

# ÍNDICE GENERAL

Prólogo.....	XXIII
Introducción.....	XXVII

## **CAPÍTULO I** **¿QUÉ ES UN FIDEICOMISO?** **UNA APROXIMACIÓN PARA ABOGADOS Y CONTADORES**

1. Introducción. Una aproximación al concepto de fideicomiso para abogados y contadores.....	1
2. La matriz fiduciaria: análisis de sus etapas secuenciales .....	4
(i) Constitución del fideicomiso. Transferencia de la propiedad fiduciaria del activo fideicomitado por parte del fiduciante a favor del fiduciario (actuando en representación del fideicomiso) .....	4
(ii) Aceptación del encargo fiduciario. Administración del patrimonio fideicomitado. Desarrollo de las operaciones del fideicomiso (a nivel interno y externo) .....	8

(iii) La actuación del fiduciario debe ser desarrollada en forma neutral e independiente, y en interés de un tercero.....	9
(iv) Adjudicación del activo fideicomitido por parte del fiduciario a favor del fideicomisario, al momento de la extinción del fideicomiso.....	10
3. La flexibilidad en el diseño de una “matriz fiduciaria”.....	11
4. Principios que gobiernan la estructuración de un fideicomiso .....	13
(i) Es un vehículo “no corporativo”.....	13
(ii) El patrimonio fideicomitido es autónomo .....	15
(iii) Se excluye la aplicación de la legislación concursal.....	17
(iv) Posee una génesis “contractualista” .....	18
(v) Actuación neutral e independiente por parte del fiduciario.....	19
(vi) Ante la insuficiencia del patrimonio fideicomitido deberá procederse a su liquidación .....	22

## **CAPÍTULO II**

### **EL FIDEICOMISO COMO ENTE CONTABLE SU TRATAMIENTO JURÍDICO-CONTABLE**

1. Introducción. Una aproximación jurídico-contable sobre el fideicomiso como ente contable.....	27
2. Aspectos contables que gobiernan la estructuración de un fideicomiso. Principales disposiciones del Informe 28.....	34
3. Criterios adoptados por el Informe 28 a los fines de contabilizar la transferencia de la propiedad fiduciaria realizada por el fiduciante a favor del fideicomiso .....	37
(i) Transmisión fiduciaria con contraprestación.....	37
(ii) Tratamiento contable cuando la transmisión fiduciaria resulte asimilable a una operación de venta.....	38
(iii) En la contabilidad del fiduciante.....	39
(iv) En la contabilidad del fideicomiso .....	39
(v) Tratamiento contable cuando la transmisión fiduciaria no se asimile a una operación de venta.....	40
(vi) En la contabilidad del fiduciante.....	40
(vii) En la contabilidad del fideicomiso .....	41
(viii) Transmisión fiduciaria sin contraprestación.....	41

(ix) Tratamiento en la contabilidad del fiduciario .....	41
(x) Tratamiento contable de los certificados de participación .....	42
4. Estados contables del fideicomiso. Necesidad de su confección...	42
5. Estados contables básicos a presentar por cada fideicomiso .....	43
(i) Información contable complementaria.....	48
(ii) Información complementaria en los estados contables del fiduciante y del fiduciario .....	48
6. La nueva normativa reglamentaria dictada por la Comisión Nacional de Valores aplicable a la emisión y presentación de estados contables por fideicomisos financieros sujetos al régimen de oferta pública.....	49
7. Los deberes contables del fiduciario en la confección de los estados contables del fideicomiso .....	54
8. Consecuencias jurídico-contables derivadas de la inobservancia a los deberes contables por parte del fiduciario.....	57
9. Los deberes contables del fiduciario en la identificación de pasivos ocultos contra el patrimonio fideicomitado .....	59
10. Aspectos jurídicos y contables inherentes a la confección de los estados contables del fideicomiso y la obligación de rendir cuentas en el proyecto de unificación de los Códigos Civil y Comercial.....	61

