la solución que pondría fin a todas estas cuestiones sería la inscripción en todos los casos de la declaratoria de herederos, y que con posterioridad éstos procedan a transmitir sus derechos sobre los bienes en la forma corriente.

Sabido es que como se expresó anteriormente, el juez conoce el derecho, y la desobediencia de un orden judicial podría acarrear algún tipo de consecuencias para el registrador, pero eso no quita la posibilidad de tener una postura tomada al respecto, amén de cumplir con el mandato judicial.

Lo antes expresado no se basa en el simple capricho de que figure un asiento o no, entran en juego determinadas cuestiones que hacen a la seguridad jurídica

por la que tanto vela el registrador, y la cual, según mi parecer, se encuentra soslayada cuando hay una transmisión (en el medio) que nadie calificó, o para expresarse con mayor claridad, el juez se limitó a ordenar de acuerdo a un escrito presentado por las partes en la cual no hubo un funcionario que certificase la firma, ni tampoco la capacidad de los herederos transmitentes, ni el conocimiento de éstos del alcance del acto que estaban llevando a cabo, hecho no menor.

Respecto de los derechos del cónyuge superviviente, la inscripción de un bien como ganancial, genera un derecho en expectativa para el cónyuge, el cual se materializará al momento de la disolución de la sociedad conyugal, y por orden emanada del juez competente, ya sea en juicio sucesorio, de divorcio o nulidad del matrimonio.

De lo ut supra indicado se desprende con claridad, que la titularidad de los bienes gananciales se adquiere por orden judicial (o escritura pública de partición en los casos que la ley lo autoriza), y no ipso iure, como se intenta imponer en algunos casos cuando el sucesorio ordena la inscripción de un medio (1/2) y aparece una Solicitud Tipo 08 firmada por el cónyuge superviviente no titular transmitiendo el restante medio (1/2) invocando la ganancialidad del bien y desconociendo el carácter de constitutivo del Registro de la Propiedad Automotor.



(Autos particulares de menos de 5 años)

**M A S A U T O S A S E G U R A**

Asegurando 1 auto  
obtendrá un 10 % de bonificación.

Asegurando 3 o + autos\*  
obtendrá un 25 % de bonificación.



**M A S D I N E R O A H O R R A**

\* Pueden ser del Encargado, sus familiares o empleados.

**LAS MÁS AMPLIAS COBERTURAS: TODO RIESGO O TERCEROS COMPLETO FULL FULL**

- Daños por granizo sin franquicia
- Daños por inundación (según plan)
- Reposición de cristales laterales, lunetas, parabrisas y cerraduras sin franquicia
- Reposición de ruedas sin depreciación
- Asesoramiento personalizado
- Amplia financiación.

También consúltenos por la mejor cobertura para su vivienda



Por Dra. Ana C. Ruiz -

Int. R.S. Bahía Blanca N° 1 -

Prov. de Buenos Aires

## Ponencias del XI Congreso Nacional

# INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA EN EL REGISTRO AUTOMOTOR

### El objeto de registración. Calificación y procedimiento registral

A casi veinte años de la sanción de la Ley 24.441<sup>1</sup>, y dada la relevancia de los automotores y créditos prendarios en tanto derecho de propiedad que integra patrimonios fiduciarios, resulta imperativo que se regule de manera expresa, y en un capítulo especial, el procedimiento registral para la inscripción de la propiedad fiduciaria (bienes y cosas). No sólo causada en una transferencia, sino también en las adquisiciones iniciales (cero kilómetros), de créditos prendarios y sus endosos.

El contrato de fideicomiso constituye un contrato típico, regulado por la Ley 24.441, cuyo marco contiene los elementos esenciales de la figura, en especial el régimen de la propiedad fiduciaria. Dicho contrato constituye el título al dominio o, en términos generales, a la propiedad fiduciaria que integrará el patrimonio de afectación necesario para alcanzar los fines del fideicomiso.

Es la propiedad fiduciaria el aspecto especial de análisis en la presente ponencia toda vez que, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 13 de la Ley 24.441, según su naturaleza, será objeto de registración en el registro de la propiedad respectivo. En nuestro caso, cuando el objeto recaiga sobre un

automotor o crédito prendario, deberá tomarse razón en el Registro de la Propiedad del Automotor o de Créditos Prendarios.

No es ociosa nuestra expresa mención respecto de la competencia sobre M.A.V.I. y Créditos Prendarios, dado que el objeto de la propiedad fiduciaria puede estar integrado por bienes o cosas. En el primer caso nos referimos a los créditos prendarios y sus endosos.

La problemática planteada descansa sobre cuestiones relativas a la calificación registral y el procedimiento, aspectos que impactan asimismo en la publicidad y en el nacimiento del derecho como propiedad fiduciaria.

Estas serán las cuestiones desarrolladas en la presente exposición, intentando proponer, de "lege ferenda", la adecuación del Digesto de Normas Técnico Registrales de manera tal que sea regulado expresamente el instituto en los aspectos señalados.

No obstante la amplitud del tema, y la casuística que éste conlleva por la versatilidad de la figura, abordaremos aquellas cuestiones que consideramos más relevantes tales como: el asiento y su publicidad, la calificación registral de la propiedad fiduciaria, especialmente las facultades dispositivas del fiduciario, las anotaciones personales (inhibiciones), el procedimiento de sustitución del fiduciario, entre otros.

1 - Sancionada el 22 de Diciembre de 1994. Promulgada el 9 de enero de 1995.

Cabe señalar que, actualmente, la figura sólo se encuentra contemplada en el capítulo referido a la transferencia del dominio fiduciario de automotores, circunstancia que ha llevado a interpretar que sólo es posible inscribirlo cuando se trata exclusivamente de transferencias, y el titular registral sea el fiduciante que lo transmite a título de aporte al patrimonio de afectación. Este supuesto constituye tan sólo una de las hipótesis posibles de inscripción del dominio fiduciario, pero no el único.

Sin embargo, en el ejercicio de la propiedad fiduciaria, el administrador se encuentra facultado para invertir los frutos o productos de los bienes fideicomitados o reemplazar los mismos (por subrogación), incorporando otros bienes. En esta línea de pensamiento pueden ser objeto de dominio fiduciario no sólo un automotor usado, sino también un cero kilómetro. Esta afirmación reconoce fundamento en lo prescripto en el artículo 4º, inciso b) de la Ley 24.441.

A continuación desarrollaremos nuestro análisis y propuesta de regulación, mencionando las recientes modificaciones introducidas por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación<sup>2</sup>.

### Consideraciones preliminares. Alcances de la inscripción constitutiva del dominio de los automotores

Previamente a desarrollar la temática planteada, deviene necesario abordar algunas consideraciones que fundamentarán la presente ponencia, referente a la función registral y las características de la inscripción constitutiva del dominio del automotor, en las transferencias por actos entre vivos.

2 - Sancionado con fecha 1 de octubre del 2014 por Ley 26.994. Promulgado por Decreto 1.795/2014 de fecha 7 de octubre del 2014.

El derecho real del dominio sobre los automotores, bajo el régimen especial del Decreto Ley 6.582/58, nace a partir de su inscripción (art. 1º, Decreto Ley 6.582/58).

Sin embargo, tal afirmación no debe ser interpretada en el sentido que la sola inscripción atribuye el dominio, que es autosuficiente.

La inscripción constituye el acto final del proceso de adquisición que se inicia fuera del ámbito registral, con el otorgamiento del negocio que constituye su causa o razón jurídica.

El artículo 1º del Decreto Ley<sup>3</sup> establece que la transferencia del dominio deberá formalizarse por instrumento público o privado, y sólo producirá efectos a partir de la inscripción. La norma impone a las partes el deber de documentar el acto por escrito. Sin embargo, este negocio, que constituye el primer acto jurídico, carece de vocación registral<sup>4</sup>. No obstante produce efectos de corte personal, tales como el derecho de exigir la entrega material del automotor, el pago del precio, la facultad de peticionar la inscripción, responsabilidad civil por daños ocasionados, etc.<sup>5</sup>.

Luego, y a fin de incorporar el dominio en el patrimonio del adquirente, se peticionará la inscripción de la transferencia a su favor. El artículo 14 del citado Decreto<sup>6</sup> establece que la inscripción deberá rogarse a través

3 - Art. 1. "La transmisión del dominio de los automotores deberá formalizarse por instrumento público o privado y solo producirá efectos entre las partes y con relación a terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor"

4 - La falta de regulación en el Digesto de Normas Técnico Registrales respecto de la registración del negocio causal, ha sido considerado por el Dr. José María Orelle de cierta gravedad, al punto de considerarlo inconstitucional por omisión: "... esta falta de presentación de instrumentos privados es un defecto que deviene del Digesto, y que no surge del Decreto 6582/58. Considero que dicha omisión...es inconstitucional, por carecer de un texto que la consagre". Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales. Héctor Lafaille - Jorge H. Alterini. Tomo VI 2º ed. Actualizada y Ampliada, pág. 737. La Ley. Ediar.

del empleo de una solicitud tipo (formulario 08) que será suscripta por las partes o por el funcionario público correspondiente, según el tipo de instrumento en que se hubiere formalizado el negocio.

El empleo de la solicitud tipo constituye un modo de exteriorización del consentimiento de las partes (transmitente/adquirente) formal y solemne: mediante el uso de formularios oficiales<sup>7</sup> y firmas estampadas ante funcionario registral o notario.

La exigencia de formas solemnes, cuando la ley así lo impone, tiene por finalidad dotar al acto de máxima seguridad jurídica, como también procurar especial reflexión en el sujeto que lo otorga. Pues es de público conocimiento que la suscripción de este tipo de formularios tiene potencialidad transmisiva del dominio (la mutación del dominio en cabeza del adquirente)<sup>8</sup>.

Ambas partes, transmitente y adquirente, se encuentran legitimadas para petitionar la transferencia del dominio (art. 15, Decreto Ley 6.582/58)<sup>9</sup> a favor de este último. No se requiere la concurrencia conjunta ante el funcionario registral, basta tan sólo acreditar

la manifestación auténtica de su consentimiento, en la solicitud tipo 08, y adjuntar la documentación complementaria requerida por el digesto normativo.

Al momento de petitionar la transferencia, el registrador calificará la situación registral del automotor y su titular, especialmente la capacidad y legitimación del titular para celebrar el acto. Dicho análisis se efectuará sobre los instrumentos que tienen vocación registral: la solicitud tipo junto con la documentación complementaria y las constancias obrantes en el legajo del automotor.

En este análisis, el acto jurídico administrativo de inscripción co-constituye el derecho del particular, originado en su título<sup>10</sup>. Es el resultado final de una serie de actos que lo preceden: a) el negocio jurídico que legitima a las partes a exigir el cumplimiento de las prestaciones, y b) la entrega material del vehículo que otorga investidura de poder respecto del bien (generando principalmente efectos en la responsabilidad civil). La inscripción constituye la etapa final que integra la estructura configurativa del derecho real<sup>11</sup>.

