

# Í n d i c e

## CAPÍTULO 1

### ANTECEDENTES DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

1.1. El negocio fiduciario en el Derecho romano .....	13
1.1.1. El Negocio Fiduciario.....	13
1.1.2. El fideicomiso.....	15
1.2. El negocio fiduciario en el Derecho germano .....	16
1.3. El trust anglo sajón.....	18
1.4. Situación en el Derecho uruguayo previa a la sanción de la ley 17.703.....	22
1.4.1. El negocio fiduciario en los sistemas causalistas .....	23
1.4.2. Análisis de la naturaleza jurídica del llamado negocio fiduciario .....	24
1.4.3. El contrato "fiduciario" como negocio jurídico resoluble .....	25
1.4.4. La fiducia <i>cum creditore</i> (negocio de garantía) antes de la ley 17.703 .....	26
1.4.5. Principios en materia de garantías reales.....	26
1.4.6. La venta en garantía como negocio fiduciario.....	27

## CAPÍTULO 2

### DEFINICIONES INTRODUCTORIAS PARA EL ANÁLISIS

2.1. El negocio jurídico de fideicomiso .....	33
2.2. Sujetos del fideicomiso.....	33
2.3. La causa del fideicomiso .....	34
2.4. Es un contrato bilateral.....	34
2.5. Transmisión del fiduciario al beneficiario o al fideicomitente .....	35
2.6. La propiedad fiduciaria.....	35
2.7. Patrimonio -patrimonio fiduciario .....	35
2.8. Publicidad.....	36
2.9. Extinción del fideicomiso.....	36
2.10. Fideicomiso de garantía.....	36
2.11. Derecho de propiedad y mecanismo de tutela del crédito .....	37

### **CAPÍTULO 3**

#### **EL FIDEICOMISO EN LA LEY 17.703**

3.1. Concepto de fideicomiso .....	39
3.2. Tipos de fideicomisos según su fuente .....	44
3.2.1. El fideicomiso por acto entre vivos (contractual).....	45
3.2.2. El acto unilateral como fuente del fideicomiso .....	48
3.2.3. El fideicomiso testamentario .....	48
3.3. El fideicomiso y los modos de adquirir .....	52
3.4. Onerosidad o gratuidad de la adquisición de beneficiario.....	52
3.5. Objeto del fideicomiso .....	54

### **CAPÍTULO 4**

#### **DOMINIO FIDUCIARIO Y PATRIMONIO FIDUCIARIO**

4.1. Generalidades .....	57
4.2. Patrimonio fiduciario.....	59
4.2.1. Síntesis de la evolución del concepto de patrimonio.....	59
4.2.2. Concepto de patrimonio .....	61
4.2.3. Naturaleza jurídica del patrimonio fiduciario.....	62
4.3. Distintos conceptos de propiedad fiduciaria.....	64
4.3.1. Tesis de la propiedad limitada o menos plena o dominio imperfecto .65	
4.3.2. La propiedad fiduciaria es propiedad plena.....	68
4.4. Situaciones de inoponibilidad de lo actuado por el fiduciario como mecanismo tendiente a reforzar la tutela, de la finalidad (causa) perseguida por la Ley de Fideicomiso .....	70
4.5. Propiedad fiduciaria. Patrimonio fiduciario .....	72

### **CAPITULO 5**

#### **DE LOS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, DE SUS PARTES Y DE LOS BENEFICIARIOS**

5.1. Teoría de persecución de los acreedores .....	75
5.2. El fideicomiso y los terceros .....	79
5.2.1. Acción pauliana .....	79
5.2.2. Disregard .....	81

5.2.3. Limitación del alcance de la acción pauliana y el disregard.....	82
5.3. Embargo del crédito que corresponde al beneficiario .....	82