**CAPÍTULO III**  
**LAS POSICIONES INTERNAS DEL FIDEICOMISO**  
**DERECHOS Y OBLIGACIONES**

1. Introducción. La participación de los abogados y contadores en la reglamentación de los derechos y obligaciones de las posiciones internas del fideicomiso.....	65
2. El posicionamiento del fiduciante .....	67
3. Derechos conferidos al fiduciante: tradicionales vs. de “última generación” .....	69
4. Ejercicio de derechos individuales vs. colectivos por parte del fiduciante.....	83
5. Tratamiento jurídico-contable del patrimonio fideicomitado.....	86
6. Derechos y obligaciones inherentes al posicionamiento del fiduciario. El tratamiento de su responsabilidad.....	91

7. Características esenciales que tipifican la actuación del fiduciario.....	93
8. Facultades del fiduciario.....	94
9. Obligaciones del fiduciario.....	96
10. Derechos y prerrogativas a favor del fiduciario.....	97
11. Tratamiento de una eventual acefalía en el ejercicio de la actuación del fiduciario .....	98
12. El posicionamiento del beneficiario .....	99
13. El posicionamiento del fideicomisario.....	101

**CAPÍTULO IV**  
**ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL FIDEICOMISO**  
**Y SUS OPERACIONES**

1. Introducción. Una aproximación a las consecuencias tributarias resultantes de la creación de un fideicomiso, desde una perspectiva jurídico-contable .....	105
2. Temas tributarios “macro” que gobiernan la estructuración de un fideicomiso .....	114
(i) Pautas interpretativas dictadas por la AFIP sobre fideicomisos .....	115
3. La gravabilidad de las operaciones instrumentadas por un fideicomiso bajo el impuesto de sellos, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires .....	126
4. Gravabilidad de los actos resultantes de la ejecución de un fideicomiso de construcción.....	128
(i) Contrato de Fideicomiso .....	128
(ii) Transferencia fiduciaria del terreno fideicomitado .....	129
(iii) Adjudicación de las unidades terminadas a los fiduciantes/beneficiarios.Cesión del derecho de adjudicación ...	130
(iv) Cesión onerosa de derechos por parte de fiduciantes/beneficiarios.....	132
(v) Adhesión al fideicomiso .....	134
5. Análisis del ámbito de gravabilidad del impuesto a la transferencia de inmuebles en la ejecución del fideicomiso de construcción.....	134

6. El impuesto a los ingresos brutos y su impacto sobre las operaciones instrumentadas por un fideicomiso en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires.....	137
7. El impuesto a la ganancia mínima presunta y su impacto sobre fideicomisos no financieros .....	139
8. El impuesto sobre los bienes personales y su ámbito de gravabilidad sobre fideicomisos .....	144
9. El impuesto a las ganancias. Análisis de sus ramificaciones sobre fideicomisos: transparente vs. empresa de capital.....	147
10. La reciente reforma en materia del impuesto a las ganancias (ley 26893) y su impacto sobre fideicomisos .....	152
11. El fideicomiso como sujeto del impuesto al valor agregado .....	158
12. La gravabilidad del acto de adjudicación bajo el impuesto al valor agregado en fideicomisos de construcción. Sujetos obligados. El alcance de la “onerosidad”. El fideicomiso como “empresa constructora”. Criterios para la fijación del valor correspondiente a la adjudicación.....	159
13. Distintas modalidades para la estructuración de un fideicomiso de construcción y su gravabilidad bajo el impuesto al valor agregado.....	166
(i) El fideicomiso construye y vende a terceros .....	166
(ii) El fideicomiso construye y destina el inmueble a su propia actividad.....	167
(iii) El fideicomiso construye y asigna los inmuebles a los fideicomisarios .....	168

**CAPÍTULO V**  
**TEMAS JURÍDICOS, CONTABLES, TRIBUTARIOS,**  
**CONTRACTUALES Y REGULATORIOS ESTRUCTURALES**  
**CON IMPACTO SOBRE EL FUNCIONAMIENTO**  
**DEL FIDEICOMISO**