5 - "Conviene aclarar que el contrato es perfectamente válido como "fuente de obligaciones"; lo que no se transmite es el derecho real, problema que ha sido resuelto con acierto por la sala F de la Cámara Civil de la Capital al expresar que "el contrato de venta de un automóvil debe considerarse celebrado y surte sus efectos, aunque no se hubieren llevado a cabo todas las obligaciones emergentes del mismo, al no haberse transferido el dominio al comprador con la respectiva inscripción en el Registro". "Silenzi Daniel D. C/ Grimaldi Roberto, 21 de septiembre de 1.977, ED 77-324. Luis Moisset de Espanés. Automotores y Motovehículos - Dominio - Zavalía - Bs. As. 1992 - pág. 116. En otro orden de ideas, resulta interesante mencionar el artículo 1.899 del recientemente sancionado Código Civil y Comercial de la Nación, que contempla la posibilidad de adquirir el dominio de cosas muebles registrables (en el caso automotores) no hurtadas ni perdidas, a quien recibe la posesión material de su propietario o su cesionario sucesivo, sin haberla inscripto a su nombre, siempre que los elementos identificatorios que se prevén en el respectivo régimen especial sean coincidentes. Quien invoque la prescripción adquisitiva decenal deberá acreditar entonces, el título en virtud del cual ejerce la posesión, emanado del titular inscripto o sus cesionarios, como así también que el bien no haya sido hurtado o perdido. Se da acogida a la prescripción contra tablas.

6 - Dec. Ley 6.582/58. Art. 14.- "Los contratos de transferencia de automotores que se formalicen por instrumento privado, se inscribirán en el Registro mediante la utilización de las solicitudes tipo mencionadas en el artículo anterior, suscriptos por las partes. Cuando la transferencia se formalice por instrumento público o haya sido dispuesta por orden judicial o administrativa, se presentará para su inscripción junto con el testimonio u oficio correspondiente, la solicitud tipo de inscripción suscripta por el escribano autorizante o por la autoridad judicial o administrativa.

7 - Dichos formularios son documentos impresos por organismos especialmente designados por el Estado Nacional, cuya comercialización debe ser registrada, anotándose e individualizándose a las personas que los adquieran. R.I.N.O.F. Capítulo VI. Secc. 1. "Artículo 3º.- Adquisición: Los Registros Seccionales deberán adquirir las Solicitudes Tipo a los Entes Cooperadores designados por el Ministerio de Justicia para efectuar con exclusividad esos suministros de acuerdo a lo previsto por las Leyes Nros. 23.283 y 23.412, o a los demás distribuidores autorizados por dicho Ministerio o por la Dirección Nacional, salvo cuando se trate de Solicitudes Tipo de libre impresión (v.g. Solicitud Tipo "02-E").

8 - Ana C. Ruiz. Alcances de la calificación registral en la transferencia de automotores por actos entre vivos. Revista Notarial de la Provincia de Buenos Aires 971, año 2012.

Considerar que el Registro del Automotor es un registro de derecho constitutivo significa que el derecho real de dominio, comienza a existir con la registración. Pero de ningún modo el registro atribuye el derecho en cabeza del adquirente, pues el mismo se origina a partir del negocio que lo precede y legitima a solicitar la inscripción a su favor (art. 15, Decreto Ley 6.582/58)<sup>12</sup>.

La inscripción “per se” no debe interpretarse como elemento único y suficiente, sino que integra una secuencia con los demás actos, en el que cada uno genera sus propios efectos.

Pero, además, refuerza esta tesis su carácter no convalidante, pues la inscripción no subsana los vicios o defectos que el acto pudiere adolecer<sup>13</sup>.

Si bien, como regla general, la mayoría de las veces el título al dominio carece de vocación registral, este principio reconoce su excepción en la propiedad fiduciaria, pues este supuesto requiere necesariamente la incorporación del contrato de fideicomiso pues, como se analizará a continuación, determina el carácter fiduciario de la propiedad y la legitimación para obrar de su titular.

9 - Decreto Ley 6.582/58, Art. 15.- “La inscripción en el Registro de la transferencia de la propiedad de un automotor, podrá ser peticionada por cualquiera de las partes. No obstante, el adquirente asume la obligación de solicitarla dentro de los DIEZ (10) días de celebrado el acto, mediante la presentación de la solicitud prescripta en los artículos 13 y 14...”.

10 - Orelle, José M., en Tratado de los Derechos Reales. Héctor Lafaille, Jorge H. Alterini. Tomo VI. 2ª Edición Actualizada y Ampliada. La Ley. Bs. As., 2011, pág. 726.

11 - Orelle, José M. Ob. cit., pág. 735.

12 - Decreto Ley 6.582/58, Art. 15, ya citado en nota pie de página n° 9.

13 - Suprema Corte de Mendoza, Sala I, 2-10-1999 Martínez, Jorge c/ Altavilla, Alfredo (LL 1997-D- 823: 39.599-S.

“Si bien el registro del automotor es constitutivo pues el dominio se adquiere por la inscripción, ello no significa que sea convalidante y subsane los defectos de los que adolece según las leyes...el hecho de la inscripción no implica que los terceros interesados estén impedidos de invocar el vicio de simulación que afecta al acto causa de la misma”.

### Régimen legal del contrato de fideicomiso

El fideicomiso es un contrato típico o nominado, contemplado en la Ley 24.441 y actualmente regulado en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, en el Título IV, Contratos en particular, artículo 1.666 y siguientes.

Ello significa que para su constitución, la autonomía de la voluntad encuentra ciertos límites en su creación, dado que quienes pretendan celebrar un contrato de fideicomiso deberán ajustarse a las prescripciones que ella contiene.

Se trata de un principio de especialidad y determinación que importa que los distintos elementos esenciales de una relación jurídica deban estar determinados o ser determinables, de lo contrario no existirá relación jurídica<sup>14</sup>.

Los elementos del tipo contractual surgen del art. 4° de la Ley 24.441. De manera tal que, la ausencia de alguno de estos elementos viciaría al contrato, provocando su nulidad congénita.

El citado artículo prescribe que el contrato también deberá contener:

a) individualización de los bienes objeto del contrato. Continúa diciendo la norma que, de no ser posible su individualización al tiempo de su otorgamiento, deberá contener la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes;

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

14 - Moisset de Espanés, Luis. Contrato de Fideicomiso. Derecho Notarial Registral e Inmobiliario. Doctrinas Magistrales. Tomo V, pág. 1.285 x.



# GAP

**DISTRIBUIDORA DE COMPUTACION**

INSTALACION - CONFIGURACION - SOPORTE - VENTA DE INSUMOS - REPARACION DE IMPRESORAS



## **DESCUENTOS A SOCIOS DE AAERPA**

- Permite llevar al control de envío de legajos y certificados dominiales
- Generación automática de declaraciones juradas a enviar a DNRPA
- Muestra avisos automáticos basados en las distintas fechas de vencimiento
- Seguimiento paso a paso de las distintas etapas de generación de un envío de legajo o certificado
- Historial que permite efectuar consultas por dominio y conocer el estado actual de un legajo o certificado
- Base de datos con información detallada de todos los registros seccionales del país

Infoauto 3  
Gercydas 2  
Siap  
Sira  
Acre  
Inhibidos  
Sugit



Perú 359 Piso 14 Oficina 1403 - Capital Federal - C.P. AAS1099C  
Tel./Fax: 011-43427045 - info@gapcomputacion.com.ar

c) el plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de treinta años desde su constitución, salvo que el beneficiario fuere un incapaz, caso en que podrá durar hasta su muerte o 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<sup>15</sup>.

Además, el contrato deberá contener otras previsiones que permitan regular adecuadamente los derechos y obligaciones a cargo de cada sujeto, tales como: los derechos y obligaciones del fiduciante, del beneficiario, las eventuales prestaciones a ser efectuadas por el fiduciante, o el fiduciario y las condiciones para su exigibilidad, cláusulas sancionatorias por incumplimiento, cláusulas respecto a la mora y determinación de la competencia elegida, descripción detallada y precisa del objeto del fideicomiso, lugar de cumplimiento de las obligaciones, etc.<sup>16</sup> Aspectos que caen bajo la autonomía de la voluntad de las partes contratantes.

### Forma del contrato

El contrato puede constituirse por acuerdo de voluntades o por testamento, rigiendo para cada supuesto las formalidades que le son propias.

15 - El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación agrega como requisito esencial tipificante, la identificación del beneficiario o la manera de determinarlo (Art. 1667).

16 - Orelle, José M. Ob. cit. pág. 1.317.

Rige el principio de libertad de formas para el primer caso (pudiendo celebrarse por instrumento público o privado). Cuando se constituya por testamento, deberá ser hecho en alguna de las formas previstas por el Código Civil.

El nuevo Código Civil impone la forma de escritura pública cuando el contrato se refiera a bienes cuya transmisión deba ser celebrada por instrumento público<sup>17</sup>.

### Sujetos: Fiduciante. Fiduciario. Beneficiario. Fideicomisario

La ley vigente es imprecisa en cuanto a la regulación de la situación jurídica de cada uno de los sujetos contractuales. No aborda con precisión los derechos y obligaciones que a cada uno corresponden<sup>18</sup>.

El artículo 1° se limita a indicar cuándo queda configurada la relación jurídica y a mencionar los sujetos que la integran: “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”.

17 - Código Civil y Comercial de la Nación. Art. 1669 “El contrato puede celebrarse por instrumento público o privado excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público. En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo. Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el cumplimiento, en esa oportunidad, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir en el acto respectivo el contrato de fideicomiso”.

18 - El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en el Art. 1.671 y siguientes regula expresamente la situación jurídica del beneficiario, del fideicomisario y del fiduciario, sobre todo en caso de varios fiduciarios, consagrándose su responsabilidad solidaria, pudiendo actuar en forma indistinta o conjunta, según determinación convencional.

Son sujetos necesarios para su otorgamiento el fiduciante y el fiduciario. Ellos exteriorizan el consentimiento contractual, dando vida a la relación jurídica y determinando en ella las bases sobre el cual se estructurará el negocio fiduciario, la finalidad del contrato, el plazo o condición al que estará sujeto, la individualización de los demás sujetos, sus derechos y obligaciones, y demás previsiones convencionales que, sobre la base de la autonomía de la voluntad, establezcan (en especial determinarán los demás aspectos exigidos por el artículo 4° de la Ley 24.441).

Especialmente, el fiduciante individualizará al beneficiario y al fideicomisario (destinatario final de los bienes al tiempo de la extinción del contrato).

Estos últimos, beneficiario y fideicomisario, no son parte en el contrato, es decir, no lo otorgan “ab initio”, no obstante deben estar individualizados. Inclusive pueden o no existir al tiempo de su celebración, basando en tal caso que se hagan constar los datos que permitan su individualización futura.