## **CAPÍTULO 6**

### **LOS SUJETOS EN EL FIDEICOMISO**

6.1. Generalidades .....	103
6.2. Bilateralidad o trilateralidad del negocio jurídico fideicomiso .....	104
6.3. El beneficiario y la estipulación para otro .....	105
6.4. El Fiduciario .....	105
6.4.1. Actuación sucesiva .....	107
6.4.2. Facultades del Fiduciario.....	108
6.4.3. Responsabilidad del Fiduciario .....	108
6.4.4. Obligaciones del Fiduciario.....	110
6.4.5. Prohibiciones al fiduciario.....	112
6.4.6. Cese del fiduciario .....	114
6.5. El fideicomitente .....	119
6.6. El beneficiario .....	120
6.7. Cesión de la calidad de fideicomitente y del crédito correspondiente a la condición de beneficiario con especial referencia a menores y demás incapaces.....	123

## **CAPITULO 7**

### **EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO**

7.1. Precisiones previas .....	131
7.2. De las causas de extinción del fideicomiso .....	132
7.2.1. “a) El cumplimiento total de sus fines o la imposibilidad absoluta de cumplirlos.” .....	132
7.2.2. “b) El cumplimiento del plazo o condición resolutoria a que se hubiese sometido. En caso de no haberse dispuesto plazo alguno, el máximo legal será de treinta años. Toda condición resolutoria de que penda la restitución de los bienes fideicomitados que tarde más de treinta años en cumplirse, se tendrá por verificada llegado dicho plazo.” .....	132
7.2.2.1. Grave error al desconocerse el alcance de la resolución .....	133

7.2.2.2. Plazo y posibilidad de prorrogas .....	135
7.2.2.2.1. Síntesis.....	135
7.2.2.2.2. Desarrollo .....	136
7.2.3. “c) El acuerdo entre fideicomitente y beneficiario, sin perjuicio de los derechos del fiduciario”.....	153
7.2.4. “d) La cesación en el pago de sus obligaciones, salvo el caso del fideicomiso financiero” .....	153
7.2.5. “e) La revocación del fideicomitente si se hubiere reservado expresamente esa facultad en el negocio de fideicomiso”.....	153
7.2.6. “f) Por resolución de la asamblea de tenedores de títulos de deuda, adoptada en los términos y condiciones establecidas en el artículo 32 de la presente ley.” .....	154
7.2.8. “h) Por cualquier otra causa establecida expresamente en el instrumento de fideicomiso.”.....	155
7.3. Consecuencias de la extinción del fideicomiso .....	155
7.4. El fideicomiso y la sociedad legal de bienes, una situación particular....	159

## **CAPÍTULO 8**

### **CLASES DE FIDEICOMISOS**

8.1. Introducción.....	165
8.2. Fideicomiso de garantía.....	165
8.2.1. Naturaleza jurídica de la garantía .....	166
8.2.2. Concepto de fideicomiso de garantía.....	168
8.2.3. La prohibición y la autorización prevista por el literal “b” del artículo 9 de la ley número 17.703 .....	169
8.2.4. Sobre la licitud del fideicomiso de garantía .....	172
8.2.5. Cuadro comparativo entre fideicomiso de garantía e hipoteca.....	176
8.3. Fideicomiso de administración.....	182
8.3.1. Fideicomiso público .....	182
8.3.2. Fideicomiso inmobiliario.....	183
8.3.3. Fideicomiso de inversión.....	187
8.4. Fideicomiso financiero .....	188
8.5. Problemáticas que se presentan .....	192

## **CAPÍTULO 9**

### **PUBLICIDAD**

9.1. Generalidades .....	195
9.2. Fideicomisos que tienen la aptitud para ser inscriptos .....	195
9.2.1. Antecedentes.....	196
9.2.2. Previsiones en materia registral de la ley 17.703.....	197
9.2.3. Previsiones en materia registral del decreto reglamentario 516/03 ...	198
9.2.4. Modificaciones al decreto 516/03, efectuadas por el decreto 46/04..	200
9.3. Oponibilidad del fideicomiso inscripto .....	201
9.3.1. Análisis de las consecuencias de las incongruencias entre la ley y el decreto reglamentario .....	202
9.3.2. Riesgo a que puede dar lugar la no inscripción en el Registro de la Propiedad.....	203
9.4. Forma documental requerida para la inscripción.....	204