1. Introducción. ¿Por qué es necesaria una labor conjunta e interdisciplinaria de abogados y contadores ante el fideicomiso?..	171
--	-----

2. Cómo materializar la contratación de los servicios profesionales de los contadores ante la constitución de un fideicomiso. Su posible categorización como un trabajo de procedimiento de auditoría acordado (TPAC).....	177
3. Una aproximación común sobre el fideicomiso tanto por el Derecho como por la Contabilidad .....	181
4. El tratamiento del patrimonio fideicomitado desde una visión jurídico-contable .....	183
5. Temas de incumbencia común para abogados y contadores en la estructuración de fideicomisos.....	185
(i) Etapa de prefactibilidad.....	185
(ii) Su puesta en marcha.....	198
(iii) Riesgos estructurales jurídicos, contables y tributarios sobrevenientes a la constitución de un fideicomiso .....	208
6. Impacto regulatorio sobre el funcionamiento del fideicomiso y la actuación del fiduciario .....	213
7. Fideicomisos financieros sujetos a la supervisión del Banco Central.....	220
8. Supervisión regulatoria sobre la actuación del fiduciario.....	221
9. Otros temas regulatorios con impacto sobre el fideicomiso. Regímenes de información en materia tributaria y de prevención de actividades ilícitas provenientes del lavado de activos.....	223
(i) Régimen de información en materia impositiva.....	224
(ii) Régimen de información en materia de prevención de actividades ilícitas provenientes del lavado de dinero.....	226

**CAPÍTULO VI**  
**ASPECTOS CONTRACTUALES DEL FIDEICOMISO**  
**ESTRATEGIA DE NEGOCIACIÓN**  
**TEMAS DE INCUMBENCIA JURÍDICO Y CONTABLE**

1. Introducción. ¿Por qué es importante una labor profesional de abogados y contadores en la construcción del contenido del contrato de fideicomiso? .....	229
2. Premisas en la redacción del contrato de fideicomiso. Recomendaciones para abogados y contadores .....	231

3. Aspectos jurídicos, contables y tributarios que deberían contemplarse en el diseño del contrato de fideicomiso.....	235
4. Estructura de contenidos del contrato de fideicomiso.....	236
5. Aspectos contractuales del fideicomiso de índole contable .....	239
6. Estrategia de negociación contractual del fiduciante .....	243
7. El posicionamiento del fiduciario y su exposición a responsabilidad en la negociación de las previsiones contractuales .....	254
8. Temas contables inherentes a la estrategia de negociación del fiduciario .....	257
9. Temas que gobiernan la estrategia de negociación contractual del fiduciario .....	260

## **CAPÍTULO VII**

### **LAS REFORMAS EN LA REGULACIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL UNIFICADO ASPECTOS DE NATURALEZA JURÍDICA Y CONTABLE**

1. Introducción. La reforma y su impacto sobre el fideicomiso. Su incidencia en el ejercicio profesional para abogados y contadores ...	283
2. Principios que gobiernan la reforma con impacto sobre el fideicomiso ...	287
a. El fideicomiso como “contrato” .....	289
b. Mayor protagonismo en el ejercicio de los derechos conferidos al beneficiario y al fideicomisario .....	297
c. Sobre las características esenciales del patrimonio fideicomitado.....	298
d. El reconocimiento de la validez del “fideicomiso de garantía” ....	300
e. Liquidación judicial del fideicomiso .....	303
f. Reglamentación de una situación de acefalía en la actuación del fiduciario, con respecto a la administración del patrimonio fideicomitado.....	306
g. Modificaciones con impacto en la estructuración de fideicomisos financieros .....	308
h. Registralidad de ciertas restricciones inherentes al ejercicio de las facultades fiduciarias.....	309
i. La calificación del fideicomiso como “ente contable determinado sin personalidad jurídica” y su interacción con el proyectado régimen en materia de “contabilidad y estados contables” .....	310