Asimismo, el fiduciante puede establecer más de un beneficiario o fideicomisario (los que salvo disposición en contrario se beneficiarán en partes iguales). También puede prever sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte de los originarios establecidos en el contrato.

La relación jurídica que vincula al fiduciante, con el beneficiario y fideicomisario, constituye una relación jurídica regida por el artículo 504 del Código Civil, pues en su esencia, la declaración del fiduciante resulta ser una “estipulación a favor de terceros”.

El beneficiario y fideicomisario que aceptan la estipulación efectuada a su favor, adquieren una posición jurídica en el contrato, y por tal motivo se encuentran

legitimados, en el primer caso, a exigir los beneficios de la administración, y en el segundo caso, a exigir la entrega de los bienes al producirse la extinción<sup>19</sup>.

Ambos sujetos adquieren legitimación activa para exigir rendición de cuentas al administrador fiduciario y articular todas las acciones o medidas conservatorias para sus derechos (art. 546 del Cód. Civil).

Los roles subjetivos del fiduciante, beneficiario y fideicomisario pueden coincidir. Asimismo, cualquiera de los sujetos puede ser una persona física o jurídica, (a excepción de lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley 24.441<sup>20</sup>, para el supuesto de fiduciarios que se ofrezcan al público. Sólo podrán actuar como tales, las entidades financieras debidamente habilitadas y las personas jurídicas autorizadas por la Comisión Nacional de Valores).

Sin embargo, en lo que a la figura del fiduciario respecta, éste no puede adquirir los bienes dados en fideicomiso y, por lo tanto, resulta vedado que adquiera la calidad de beneficiario o fideicomisario<sup>21</sup>.

La figura del fiduciario ha merecido mayor consideración de la ley, regulada en el Capítulo II, artículos 4 a 10 inclusive.

19 - El Art. 1.681 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece que para recibir las prestaciones del fideicomiso, el beneficiario y fideicomisario deberán manifestar su aceptación expresa.

20 - Ley 24.441. Art. 5° - 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.

21 - Esta limitación impuesta al fiduciario es superada en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Del art. 1.673 resulta que puede revestir la calidad de beneficiario, debiendo evitar cualquier conflicto de intereses, privilegiando los de los restantes sujetos del contrato. El Art. 1.672 establece la prohibición de constituirse en fideicomisario.

El contrato posee una dinámica particular, especial en él, respecto de los roles subjetivos del fiduciante, beneficiario y fideicomisario, y sus derechos emergentes en el contrato. Esta dinámica consiste en un sistema de reemplazos previstos en la ley, para el caso de no aceptación, ausencia o renuncia de los derechos correspondientes al beneficiario o fideicomisario.

El art. 2° de la ley prescribe: “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”.

Bajo esta dinámica, el patrimonio de afectación no se confunde con el patrimonio personal de los demás sujetos y, cumplido el plazo o condición que extinguen el contrato, los bienes deben ser entregados a la persona establecida en el contrato: fideicomisario o a quien por vía contractual, o en defecto de ella por determinación legal, lo sustituya en sus derechos.

En igual sentido, la muerte del fiduciario no produce el ingreso de los bienes fideicomitados al acervo hereditario, sino que será causal de activación de los mecanismos de sustitución previstos en el contrato (debe ser reemplazado por el fiduciario sustituto).

Finalmente, resta señalar que los derechos del beneficiario pueden transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, salvo que se hubiere pactado lo contrario.

### El patrimonio de afectación

Constituye el principal efecto del contrato de fideicomiso, que consiste en generar un patrimonio separado del fiduciario y del fiduciante, afectado al cumplimiento de los fines establecidos en el contrato (art. 14, Ley 24.441).

Los bienes que integran el patrimonio de afectación quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciante y del fiduciario, respecto de las deudas que no reconozcan su causa en el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

La Ley 24.441 concibe la existencia de un patrimonio de afectación en miras al cumplimiento del fin determinado en el contrato<sup>22</sup>, que no es sujeto de derecho. Dicho patrimonio pertenece a un sujeto (persona física o jurídica) denominado “fiduciario”, quien adquiere la propiedad o titularidad de cada bien que lo integra, con carácter temporal (sujeto al plazo o condición).

La legislación vigente posibilita la adquisición fiduciaria de toda clase de bienes: muebles, inmuebles, derechos, etc. Sigue el mismo criterio el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación<sup>23</sup>.

El artículo 4° exige tan sólo que el objeto sea determinable de modo tal que, si se tratara de bienes fungibles o indeterminados, será necesario establecer claramente las características que lo definen para su correcta individualización.

La transmisión de los bienes fideicomitados, en cabeza del fiduciario, requiere observar los requisitos legales propios a la naturaleza de los mismos. Si se trata de inmuebles título suficiente, modo (tradición) e inscripción. Si se trata de automotores inscripción constitutiva.

22 - Tan es así, que en el afán de proteger la existencia de ese patrimonio, el Art. 10 de la Ley 24.441 prevé la posibilidad de su subsistencia frente a la cesación del fiduciario, contemplando mecanismos de sustitución por vía contractual o, en su defecto, por imposición legal.

23 - Art. 1.670. Objeto. Pueden ser objeto del fideicomiso todos los bienes que se encuentren en el comercio, incluso universalidades, pero no pueden serlo las herencias futuras.

El patrimonio de afectación estará integrado, entonces, por los bienes que transmita el fiduciante como así también por aquellos otros que el fiduciario adquiera por reemplazo de los bienes fideicomitidos o por inversión de sus frutos (art. 4º, inciso b y 13 Ley 24.441). En este último sentido, deberá surgir de manera expresa en el contrato las facultades del fiduciario para reemplazar los bienes o invertir sus frutos.

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, a diferencia de la legislación vigente, sienta como principio la facultad del fiduciario de reemplazo o reinversión de los bienes fideicomitidos. Por lo tanto, si se quiere limitar esta facultad deberá constar en forma expresa. Si nada se dice se encuentra facultado<sup>24</sup>.

### El dominio fiduciario

Este aspecto supone centrarse en las relaciones reales que genera el fideicomiso, es decir la relación del fiduciario con las cosas, muebles o inmuebles que integran el patrimonio de afectación.

El dominio constituye un derecho real de carácter absoluto, exclusivo y perpetuo sobre una cosa determinada<sup>25</sup>.

El dominio fiduciario participa de todas estas características, a excepción del carácter perpetuo, pues su titular lo detendrá hasta el cumplimiento del plazo o condición que producirá su extinción<sup>26</sup>. Producida la causal de extinción del contrato, en consecuencia nace la obligación del fiduciario de entregar los bienes a la persona designada (fideicomisario), quien tendrá legitimación entonces para exigir su cumplimiento. En el caso de los automotores, deberá exigir la transferencia constitutiva del dominio a su favor.

El contrato constituye título al dominio fiduciario, y define la posición jurídica del titular fiduciario con respecto a los bienes fideicomitidos, en especial las facultades de uso y goce, los actos de administración y disposición sobre los mismos.

Como señala Kiper: "En líneas generales cabría decir que las facultades del titular del dominio fiduciario son casi las mismas que las del dominio pleno o perfecto, pues la diferencia principal radica en la perpetuidad de este último, mientras que el primero es temporario"<sup>27</sup>.

En cuanto a las facultades de administración, se debe considerar que el dueño fiduciario, aunque temporalmente, es el verdadero y único dueño de la cosa, por lo que debe reconocérsele amplias facultades<sup>28</sup> de uso y goce.

En cambio, respecto del ejercicio de actos de disposición, la ley establece tres posibles limitaciones: a) las que convencionalmente se hubieren establecido en el contrato; b) que el acto a otorgar responda a los fines del fideicomiso; y c) que se requiera el consentimiento del fiduciante o beneficiario<sup>29</sup>. Todo

24 - Art. 1.684. Registración. Bienes incorporados. Si se trata de bienes registrables, los registros correspondientes deben tomar razón de la calidad fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario. Excepto estipulación en contrario del contrato, el fiduciario adquiere la propiedad fiduciaria de los frutos y productos de los bienes fideicomitidos y de los bienes que adquiera con esos frutos y productos o por subrogación real respecto de todos esos bienes, debiéndose dejar constancia de ello en el título para la adquisición y en los registros pertinentes.

25 - Art. 2.506, 2.508 y 2.513 Cód. Civil.

26 - "...la transmisión de dominio fiduciario no origina una desmembración del dominio. La adquisición del fiduciario, que es la de un dominio imperfecto, significa que el mismo está sujeto a plazo o condición que operan como una limitación de naturaleza personal". Orelle, José M. "Financiación de emprendimientos inmobiliarios", Suplemento Especial Emprendimientos Inmobiliarios. La Ley on line.

27 - Kiper, Claudio M. y Lisoprawski, Silvio V. Ob. cit. pág. 227.

28 - Kiper, Claudio M. y Lisoprawski, Silvio V. Ob. cit. pág. 231.

**TODO RIESGO con FRANQUICIA FIJA al precio de 3<sup>OS</sup> COMPLETO**

(Para autos de hasta 5 años)

**SEGURO PARA REGISTROS DEL AUTOMOTOR**

# TODO RIESGO vs. COMPLETO

+  
COMBINADO  
FAMILIAR

**AUTO SUSTITUTO por 10 DÍAS. COBERTURA de MUERTE a CONSECUENCIA de ACCIDENTE de TRÁNSITO. ROTURA de CRISTALES LATERALES, LUNETAS y PARABRISAS. ROTURA de CERRADURAS y ANTENA. ROBO de RUEDAS sin DESGASTE. REPOSICIÓN de LLAVE de CONTACTO. INDEMNIZACIÓN x DAÑOS PARCIALES. DAÑOS x GRANIZO. DAÑOS x INUNDACIÓN. REMOLQUE y AUXILIO MECÁNICO en TODO el MERCOSUR. 12 CUOTAS FIJAS. AJUSTE AUTOMÁTICO del 20 %.**

Consultar límites y condiciones.



**Mazzeo &  
Alterleib**  
ASOCIACIÓN DE SEGUROS

SI USTED CHOCA con OTRO ASEGURADO NUESTRO, AUNQUE SEA su CULPA, lo REPARAMOS el AUTO sin FRANQUICIA.

Piedras 335 piso 1º oficina 5 | (C1070AAG) Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Teléfonos: (011) 5353-0410 (Líneas rotativas)

e-mail: [seguros@mazzeo-alterleib.com.ar](mailto:seguros@mazzeo-alterleib.com.ar) | [www.mazzeo-alterleib.com.ar](http://www.mazzeo-alterleib.com.ar)

ello según lo prescripto en el artículo 17 que establece 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 hubiere pactado lo contrario”<sup>30</sup>.

Esta particular circunstancia ha llevado a considerar a un importante sector de la doctrina que la Ley 24.441 ha consagrado un nuevo derecho real, que se suma la “*numerus clausus*” establecido en el Código de Vélez<sup>31</sup>. Pues tanto en su constitución como en el ejercicio de la propiedad fiduciaria, debe estarse al contenido de la ley y del contrato que lo origina.

En su carácter de titular del dominio imperfecto, posee legitimación para ejercer todas las acciones tendientes a la defensa de los bienes fideicomitidos<sup>32</sup>.

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación sigue el mismo criterio, pero además ordena inscribir en los

29 - “Como se puede observar, las amplias facultades que suelen corresponder al dueño de una cosa... encuentran ahora tres posibles limitaciones: a) lo que se hubiere pactado expresamente en el contrato; b) los fines del fideicomiso; y c) la necesidad del consentimiento del fiduciante o del beneficiario.”. Kiper, Claudio M. y Lisoprawski, Silvio V. Ob. cit. pág. 229.

30 - Art. 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.

31 - Postura sostenida por autores como el Dr. José María Orelle, quien considera que estamos en presencia de un nuevo derecho real, consagrado por una ley especial, en virtud del cual las facultades de disposición son excepcionales y tan sólo puede hacerlo si se le confiere esa facultad en el contrato y siempre teniendo en cuenta que lo requiera la finalidad del contrato. En igual sentido, Lamber, Néstor D.; Armella, Cristina N.; Ruiz de Erenchun, Alberto, entre otros..

32 - “Cabe confirmar la sentencia que hizo lugar a la acción... incoada por la sociedad comercial que ostenta un dominio fiduciario... pues, si bien este tipo de dominio es imperfecto, revocable, y no permanente, el fiduciario se encuentra legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el beneficiario”. Tribunal Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala E. Fecha: 07/12/2005. Partes: Seguro de Depósito c/ Antoniazzi, Pablo I. y otros. Publicado en: DJ 29/03/2006, 829 Cita online: AR/JUR/7411/2005.

registros respectivos las restricciones o limitaciones impuestas en el contrato procurando dar publicidad y, por lo tanto, oponibilidad a terceros. Considera que sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria regida por las disposiciones específicas del contrato de fideicomiso y por las que correspondan a la naturaleza de los bienes (art. 1.682).

Además consagra el criterio sostenido por la doctrina señalada, en tanto establece que las limitaciones impuestas en el contrato definen la posición jurídica del fiduciario en relación al ejercicio del dominio fiduciario<sup>33</sup>. Especialmente en lo que hace a las facultades dispositivas, pues establece que tiene las facultades del dueño perfecto en tanto los actos que realice se ajusten al fin del fideicomiso y a las disposiciones contractuales pactadas<sup>34</sup>.

### Situaciones jurídicas contempladas en el Digesto de Normas Técnico Registrales

Actualmente, el Digesto de Normas Técnico Registrales, específicamente en el capítulo de transferencias (Sección 11ª del Título II), regula bajo el título “Transferencia en dominio fiduciario” la transmisión del dominio fiduciario, del fiduciante al fiduciario, a título de aporte al fideicomiso.

33 - Art. 1.702. Normas aplicables. Son aplicables al dominio fiduciario las normas que rigen los derechos reales en general y, en particular, el dominio previstas en los Títulos I y III del Libro Cuarto de este Código. Artículo 1.703. Excepciones a la normativa general. El dominio fiduciario hace excepción a la normativa general del dominio y, en particular, del dominio imperfecto en cuanto es posible incluir en el contrato de fideicomiso las limitaciones a las facultades del propietario contenidas en las disposiciones del Capítulo 30 y del presente Capítulo.

34 - Art. 1.704. Facultades. El Titular del dominio fiduciario tiene las facultades del dueño perfecto, en tanto los actos jurídicos que realiza se ajusten al fin del fideicomiso y a las disposiciones contractuales pactadas.

Se deben cumplir los requisitos comunes a toda transferencia pero, además, los específicos de la figura tales como:

a) Consignar en el rubro observaciones del formulario 08 la leyenda "Dominio fiduciario".

b) Se deberá acompañar el contrato de fideicomiso (y una copia para incorporar al legajo o copia certificada ante notario). El art. 3° prescribe que el registrador "controlará que el contrato contenga cuanto menos: datos de identidad del fiduciario, del fiduciante, del fideicomisario y del beneficiario; la individualización del bien objeto del contrato; el plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, que no podrá tener más de TREINTA (30) años contados desde su inscripción, salvo que el beneficiario fuere incapaz, en cuyo caso podrá durar hasta su muerte o hasta el cese de su incapacidad; el destino de los bienes a la conclusión del fideicomiso y los derechos y obligaciones del fiduciario"<sup>35</sup>.

c) Si el fideicomiso se constituyera por testamento, se presentará la solicitud tipo 08 como minuta, suscripta por el juez o por quien éste autorice, acompañándose testimonio y oficio ordenando la inscripción.

d) El art. 5 dictamina: "Si resultare procedente la inscripción de la transferencia de acuerdo a las normas... y el contrato contuviese los elementos indicados en el artículo 3, se inscribirá el dominio fiduciario a favor del fiduciario, siempre que las partes y objeto del contrato, concuerden con los firmantes de la Solicitud Tipo "08" y con el automotor en ella individualizado. Se dejará constancia en el Título y en la Hoja de Registro del carácter de dominio fiduciario del bien, el que se hará constar en los certificados, informes y respuestas a oficios judiciales o administrativos que el Registro expida."<sup>36</sup> .

35 - Título II, Cap. 2, Secc. 11º, art. 3, D.N.T.R.

e) El art. 6 dispone que el registrador deberá calificar las facultades dispositivas del titular del dominio fiduciario, debiendo analizar el contenido del contrato, prestando especial atención a si fueron limitadas sus facultades dispositivas requiriendo, para ello, la conformidad previa de alguna de las partes: fiduciante, beneficiarios o fideicomisarios. En tal caso, el registrador deberá exigir que se obtenga la conformidad requerida. Ello se corresponde con lo prescripto en el art. 17 de la Ley 24.441. Dicha conformidad debe ser prestada en instrumento público o privado con firma certificada<sup>37</sup>.

f) El art. 7 regula el procedimiento en caso de extinción. Si la misma operara por cumplimiento de plazo o condición, o cualquier otra causal que no fuere vencimiento del plazo convencional o legal, deberá acreditarse por instrumento público, declaración jurada con firmas certificadas u orden judicial. En tal caso deberá transferirse el automotor al fideicomisario, mediante el empleo de una Solicitud Tipo 08. No aclara si deberá darse cumplimiento a los demás recaudos exigibles para una transferencia común (C.E.T.A., verificación física, etc.) Además, también impone que, de llegar a estar fallecido el fideicomisario, deberá efectuarse la transferencia a los sucesores, con orden judicial que así lo disponga.

g) Los arts. 8, 9 y 10 regulan el procedimiento en caso de sustitución del fiduciario, de acuerdo a las causales contempladas en el art. 9 de la Ley 24.441. En tal caso deberá estarse a los mecanismos que resulten del contrato o a la sentencia judicial que

36 - Título II, Cap. 2, Secc. 11º, art. 5, D.N.T.R.

37 - Título II, Cap. 2, Secc. 11º, art. 6, D.N.T.R. "El fiduciario podrá disponer o gravar los bienes inscriptos a su nombre con carácter de dominio fiduciario, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, excepto que en el contrato se hubiere convenido lo contrario. Si en el contrato se hubiere establecido que la transferencia del dominio o la prenda del bien debe ser autorizada por el fiduciante, el beneficiario o un tercero, se requerirá el consentimiento de dicha persona expresado en hoja simple con firma certificada".

disponga la remoción. La petición de transferencia deberá realizarla el nuevo fiduciario, acreditando debidamente las causales que lo legitimen a solicitar la inscripción a su favor, consignando en el rubro observaciones de la Solicitud Tipo 08 “Sustitución de Fiduciario”.

h) Finalmente, el último párrafo del art. 10<sup>38</sup> dispone que cuando hubiese sido adquirido un automotor con frutos del fideicomiso o con el producido de bienes fideicomitidos, el fiduciario deberá adjuntar una copia del contrato de fideicomiso y dejarse constancia de tal extremo adjuntando una declaración jurada que así lo avale. Impone al registrador la calificación del contrato, analizando si se encuentra facultado para adquirir de ese modo otros bienes para el patrimonio de afectación, y en tal caso deberá dejarse de ello constancia en la hoja de registro.

### **Crítica a la actual regulación**

Confrontando la normativa registral vigente con la legislación de fondo, se advierte que sólo se ha regulado el procedimiento de inscripción del dominio fiduciario a título de aporte al fideicomiso.

38 - Título II, Cap. 2, Secc. 11º, art. 10, D.N.T.R. “Acreditada la cesación del fiduciario por alguna de las formas previstas en el artículo anterior, se procederá, cuando así lo peticione el nuevo fiduciario, a transferir el dominio fiduciario a su favor. La persona del nuevo fiduciario resultará del contrato, cuando allí se hubiere previsto un sustituto, o se determinará judicialmente. En todos los casos se presentará una Solicitud Tipo “08”, suscripta por el nuevo fiduciario, asentándose en el rubro “Observaciones” la leyenda: “Sustitución de Fiduciario”, a la que se acompañarán los elementos que acrediten la cesación del anterior fiduciario, y la comunicación judicial de designación del sustituto, cuando éste no estuviere previsto en el contrato. Cuando el automotor hubiese sido adquirido con fondos provenientes de los frutos de un fideicomiso o con el producido de los bienes fideicomitidos, y el adquirente revistiere el carácter de fiduciario en una relación jurídica, deberá acompañar el contrato de Fideicomiso o una fotocopia autenticada por escribano público o por el Encargado del Registro, y una declaración jurada en hoja simple, manifestando el origen de los fondos con los que se procedió a la adquisición. El Registro comprobará que esa adquisición estaba autorizada por el contrato, y, en su caso, dejará constancia en la Hoja de Registro, aclarando en el asiento de la adquisición que el bien fue adquirido con fondos provenientes de frutos o del producido de bienes fideicomitidos”.

Se ha contemplado una situación posible, dejándose fuera otros supuestos que en el ejercicio de la propiedad fiduciaria tendrían incidencia en el ámbito registral, tales como: la inscripción de créditos prendarios en cabeza de un acreedor fiduciario y la inscripción de automotores cero kilómetros.

Tan sólo a través de un párrafo, el último agregado al art. 10 que regula la transferencia de bienes al fiduciario sustituto, contempla la posibilidad de adquirir otros bienes con el producido de los frutos o productos del fondo fiduciario.

Resulta ciertamente confusa la reunión, en un mismo artículo, de dos párrafos que regulan situaciones jurídicas distintas.

Esta circunstancia genera dudas acerca de su correcta aplicación: ¿Debe ser interpretada en concordancia con los artículos anteriores?, ¿deberá entonces exigirse previamente la inscripción del automotor a nombre del fiduciante?