- j. La obligación de rendir cuentas a cargo del fiduciario debe instrumentarse –como principio general– a través de la confección de los estados contables del fideicomiso..... 315

## **CAPÍTULO VIII**

### **CONSULTORIO JURÍDICO-CONTABLE**

### **SOBRE EL TRATAMIENTO DEL FIDEICOMISO**

1. Introducción. Una aproximación práctica sobre el tratamiento jurídico y contable del fideicomiso. ¿Cuál es el objetivo de este capítulo? ... 317
2. Consultorio jurídico-contable. Preguntas y respuestas..... 319
  - (i) Fideicomiso de acciones. Adjudicación del activo fideicomitado. Embargo del activo fideicomitado. Extinción del contrato de fideicomiso. Obligaciones del fiduciario ..... 319
  - (ii) Contrato de fideicomiso inmobiliario. Aportes de bienes no dinerarios. Tratamiento jurídico de dicho aporte. Su contraprestación por la obra terminada ..... 323
  - (iii) Fideicomiso de acciones. Fiduciario que concentra la propiedad fiduciaria de las acciones representativas de la totalidad del capital social de una sociedad anónima. Observancia del requisito de la “pluralidad sustancial”. Actuación del director de una sociedad anónima como fiduciario: alcance de su viabilidad..... 326
  - (iv) Fideicomiso de acciones. Fiduciario titular de la totalidad de las acciones representativas del capital social de una sociedad anónima. Afectación del principio de la “pluralidad sustancial” en materia societaria ..... 328
  - (v) Constitución de una sociedad de responsabilidad limitada para actuar como fiduciario. Análisis de su sustentabilidad jurídica. Cumplimiento de recaudos sustantivos..... 329
  - (vi) Contrato de fideicomiso. Fallecimiento del fiduciante. Consecuencias jurídicas. Impacto sobre un fideicomiso en curso de ejecución..... 330
  - (vii) Fideicomiso inmobiliario. Libros contables del fideicomiso. Incompatibilidad para actuar como fiduciante y fiduciario en forma simultánea. Aportes de bienes al fideicomiso. Derechos de los fiduciantes/beneficiarios..... 333



(viii) Fideicomiso inmobiliario. Matrimonio fiduciante. Actuación de los cónyuges como fiduciante y fiduciario .....	335
(ix) Fideicomiso como empleador. Tercerización de actividades a través de un fideicomiso. Responsabilidad del fiduciario. Impacto sobre un fideicomiso inmobiliario. Consecuencias jurídicas .....	339
(x) Aplicación de la Resolución General 3312 de la AFIP. Impacto sobre fideicomisos en curso de ejecución. Actuación de una sociedad de responsabilidad limitada como fiduciario. Superposición de roles en la actuación como fiduciante y fiduciario .....	341
(xi) Formas jurídicas alternativas para la constitución de un fideicomiso inmobiliario, como vehículo para un emprendimiento con tales características .....	343
(xii) Fideicomiso como vehículo para el desarrollo de una actividad o emprendimiento subyacente basado en la provisión del servicio de transporte. Sustentabilidad jurídica.....	344
(xiii) Fideicomiso de construcción. Normativa legal, reglamentaria y profesional contable con impacto sobre la presentación de estados contables. Formalidades requeridas para la presentación de estados contables .....	345
(xiv) Fideicomiso inmobiliario. Boletos de compraventa. Montos dados en señal. Resolución. Derechos del fiduciario.....	348
(xv) Contrato de fideicomiso. Aspectos esenciales para su estructuración. Participación interdisciplinaria de abogados y contadores.....	350
(xvi) Actuación del fiduciario. Derechos del fideicomisario. Superposición de roles en la participación como fiduciario y fideicomisario. Tratamiento jurídico de la cuestión .....	351
(xvii) Contrato de fideicomiso. Designación del fideicomisario. ....	352
(xviii) Superposición en la actuación del fiduciario y el beneficiario. Sustentabilidad jurídica. Fideicomiso de garantía.....	353
(xix) Fideicomiso inmobiliario. Alternativas jurídicas para su constitución. Labor conjunta e interdisciplinaria a cargo de abogados y contadores .....	355
(xx) Fideicomiso inmobiliario. Derecho del fiduciario. Extensión de sus facultades fiduciarias. Previsiones contractuales.....	359