Además, se incurre en una casuística que limita el ejercicio del derecho de propiedad y la autonomía de la voluntad de los particulares en celebración de este tipo de contratos. Pues se le exige al usuario que del contrato resulten: a) identificados los cuatro sujetos posibles de la figura legal (impone que se consignen su datos de identidad lo que debe ser calificado por el registrador); b) que del mismo resulte la incorporación del automotor a título de aporte (debiendo estar inscripto el mismo a nombre del fiduciante); c) dispone que el plazo no puede durar más de treinta años contados desde su inscripción. Evidentemente se ha incurrido en un error en la redacción del artículo, toda vez que la ley establece que el plazo debe contarse desde su constitución<sup>39</sup>, es decir, desde su otorgamiento. No existe un registro de contratos de fideicomiso.

# Buena mecánica, buenos papeles.

Evite sorpresas. Compre su usado en una agencia  
asociada a la Cámara del Comercio Automotor.

Busque este logo:



Y si tiene dudas, entre en [www.cca.org.ar](http://www.cca.org.ar) o comuníquese al 5197-5014/5032 4535-2119/20/21 para verificar si la agencia donde comprará el vehículo está asociada a la CCA.

**Cámara del Comercio Automotor:**

Soler 3909 - Tel. 4824-7272 Fax: 4823-1837/4822-7453.

**Atención al Socio:** Julián Álvarez 1283 - Tel. 5197-5014/5032 4535-2119/20/21  
Fax: 4535-2095 E-mail: [cca@cca.org.ar](mailto:cca@cca.org.ar)

[WWW.CCA.ORG.AR](http://WWW.CCA.ORG.AR)

En otro orden de ideas, no se regula acerca del procedimiento a seguir cuando se trate una prenda, y el acreedor prendario sea un acreedor fiduciario.

En lo que a la publicidad respecta, ubica en el capítulo de las transferencias el procedimiento a seguir para anotar, a través de informes o certificaciones, el carácter fiduciario del dominio<sup>40</sup>. Sería de buena técnica incluirlo en el Capítulo XIV, del Título II, que regula específicamente la emisión de informes, certificados y consultas de legajo. Además, y siguiendo la práctica registral asumida por la mayoría de los registros de la propiedad inmueble, sería conveniente dar publicidad también a los aspectos esenciales de la figura, que determinan la posición jurídica del fiduciario en relación al dominio, como también la buena fe de los sub adquirentes.

Dichos aspectos son el plazo o condición al que se encuentra sometido el dominio y las limitaciones a las facultades dispositivas, si las hubiera.

En este último sentido, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación incorpora la necesidad de inscribir tales limitaciones en los registros correspondientes (art. 1.688).

Con respecto al supuesto de extinción del fideicomiso, la acreditación de las causales y la consecuente trans-

misión del dominio pleno a la persona designada en el contrato, la regulación administrativa incurre en una casuística inapropiada, puesto que manda a transferir el bien al fideicomisario o sus sucesores. Este supuesto constituye una hipótesis posible, pero no la única. Es el contrato el que debe prever qué sucederá con los bienes al momento de la extinción, cualquiera sea la causa, puesto que, en caso de fallecimiento de alguna de las partes, el contrato podría haber previsto quién será el destinatario final (pudiendo volver, inclusive, al fiduciante originario).

Respecto a la acreditación de la causal de extinción, fuera del supuesto de vencimiento por cumplimiento del plazo legal o convencional, debería prescribirse su acreditación por instrumento público o privado, según haya sido constituido el fideicomiso por escritura pública (en este sentido aplicaría el principio de accesoria dispuesto por el artículo 1.184, inciso 10 del Código Civil) o por instrumento privado con firmas certificadas.

En lo que respecta a las causales de cesación del fiduciario, resulta de cierta imprecisión la relativa a la disolución de la sociedad fiduciaria. La forma jurídica de acreditación, más que una "constancia notarial", debería ser la constancia de inscripción ante el organismo de contralor de las personas jurídicas correspondiente. Ello es así, toda vez que es el organismo encargado de ejercer el control de legalidad sobre los mismos, previo a tomar razón. La constancia notarial, en este sentido, resultaría insuficiente si de la misma no surge su inscripción en dicho organismo. Si bien tales inscripciones no son de carácter constitutivas, lo cierto es que el control de legalidad que efectúan sobre los instrumentos con vocación registral, contribuyen a afianzar la seguridad jurídica en el tráfico de negocio. Los actos inscriptos adquieren oponibilidad y apariencia de legalidad, aspectos que inciden en la buena fe de los terceros interesados.

39 - Art. 4, Ley 24.441: "El contrato también deberá contener: ...c) El plazo o condición al que se sujeta el dominio fiduciario el que nunca podrá durar más de treinta (30) años contados 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".

40 - Título II, Cap. 2, Secc. 11, Art. 5° - Si resultare procedente... se inscribirá el dominio fiduciario a favor del fiduciario... Se dejará constancia en el Título y en la Hoja de Registro del carácter de dominio fiduciario del bien, el que se hará constar en los certificados, informes y respuestas a oficios judiciales o administrativos que el Registro expida".

40 - Título II, Cap. 2, Secc. 11, Art. 5° - Si resultare procedente... se inscribirá el dominio fiduciario a favor del fiduciario... Se dejará constancia en el Título y en la Hoja de Registro del carácter de dominio fiduciario del bien, el que se hará constar en los certificados, informes y respuestas a oficios judiciales o administrativos que el Registro expida".

La causal de cesación por renuncia del fiduciario, cuya acreditación debe ser efectuada por instrumento privado con firmas certificadas, merece la misma observación que la señalada anteriormente. Es decir, si el contrato se constituyó por instrumento público debería cumplirse con el principio de accesoriedad del art. 1.184 del Código Civil y, en tal caso, acreditarse por instrumento de igual naturaleza. Pero además, dada la trascendencia que tiene dicho acto jurídico, habría que analizar el contenido del contrato y, en definitiva, que para su acreditación se de cumplimiento a los mecanismos dispuestos por las partes. Por lo general, se requerirá la aceptación de la renuncia por alguno de los otros sujetos del contrato.

Finalmente, y en lo que refiere a la cesación del fiduciario y al procedimiento de transmisión de bienes al fiduciario sustituto, la Ley 24.441 dispone:

“ARTÍCULO 10. - Producida una causa de cesación del fiduciario, será reemplazado por el sustituto designado en el contrato o de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hubiere o no aceptare, el juez designará como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 19. Los bienes fideicomitidos serán transmitidos al nuevo fiduciario”.

Para llevar a cabo dicha transmisión, actualmente la normativa sólo exige que se acredite la causal de sustitución, y la rogación de transferencia la efectúa únicamente el reemplazante. Deberá ser el registrador muy cauteloso al momento de calificar el instrumento que acredite las causales que habiliten el reemplazo. Sobre este aspecto volveremos más adelante.

### **Análisis de algunas situaciones jurídicas registrables. La propiedad fiduciaria en el Registro del Automotor**

Como principio general tienen vocación registral todas aquellas situaciones jurídicas que tengan por

objeto un automotor. Especialmente cuando de inscribir el dominio se trate.

Pero también, por la especialidad del régimen y la competencia que detenta el Registro del Automotor en materia de créditos prendarios, tienen vocación registral los contratos prendarios sobre cosas muebles no registrables y sus endosos.

De acuerdo a lo prescripto por los artículos 11 y 13 de la Ley 24.441, la propiedad fiduciaria que resulte del contrato de fideicomiso (art. 1) deberá inscribirse en los registros respectivos, y tratándose de automotores o créditos prendarios deberá realizarse en los Seccionales competentes.

La definición de la ley<sup>41</sup> nos habla de propiedad fiduciaria, concepto abarcador del dominio. Por lo tanto, el conjunto de bienes y cosas transmitidas por el fiduciante (comprensivas de créditos) o adquiridas por el fiduciario en ejercicio del contrato, son susceptibles de integrar el patrimonio de afectación, pudiendo tener, según su naturaleza, vocación registral<sup>42</sup>.

En consecuencia, la reglamentación debería prever el procedimiento que el registrador deberá tener en cuenta en la calificación de los documentos, aplicándose las normas registrales vigentes según la naturaleza del derecho que se peticione y, en especial, las que se dictaminen en un capítulo especial, cuando se trate de bienes fiduciarios<sup>43</sup>.

41 - Arts. 1, 11 y cc. de la Ley 24.441.

42 - Aspectos registrales de la Ley 24.441. Colegio de Escribanos de la Capital Federal, 21 de noviembre de 1995. Exposición del Escribano Horacio M. Vaccarelli, Director Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal. Biblioteca del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Buscar por Caja número 18.

43 - En este sentido el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación prescribe: “Artículo 1.682. Propiedad Fiduciaria. Sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria, regida por las disposiciones de este Capítulo y por las que correspondan a la naturaleza de los bienes”.

En este orden de ideas, debería incorporarse al digesto normativo un capítulo especial relativo a “la propiedad fiduciaria”, que remita al cumplimiento de las normas específicas al derecho peticionado, pero además, exigiendo el cumplimiento de procedimientos específicos de la propiedad fiduciaria, tales como: la presentación del contrato de fideicomiso para agregar su copia al legajo, la inscripción del plazo o condición a la que se sujeta la propiedad fiduciaria, las restricciones impuestas al fiduciario para disponer o gravar bienes fideicomitidos, la indicación expresa en la hoja de registro y título del automotor de que se trata de un dominio o propiedad fiduciaria, entre otros.

En atención a la particular consideración que se le han dado a los bancos y entidades financieras en materia de créditos prendarios, (especialmente eximiéndolas de la obligación de certificar sus firmas en los contratos prendarios y posteriores modificaciones), cabría reflexionar si correspondería exigirles que, cuando actúen como fiduciarias de un fideicomiso financiero, adjunten el contrato individualizando los aspectos relevantes que venimos señalando. Este aspecto se desarrollará más adelante.

### La inscripción inicial del dominio fiduciario (0km)

A estas instancias del desarrollo de la presente ponencia, pareciera no haber dudas acerca de que el dominio fiduciario puede recaer tanto sobre un automotor cero kilómetro como sobre un automotor usado. Independientemente de que el fiduciante sea o no su titular originario.

Esta afirmación se funda en lo prescrito en los artículos 4, inciso b) y 13 de la Ley 24.441<sup>44</sup>. Pues el contrato puede prever la forma en que otros bienes integrarán el patrimonio, como también facultar al fiduciario a disponer de los frutos o productos de los bienes fideicomitidos adquiriendo otros bienes.

Sin embargo, dada la importancia de la figura, amerita su regulación de manera expresa. Especialmente cuando se trata de justificar la compra de la unidad cero kilómetro con la factura emitida por el concesionario.

Debería permitirse que el fiduciario justifique su legitimación con la factura de compra de la unidad extendida a su nombre o, indistintamente, a nombre del fideicomiso.

La factura constituye un documento de naturaleza comercial, que acredita la compra de un producto o la prestación de un servicio. En el caso concreto, es el documento que prueba la compra de la unidad.

La emisión de la factura que legitima al peticionario de la inscripción inicial constituye, en esencia, el cumplimiento de una obligación tributaria. Es un elemento relevante para acreditar la existencia de la relación comercial, pero no constituye en sí misma un contrato.

Desde el punto de vista fiscal, el patrimonio de afectación constituye para el fisco un sujeto de derecho tributario, individualizado con una clave de identificación, constituyendo obligación del fiduciario llevar una cuenta de orden separada respecto de los bienes que administra (a través de la cual cumplirá con las obligaciones tributarias que la administración devengue).

Esta particular circunstancia impone que deba tenerse en cuenta que la factura que justifique la compra de la unidad se emita a nombre del fiduciario, o del nombre asignado al patrimonio de afectación, pero

44 - Art. 13: “... 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”.

bajo la clave de identificación tributaria de éste último. Sin embargo esta circunstancia no debe crear confusión respecto de su inscripción.

Toda vez que la titularidad de cada bien registrable que integra el fondo fiduciario debe inscribirse a nombre de la persona física o jurídica que lo administra (art. 13, Ley 24.441<sup>45</sup>), la titularidad registral recaerá en ésta última (fiduciaria), debiendo ser individualizada con todos sus datos personales (si es persona física nombre y apellido, DNI, CUIT, etc., lo mismo si es persona jurídica: denominación, estatuto social, inscripción en personas jurídicas, etc.), aplicándose en tal caso los principios generales en materia de inscripción inicial (acreditación de domicilio, capacidad, etc.)<sup>46</sup>.

### **Crítica a la postura negatoria**

Existe una postura, avalada por algunos dictámenes de la Dirección Nacional, que considera únicamente posible inscribir el dominio fiduciario de automotores cuando el transmitente sea el fiduciante y registre inscripto, previamente, el automotor a su nombre<sup>47</sup>.

Esta tesis vulnera principios fundamentales de derecho, tales como la libertad de contratación y el ejercicio del derecho de propiedad, toda vez que impide al fiduciario adquirir automotores nuevos. Además, importa colocar literalmente a los automotores cero kilómetros fuera del comercio respecto de los actos celebrados en el ejercicio de la propiedad fiduciaria, situación que conlleva un contrasentido con el espíritu de la ley 24.441, que procura fomentar el comercio y la inversión.

45 - Ley 24.441. 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.

46 - Así lo legisla el nuevo Código Civil, Artículo 1.684. Registración. Bienes incorporados. Si se trata de bienes registrables, los registros correspondientes deben tomar razón de la calidad fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario...".

47 - Fideicomiso y Leasing sobre automotores. Alberto O. Borella. Impreso en Talleres Gráficos de Formularios Carcos SRL. Capital Federal. Abril 1998. pág. 22.

Como ya fuera analizado, el patrimonio de afectación estará integrado no sólo por el aporte inicial de los bienes que realice el fiduciante, (que desde luego es necesario), sino también por la incorporación de otros bienes. Ya sea que éstos ingresen por subrogación real con los fideicomitidos, o por la inversión de frutos, o por nuevos aportes que con posterioridad pudiere efectuar el fiduciante.

La ductilidad de la figura permite adecuarla a negocios diversos, y que los contratantes convengan libremente el mejor modo de integrar el fondo fiduciario. Ya sea que los bienes que lo integren se individualicen "ab initio", o bien que ingresen con posterioridad. Todo bajo el principio de autonomía de la voluntad que permite a las partes, en el ejercicio de su derecho de propiedad, disponer el mejor modo de integrar el patrimonio de afectación para alcanzar los fines del contrato.

Como desarrolláramos al inicio del presente trabajo, el efecto jurídico que produce la inscripción de un automotor, es el nacimiento del derecho de propiedad (dominio en cabeza del adquirente).

Ello no significa que el negocio causal que da origen a la mutación real no exista, la realidad es que la mayoría de las veces dicho título no se inscribe, pues así lo ha dispuesto el sistema vigente.

Sin embargo, ningún sistema registral se presenta en absoluta puridad. Pues reconoce excepciones, tales como la propiedad fiduciaria, en el que necesariamente el título adquiere vocación registral.

El registro no atribuye la propiedad en cabeza del adquirente, sino que le otorga eficacia real a la transmisión nacida de un negocio (título en sentido material), que en el caso del dominio fiduciario adquiere vocación registral.

Es decir, con la inscripción, el automotor se incorpora con eficacia al patrimonio fiduciario. Antes de

ello, las relaciones que se generen sobre el automotor serán de corte personal (obligación de transferir, de entregar el automotor, de pagar el precio, etc.).

La naturaleza imperfecta o fiduciaria del dominio no se la imprime la inscripción en el registro (pues la inscripción no atribuye el derecho), sino el negocio fiduciario que constituye su título. Dicho título determina la posición jurídica en la que se encuentra el adquirente (fiduciario) respecto de la propiedad fiduciaria, circunstancia que debe ser objeto de calificación registral.

En el ejercicio de la propiedad fiduciaria, su titular ha de contratar con terceros, ha de realizar inversiones, quizá el fiduciario pueda contratar préstamos o bien prestar dinero a fin de percibir los intereses, etc. Este derecho a contratar libremente, que impacta sobre el negocio fiduciario y el patrimonio de afectación, no puede ser vulnerado so pretexto de interpretar que el dominio fiduciario nace a partir de la transmisión que realice el propietario que detente dominio pleno<sup>48</sup>.

El carácter fiduciario del dominio se adquiere, entonces, no sólo por el aporte inicial del fiduciario, sino también como consecuencia del ejercicio de la propiedad fiduciaria. Supuesto en el que adquiere relevancia el análisis del “pactum fiduciae” que determinará su legitimación para realizar el acto.

Además, deberá tenerse en cuenta que, según el tipo de fideicomiso de que se trate, la dinámica del patrimonio fiduciario va a ser distinta (ya sea de administración, inversión o de garantía, etc.).

Finalmente, cabe señalar que en atención a que el fiduciante puede aportar todo tipo de bienes (muebles o créditos) al patrimonio fiduciario, la cesión de factura (ya sea por el fiduciante aportante o un tercero, a favor del fiduciario), sobre un automotor nuevo, constituye un supuesto posible que otorgaría legitimación al fiduciario para petitionar la inscripción de un automotor a su favor.

### El fiduciario como acreedor o deudor prendario

Este supuesto no ha sido tratado por el digesto normativo, no obstante, y en atención al análisis desarrollado, también en estos casos deberían aplicarse los lineamientos especiales para la inscripción de la propiedad fiduciaria (justificar la legitimación del fiduciario con el contrato de fideicomiso, inscribir el derecho a nombre del titular que reviste el cargo de fiduciario, consignando sus datos de individualización, CUIT, etc.). Nunca se tomará razón a nombre del fideicomiso, pues no reviste el carácter de sujeto de derecho. Deberá asentarse, además, que se trata de propiedad fiduciaria.

Consideración especial merece el supuesto del acreedor que revistiera el carácter de entidad financiera o estatal. Pues a ellos la Dirección Nacional los exime de certificar firmas o acreditar personería, en los trámites de inscripción de prenda y sus posteriores modificaciones<sup>49</sup>. Sin embargo, cuando intervengan invocando una administración fiduciaria, en salvaguarda de la seguridad jurídica, convendría cuanto menos se les exija que, bajo declaración jurada, indiquen los elementos esenciales

48 - Alberto O. Borella, ob. cit. pág 22: “... si se trata de lo pactado en el contrato de fideicomiso no existe posibilidad legal de que, respecto a un automotor que hubiera sido adquirido por el fiduciante pero sin inscribirlo, pudiera el mismo transmitir el dominio fiduciario, desde que carece del dominio pleno”.

49 - Título II, Cap. XIII, Secc. 2º, Art. 1, inc. g): “...No se exigirá certificación de firmas en los contratos de prenda y trámites posteriores en los que el acreedor sea el Estado, sus reparticiones autárquicas y los bancos y demás entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina, las instituciones financieras de carácter internacional de las que la República Argentina sea miembro y las sociedades cooperativas”.

del contrato tales como: individualización del contrato (datos del instrumento o escritura de constitución), indicación del plazo o condición, declaración que se encuentran debidamente facultados para realizar el acto y que el mismo responde a los fines del fideicomiso, etc.

### Calificación de las facultades dispositivas del fiduciario

El fiduciario interviene en la gestión, administración y disposición de los bienes que integren el patrimonio de afectación. Todos los actos que realice los ejercerá a nombre propio, es decir como verdadero propietario, pero bajo ciertas limitaciones: a) las restricciones dispuestas en el contrato (por ejemplo necesidad de consentimiento del fiduciante para disponer o gravar); b) las finalidades del fideicomiso (art. 17).

De acuerdo a lo que resulta de la normativa registral vigente<sup>50</sup>, corresponde al registrador calificar las facultades dispositivas del fiduciario, analizando el contrato de fideicomiso y, en caso de haberse restringido o limitado las mismas, exigir que se de cumplimiento a las restricciones impuestas.

Ello no plantea dificultad, sin embargo, cuando se trata de calificar que el acto responde a los fines del fideicomiso, pareciere que dicha manifestación debiere emanar del fiduciante. La ley le impone un especial comportamiento: debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley o la convención, con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él (art. 6, Ley 24.441). Asume la administración de un patrimonio ajeno, en base a una relación de confianza y, por lo tanto, a él corresponde, más que a ningún otro, emitir un juicio de valor acerca de la oportu-

nidad o conveniencia del acto a celebrar. En especial que el mismo responde a los fines del fideicomiso, como también aseverando que contiene facultades suficientes para su otorgamiento.

En su carácter de hombre de negocios, como lo caracteriza la ley, es el único que se encuentra en situación de evaluar aspectos técnicos, vinculados al negocio causal que determina la necesidad del acto de disposición.

En tal sentido, se propone que el fiduciario realice una declaración expresa que el acto dispositivo que lleva a cabo responde a los fines del fideicomiso. De tal manera se estaría protegiendo la buena fe del adquirente que contratase con él, como también excluyéndose la responsabilidad del certificante (quien califica las facultades de disposición pero no la oportunidad, mérito o conveniencia del acto dispositivo en relación al negocio fiduciario).

En este punto cabe hacer mención a las reflexiones de prestigiosa doctrina que propicia la calificación por parte del fiduciario, manifestando de manera expresa que realiza la enajenación dentro de sus facultades y que responde a los fines del fideicomiso. Tal declaración resultaría suficiente para configurar la buena fe del adquirente<sup>51</sup>.

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación reitera la idea de que se encuentra facultado para realizar actos de disposición o gravamen cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin necesidad del consentimiento de los otros sujetos del contrato. Sin embargo, cuando se hubieren acordado limitaciones a las facultades dispositivas, ordena tomar razón de las mismas en los registros respectivos, incluso cuando se hubiere prohibido al fiduciario enajenar bienes<sup>52</sup>.