(xxi) Insuficiencia del patrimonio fideicomitado. Obligaciones del fiduciario. Posibilidad de convocar a una asamblea de beneficiarios en fideicomisos no financieros .....	361
(xxii) Insolvencia del fideicomiso. Liquidación del patrimonio fideicomitado. Exclusión de la aplicación de la legislación concursal.....	363
(xxiii) Transferencia del dominio fiduciario de un inmueble a un fideicomiso. Formalidades. Fideicomiso inmobiliario. Labor interdisciplinaria de abogados y contadores .....	364
(xxiv) Fideicomiso agrícola. Aspectos esenciales para su estructuración jurídica. Identificación del activo fideicomitado. Formalidades para el perfeccionamiento de la transferencia su propiedad fiduciaria. Responsabilidad del fiduciario.....	366
(xxv) Contrato de fideicomiso. Situación fiscal del fiduciario. Procedencia de la exención del impuesto a las ganancias con impacto sobre fideicomisos financieros: requisitos a observar .....	369
(xxvi) Situación jurídica del integrante del órgano de administración de una sociedad anónima fiduciaria. Superposición de roles del director de una sociedad anónima fiduciaria y su actuación como fideicomisario. Incompatibilidades. Conflicto de intereses tanto a nivel intrasocietario como bajo el contrato de fideicomiso. Legislación aplicable.....	371
(xxvii) Fideicomiso no financiero. Innecesariedad de inscripción. Libros contables del fideicomiso. Rúbrica. Formalidades y criterio interpretativo sobre su alcance. Rol del fiduciario.....	377
(xxviii) Fideicomiso. Administración Fiduciaria. Obligaciones del fiduciario. Intervención cautelar de la administración del patrimonio fideicomitado como accesoria a la acción de remoción del fiduciario. Recaudos para su procedencia. Aplicación analógica del instituto de la intervención judicial sobre una sociedad mercantil .....	379
(xxix) Fideicomiso agrícola. Incompatibilidad en el ejercicio de las posiciones de fiduciante y fiduciario .....	382
(xxx) Fideicomiso de administración. Fideicomiso como vehículo para la instrumentación de una donación. Sustentabilidad y consecuencias de índole jurídica en la utilización de esta figura .....	383

(xxxi) Contrato de fideicomiso inmobiliario. Participación de entidades cooperativas. Aportes de bienes no dinerarios. Derechos y obligaciones de los fiduciantes/beneficiarios. Adjudicación de la obra construida. Derechos de los fideicomisarios .....	386
(xxxii) Estados contables del fideicomiso. Necesidad de su confección. Deberes contables del fiduciario. Normas contables y regulatorias aplicables. Tratamiento diferenciado para fideicomisos financieros sujetos al régimen de oferta pública y los fideicomisos no financieros .....	389
(xxxiii) Exposición regulatoria del fideicomiso y de la actividad del fiduciario. Normas aplicables bajo el régimen de oferta pública y la reglamentación dictada por el Banco Central. Fideicomiso financiero sujeto a supervisión estatal permanente. Análisis de la cuestión .....	394
(xxxiv) ..... Fallecimiento del fiduciario. Designación de un fiduciario sucesor. Alternativas. Acefalía en la administración del patrimonio fideicomitado. Previsiones contractuales que gobiernan la designación de un fiduciario sucesor. Transferencia del dominio fiduciario del activo fideicomitado al fiduciario sucesor: formalidades a cumplir. Derechos de los herederos del fiduciario fallecido .....	399
Conclusiones.....	407
Bibliografía .....	415