La correcta publicidad de tales limitaciones será determinante en la buena fe de los terceros con-

50 - Título II, Cap. XIII, Secc. 2º, Art. 6. El fiduciario podrá disponer o gravar los bienes inscriptos a su nombre con carácter de dominio fiduciario, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, excepto que en el contrato se hubiere convenido lo contrario. Si en el contrato se hubiere establecido que la transferencia del dominio o la prenda del bien debe ser autorizada por el fiduciante, el beneficiario o un tercero, se requerirá el consentimiento de dicha persona expresado en hoja simple con firma certificada.

51 - Tratado de Fideicomiso. Claudio M. Kiper - Silvio V. Lisprawski - Pág. 243- ob. cit.

# OBLIGATORIEDAD DE INSCRIPCIÓN DE MAQUINARIAS AGRÍCOLAS, VIALES E INDUSTRIALES AUTOPROPULSADAS

(Art. 5° y 6° Decreto Ley 6.582/58, -L.O. 4.560/73- Ley 22.977, Ley 24.673)

La Maquinaria Agrícola, Vial o Industrial Autopropulsada es considerada un automotor en los términos del Art. 5° del Decreto Ley 6.582/58, siendo obligatoria su inscripción.

La INSCRIPCIÓN REGISTRAL es necesaria para:

- Demostrar la titularidad sobre la maquinaria.
- Circular por la vía pública de acuerdo con la Ley Nacional de Tránsito N° 24.449 y correspondientes adhesiones de las provincias y municipalidades.
- Hacer efectivo el cobro del seguro en caso de siniestro.
- Ser objeto de prenda, leasing o fideicomiso y ser aceptadas como activos ante entidades bancarias, en las manifestaciones de bienes.
- Presentarse en licitaciones públicas donde se exige presentar título del automotor o informe o certificado de dominio expedido por el Registro de la Propiedad del Automotor con Competencia Exclusiva en Maquinaria Agrícola, Vial e Industrial.

Si Usted desea adquirir una Maquinaria evite ser defraudado exigiendo la documentación necesaria para la inscripción inicial o transferencia a su nombre; asesórese en el Registro de la Propiedad del Automotor con Competencia Exclusiva en Maquinaria Agrícola, Vial e Industrial más próximo.

tratantes, siendo fundamental el rol del registrador al emitir los respectivos certificados o informes. Pues sobre la base de la información emitida, el tercero que contrate con el fiduciario se encontrará en condiciones de analizar si el fiduciario se encuentra legitimado para realizar el acto.

### Procedimiento de sustitución del fiduciario

La vacancia del fiduciario, cualquiera fuera su causa (art. 9, Ley 24.441), produce la necesidad de su reemplazo inmediato.

Para ello debe estarse, en primer lugar, a los mecanismos dispuestos en el contrato. En caso de omisión o imposibilidad de cumplimiento se estará al designo judicial.

Según la normativa vigente<sup>53</sup> basta tan sólo la petición por parte del sustituto, quien deberá acreditar fehacientemente la causal de sustitución. No se requiere dar cumplimiento a ningún otro requisito propio de las transferencias, tales como verificación de la unidad, o adjuntar el certificado de transferencia de automotor.

Este procedimiento es conteste con la naturaleza del acto de que se trata (en el que no hay un verdadero

traspaso del dominio de un patrimonio a otro, sino tan sólo la transferencia de un patrimonio considerado universalidad jurídica a un sucesor fiduciario particular, que es el sustituto<sup>54</sup>).

Sin embargo, cabe señalar que este cambio de titularidad requerirá necesariamente un control acerca de las medidas cautelares que pudieren afectar al titular sustituido o al automotor. Dado que dicho cambio puede afectar intereses de terceros (acreedores del fideicomiso, beneficiarios o fideicomisarios) respecto de quienes el patrimonio fiduciario constituye garantía de cobro de sus acreencias.

La existencia de un embargo, en principio, no obstaría a proceder a la petición, en tanto el nuevo sustituto lo tome a su cargo, debiendo el registrador anotar la inscripción al juzgado que tomó la medida cautelar.

La acreditación de las causales que motiven la sustitución, cuando se trate de muerte, incapacidad o remoción judicial, no presentan dificultad<sup>55</sup>.

Sin embargo, cuando se trata de la disolución o liquidación de la sociedad fiduciaria, el instrumento que mejor acredita tales extremos, más que un acta notarial, sería el acta del órgano social competente que así lo resuelve, debidamente inscripta en el órgano de contralor respectivo (Dirección de Personas Jurídicas en la Provincia de Buenos Aires o Inspección General de Justicia en la Ciudad Autónoma, etc.). Pues éste es el órgano de contralor natural de las personas jurídicas que efectúa el control de legalidad de este tipo de decisiones societarias. El notario no agrega ni quita nada a la decisión de la persona jurídica, tan sólo transcribirá en su acta la decisión adoptada en el seno interno del ente.

52 - Art. 1.688. 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 1.674, 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. Art. 1.704. El titular del dominio fiduciario tiene las facultades del dueño perfecto en tanto los actos jurídicos que realiza se ajusten al fin del fideicomiso y a las disposiciones contractuales pactadas.

53 - Título II, Cap. 2, Secc. 11º, Art. 10 "Acreditada la cesación del fiduciario por alguna de las formas previstas en el artículo anterior, se procederá, cuando así lo peticione el nuevo fiduciario, a transferir el dominio fiduciario a su favor. La persona del nuevo fiduciario resultaría del contrato, cuando allí se hubiere previsto un sustituto, o se determinara judicialmente".

54 - La problemática de la sustitución del fiduciario. Eduardo G. Clusellas. LXI Seminario Teórico Práctico Laureano A. Moreira, Buenos Aires 2 y 3 de Junio 2011.

55 - Título II Cap. 2 Secc. 11 Art. 9. En tales casos deberá exhibir instrumento auténtico: partida de defunción o testimonio judicial del que resulte la sentencia de remoción o declaración de incapacidad.

# NO SE CONVIERTA EN VÍCTIMA DE UN DELITO

**PARA COMPRAR UN AUTOMOTOR USADO  
PROTÉJASE CON ESTAS ACCIONES**



## **PIDA AL VENDEDOR QUE LE EXHIBA TÍTULO Y CÉDULA DEL AUTOMOTOR**

Luego anote: El número de patente  
El número de control del Título del Automotor  
El número de control de la Cédula de identificación



## **ACUDA USTED, A UN REGISTRO DEL AUTOMOTOR Y SOLICITE UN INFORME DE DOMINIO**

Con ese informe podrá conocer:  
Los datos del titular.  
Los datos del automotor.  
Los número de control del Título y de la Cédula vigentes.  
Si el automotor puede ser vendido (Ej. prenda, embargo)  
Si el titular puede vender el automotor (Ej. inhibición)



## **VERIFIQUE USTED, EL AUTOMOTOR EN LA PLANTA DE VERIFICACIÓN HABILITADA**



## **SOLICITE USTED, EL LIBRE DEUDA DE PATENTES Y DE INFRACCIONES.**

**CON ESTOS PASOS ESTÁ EN CONDICIONES  
DE EFECTUAR LA OPERACIÓN**

Pues éste es el órgano de contralor natural de las personas jurídicas que efectúa el control de legalidad de este tipo de decisiones societarias. El notario no agrega ni quita nada a la decisión de la persona jurídica, tan sólo transcribirá en su acta la decisión adoptada en el seno interno del ente.

En todo caso, tanto sea que se exija el acta notarial como las actas societarias que acrediten la voluntad social, ambas debieran estar inscriptas ante el órgano de contralor, a fin de acreditar la legalidad del procedimiento y su oponibilidad a terceros interesados.

En el caso de renuncia, debiera estarse también al procedimiento dispuesto en el contrato (más que a la declaración unilateral del renunciante, dado que el acto jurídico de renuncia, si bien es unilateral, en este caso produce necesariamente efectos jurídicos respecto de los demás sujetos del contrato y, por lo general, se le exige la aceptación por parte de alguno de ellos).

Teniendo en cuenta lo prescripto en el art. 1.184 del Cód. Civil, en caso de que el contrato de fideicomiso estuviera redactado en escritura pública, todos los instrumentos accesorios al mismo deben respetar la misma forma legal. Es por ello que se propone que la renuncia o cualquier otro acto accesorio (ejemplo, prórroga del plazo) al contrato de fideicomiso deba ser acreditado con el instrumento correspondiente (escritura pública o instrumento privado con firma certificada, en atención a la forma de redacción adoptada al momento de otorgar el contrato).

### Procedimiento registral. El asiento y su publicidad

La propiedad fiduciaria se encuentra sujeta a un plazo o condición, los cuales, una vez acontecidos, provocarán su extinción, debiendo entonces el fiduciario transmitir los bienes a la persona designada en el contrato.

Teniendo en cuenta que se trata de un registro constitutivo del derecho de propiedad, pero que, además, como

56 - **Art. 1184 C.C.** "Deben ser hechos en escritura pública con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: ...10. Todos los actos que sean accesorios de contratos redactados en escritura pública..."

todo registro, cumple con la función de publicidad, circunstancias que impactan en el tráfico negocial, cobra relevancia plantearse qué aspectos deben ser objeto de inscripción y publicidad en los informes que emita el Registro Seccional.

Siguiendo los lineamientos adoptados por algunos registros de la propiedad inmueble del país<sup>57</sup>, constituyen aspectos relevantes, que debe inscribirse en el asiento dominial, y en consecuencia darse a publicidad, los siguientes:

a) La designación expresa del carácter fiduciario del dominio en el rubro titularidad, de manera que no queden dudas que se trata de un dominio imperfecto o un derecho sujeto a plazo o condición.

b) La indicación de la modalidad a la que se encuentra sujeto el dominio: el plazo o condición, en éste último caso bastaría tan sólo con indicar "sujeto a condición"<sup>58</sup>. Cabe señalar que al cabo del cumplimiento de uno u otro, el fiduciario debe transmitir los bienes a las personas designadas en el contrato<sup>59</sup>. Se produce un cambio en su posición jurídica en tanto que los actos que debe llevar a cabo son todos aquellos necesarios para transmitir los bienes al fideicomisario o sus sucesores<sup>60</sup>.

57 - Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. DTR 017/1995. Registro de la Prop. Inm. de Cap. Federal. DTR 4/1995. Según la XIII Reunión de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble celebrada en Bariloche entre los días 24 al 27 de octubre de 1995, se consideró que las disposiciones dictadas por ambos registros, junto con el de Mendoza, responden a los criterios generales de la ley, pudiendo ser tomadas como expresión recomendable de un marco registral básico para la inscripción del dominio fiduciario.

58 - "A los registradores se les plantea la inquietud de si, al registrarse una condición, debe simplemente asentarse escuetamente la noticia de su existencia, o si es menester transcribirla íntegramente. Se trata de un problema de técnica registral, que muchas veces dificulta su asiento cuando son excesivamente largas. Vaccarelli propicia la "publicidad por relación" con un reenvío al acto que instrumentó el contrato de fiducia; la solución puede ser aceptable si el registro archiva debidamente esos contratos y, al mismo tiempo, expide información completa sobre la literalidad de la cláusula cuando el interesado así lo solicita". Publicidad Registral. Luis Moisset de Espanés. Editorial Zavalía. Bs. As. Agosto 2.003. pág. 439.

59 - Publicidad Registral. Luis Moisset de Espanés. Editorial Zavalía. Bs. As. Agosto 2003. pág. 438.

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

c) La indicación sobre si las facultades de disposición o gravamen del fiduciario se encuentran restringidas (aspecto éste que impacta en la buena fe del adquirente)<sup>61</sup>.

d) Con respecto a las medidas cautelares, indicar expresamente en la respuesta al juzgado que ordena la medida, que se toma razón sobre el dominio fiduciario.

e) Las comunicaciones judiciales que ordenen embargos u otras medidas cautelares sobre el automotor, deberán hacer mención expresa que se trata de un dominio fiduciario.

### Anotación y calificación de las medidas cautelares a nombre de un fideicomiso

Se trata de un tema que presenta cierta dificultad. Sobre todo cuando se debe calificar si el fiduciario se encuentra inhibido, o bien cuando se dispone un embargo sobre bienes afectados a un fideicomiso.

En principio, toda vez que el patrimonio de afectación no es sujeto de derecho, no es posible inscribir una inhibición general trabada sobre el mismo. Es común que en los contratos de fideicomiso se identifique a la masa fiduciaria con un nombre, de manera que facilite su individualización en la gestión diaria, sobre todo en cuestiones de índole fiscal.

Sin embargo, tal circunstancia no le asigna la calidad de sujeto de derecho. Es por ello que las anotaciones personales (inhibiciones) siempre recaerán sobre el titular fiduciario.

Este aspecto ha sido tratado en la 47ª Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble<sup>62</sup>. En dicho encuentro se recomendó que deba ser motivo de observación los oficios judiciales que dispongan la inhibición general de bienes sobre “fideicomisos”, cuando de los mismos resulten que a éstos se los asimila a personas de existencia ideal<sup>63</sup>.

El modo en que se anote la medida cautelar incidirá luego en la calificación que el registrador efectúa al momento de resolver si la medida lo afecta a título personal o bien en su

carácter de fiduciario, pues sólo en éste último caso, la medida será eficaz e impedirá realizar un acto de disposición.

Es fundamental entonces, para evitar dificultades en la difícil tarea de calificación, que la inscripción de las medidas cautelares que afecten al fiduciario o a los bienes que integren el patrimonio fideicomitado indiquen, de manera expresa, que la medida cautelar afecta a la persona o bienes con carácter fiduciario, debiendo así constar su anotación en el sistema de anotaciones personales o en el asiento registral.

### Conclusión

La Ley 24.441 constituye el estatuto legal y forzoso que regula todo lo concerniente a la constitución y ejercicio de la propiedad fiduciaria. Su vigencia se mantendrá hasta el primero de enero del año 2016, momento en que comenzará a regir el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, que regula el instituto en los arts. 1.666 a 1.707.

Deberían armonizarse las normas de procedimiento registral contenidas en el digesto normativo, de manera de dar cabida debidamente al instituto, sobre todo en orden a definir correctamente las tareas de calificación y publicidad.

Toda vez que el registro del automotor es un registro constitutivo de derechos, y que la propiedad fiduciaria nace de un contrato o testamento, debe tener vocación registral el contrato de fideicomiso, así como sus posteriores modificaciones. Se propone que los instrumentos que ingresen para su registración sean auténticos (ya sea por extenderse en instrumento público o privado con firmas certificadas ante notario). Especialmente cuando hayan sido redactados en escritura pública, toda modificación posterior debe realizarse en instrumento de igual naturaleza (art. 1.184, inciso 10 del Cód. Civil).

En atención a lo que resulta de los artículos 1, 4 inciso b) y 13 de la Ley 24.441, el dominio fiduciario sobre un automotor puede reconocer como causa la transferencia fiduciaria que realice el fiduciante “ab initio” (a título de aporte),

61 - Aspecto que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación ordena inscribir en los registros respectivos. Art. 1.688.

62 - Celebrada en la Ciudad de Buenos Aires entre los días 10 al 13 de agosto del 2010. Consultar en la página oficial del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble <http://consejofederalrpi.com.ar>.

63 - XLVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble. Tema IV. Traba de Inhibiciones Respecto de Fideicomisos.

como también la compra de automotores usados a terceros, o unidades nuevas (0km), como consecuencia de la reinversión de frutos o productos de bienes fideicomitidos o por subrogación real. Ello dependerá del contenido del contrato, pues en atención a la legislación vigente, y la proyectada en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, deberá estarse al contenido del contrato (que determinará sus facultades para ello)<sup>64</sup>.

La posición jurídica en que se encuentra el titular fiduciario en relación a los bienes fideicomitidos se halla definida por el contrato de fiducia. Es por ello que al momento de realizar actos de disposición o constitución de gravámenes, el registrador debe calificar su legitimación analizando su contenido, especialmente lo prescripto por el artículo 17 de la Ley 24.441. De llegar a requerirse autorización expresa del fiduciante, o de cualquier otro sujeto del contrato, debe darse cumplimiento a la restricción impuesta.

Este mismo criterio es el que sigue el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (art. 1.684), con la salvedad de que ordena inscribir en los registros respectivos las limitaciones dispuestas a las facultades dispositivas. Ello importa que el registrador deba darles debida publicidad para que las mismas resulten oponibles a los terceros de buena fe que pretendan contratar sobre la propiedad fiduciaria.

Se propicia que sea el fiduciario que efectúe, bajo declaración jurada, una manifestación expresa de que el acto que otorga se encuentra comprendido dentro de los fines del fideicomiso, como también que se encuentra debidamente facultado. Pues en consideración a lo que resulta del art. 6 de la Ley 24.441, el estándar de conducta exigido por la ley, le impone a él, más que a ningún otro, actuar con la diligencia y prudencia de un buen hombre de negocios. En este sentido es el único capacitado para efectuar un análisis acerca de la oportunidad o conveniencia del negocio jurídico celebrado (el cual, por otra parte, carece de vocación registral).

De acuerdo a los principios generales, en materia de derecho administrativo, el funcionario debe actuar dentro de los límites de su competencia: en razón de la materia y del territorio. Debe evitar caer en conductas arbitrarias que lesionen o impidan el ejercicio del

derecho de propiedad. Es por ello que la correcta reglamentación de las facultades calificadoras constituye un marco de legalidad que funciona como garantía al ciudadano, evitando perjuicios o litigios evitables.

Se propicia entonces que se reglamente de manera expresa, en el Título II del Digesto Normativo (que regula las peticiones especiales) un capítulo especial que reglamente la inscripción de la propiedad fiduciaria. Contemplando la aplicación (por remisión) de las normas específicas del trámite peticionado (transferencia, constitución de prenda, etc.) pero, además, los requisitos específicos para su inscripción y ejercicio.

A tal fin se propicia que sea recomendada a la Dirección Nacional la necesidad de abordar las consideraciones desarrolladas en la presente ponencia. En especial la inscripción de automotores nuevos, constitución de prendas, emisión de certificados o informes que publiciten los aspectos esenciales del dominio fiduciario (plazo o condición y restricciones a las facultades dispositivas) y calificación y anotación de medidas cautelares.

## BIBLIOGRAFÍA - PUBLICACIONES

- Allende, Guillermo L.:** *Panorama de Derechos Reales. La Ley, Buenos Aires, 1967.*
- Borella, Alberto O.:** "Fideicomiso y Leasing sobre automotores". *Impreso en Talleres Gráficos de formularios Carcos S.R.L. Capital Federal, abril 1998.*
- Clusellas, Eduardo Gabriel:** *La problemática de la sustitución del fiduciario. LXI Seminario Teórico Práctico Laureano A. Moreira. Buenos Aires - 2 y 3 de junio de 2011.*
- Highton, Elena I. - Bueres, Alberto J.:** *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial. Tomo 5. Editorial Hammurabi SRL. Buenos Aires, 1997.*
- Kiper, Claudio M. - Lisoprawski, Silvio V.:** *Tratado de Fideicomiso, 2ª edición. Lexis Nexis. Depalma. Buenos Aires, 2005.*
- Moisset de Espanés, Luis:** *Automotor y Motovehículos. Dominio. Zavalía. Buenos Aires, 1992.*
- Moisset de Espanés, Luis:** *Publicidad Registral. Zavalía, 3ª Ed. Buenos Aires, 2003.*
- Moisset de Espanés, Luis:** *Contrato de Fideicomiso. Derecho Notarial Registral e Inmobiliario. Doctrinas Magistrales. Tomo V. Buenos Aires, La Ley, 2012.*
- Orelle, José María:** *La autenticación de firmas en la República Argentina. 1ra. edición, Buenos Aires, Academia Nacional del Notariado, 2007.*
- Orelle, José María:** *Tratado de los Derechos Reales. Héctor Lafaille. Jorge H. Alterini. Tomo VI. 2ª Ed. actualizada y ampliada. La Ley, Buenos Aires, 2011.*
- Ruiz de Erenchun, Alberto:** *Nuevas especies de derechos reales en Argentina. Novedades Registrales Provocadas por la Ley 24.441. XXX Seminario Teórico Práctico Laureano Moreira. Capital Federal, 22 y 23 de junio de 1995.*
- Urbaneja, Marcelo Eduardo:** *Registro de títulos y registros de derechos. Revista Notarial de la Provincia de Buenos Aires, N° 956. Año 2007, pág. 453.*
- Urbaneja, Marcelo Eduardo:** *Relevancia de la posesión en el régimen jurídico del automotor. ED 243. Fecha: 05/07/2011, N° 12.784. Publicado en 2011.*
- Viggliola, Lidia E. y Molina Quiroga, Eduardo:** *Régimen Jurídico del Automotor - La Ley, 2ª edición, 2005.*
- Ley Nacional 26.387.** *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble. Ver página web oficial [www.consejofederalrpi.com.ar](http://www.consejofederalrpi.com.ar)*

64 - A tenor del artículo 1.684 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, el fiduciario por regla se encuentra facultado para hacer suyos los frutos o productos de los bienes fideicomitidos, como también de los bienes que adquiera con su reinversión o los que se incorporen por subrogación real, debiéndose dejar constancia en los títulos de adquisición y en los registros pertinentes.



**DA ALEGRÍAS, DA SORPRESAS, DA LO QUE ESPERABAS,  
DAMOS LO MEJOR.**

**CUANDO UN SERVICIO ES BUENO,  
DA GANAS DE USARLO.**

**SERVICIO DE  
ENCOMIENDAS.**



**CORREO  
ARGENTINO**

CORREO OFICIAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA S.A.