## **CAPÍTULO 10**

### **MODELOS DE FIDEICOMISOS**

10.1. Modelos de fideicomiso de garantía y otros negocios vinculados.....	209
10.1.1. Modelo básico de fideicomiso de garantía .....	209
10.1.2. Cancelación de Fideicomiso de garantía .....	216
10.1.2.1. Cesión del crédito del fideicomitente .....	218
10.1.3. Cancelación de fideicomiso de garantía (variante relativa a la cesión que antecede).....	220
10.2. Modelos básicos de fideicomisos inmobiliarios .....	222
10.2.1. Modelo básico de fideicomiso inmobiliario .....	222
10.2.2. Modelo básico de fideicomiso inmobiliario (1ª variante).....	226
10.2.2.1. Modelo básico de fideicomiso de administración (contrato coligado al desarrollado en el punto 10.2.2 que antecede).....	232
10.2.3. Modelo básico de fideicomiso inmobiliario (2ª variante).....	236
10.2.3.1. Contrato de Participación .....	248
10.2.4. Modelo básico fideicomiso inmobiliario (3ª variante) .....	250

10.2.4.1. Modelo de contrato de adhesión al fideicomiso .....	261
10.2.5. Modelo de compraventa por el fideicomiso .....	263
10.2.6. Modelo básico de fideicomiso inmobiliario (4ª variante).....	266
10.2.6.1. Contrato de adhesión fideicomitentes inversionistas.....	279
10.2.6.2. Contrato de adhesión fideicomitentes adquirentes de unidades de propiedad horizontal.....	281
10.2.7. Modelo básico de fideicomiso inmobiliario (5ª variante) destinatario .....	283
10.2.8. Modelo básico de fideicomiso inmobiliario (6ª variante).....	297
10.3. Modelo de fideicomiso inmobiliario (fraccionamiento, construcción y otros).....	311
10.4. Modelo de fideicomiso inmobiliario apart hotel .....	329
10.4.1. Contrato de gerenciamiento hotelero.....	342
10.4.2. Compromiso de compraventa.....	348
10.5. Modelo básico de fideicomiso de administración .....	354
10.6. Modelo Básico de Fideicomiso Agropecuario .....	357
10.7. Modelo de fideicomiso ganadero de garantía y otro .....	362
10.8. Modelo básico de fideicomiso testamentario .....	373

## **APÉNDICE NORMATIVO**

1. Legislación Nacional .....	377
1.1. LEYES.....	377
1.1.1. Ley 17.703, de 27 de octubre de 2003.....	377
1.1.2. Ley N° 18.083 de 27 de diciembre de 2006.....	387
1.2. DECRETOS .....	388
1.2.1. Decreto N° 516/03, de 11 de diciembre de 2003: Registro de Fideicomisos y Fiduciarios.....	388
1.2.2. Decreto N° 46/04, de 5 de febrero de 2004: modificaciones al Decreto N° 516/03 de 11 de diciembre de 2003 sobre fideicomisos .....	392
1.2.3. Decreto N° 27/013 de 23 de Enero de 2013 .....	394
1.3. CIRCULARES .....	395
1.3.1. Circular N° 1.892 del Banco Central del Uruguay .....	395

2. Derecho Comparado.....	397
2.1. Argentina.....	397
2.1.1. Ley N° 24.441 (vigente a la época de gestación de la ley Uruguaya) .....	397
2.1.2. Artículos del Código Civil Argentino relativos al tema (considerados a la fecha de gestación de la ley de fideicomiso uruguay) .....	402
2.1.2.1. Hoy la regulación del fideicomiso ha sido incorporada al Código Civil y Comercial de la Nación en los artículos que se transcriben a continuación: .....	404
2.2. Paraguay: Ley N° 921 de 28 de agosto de 1996: "De Negocios Fiduciarios" .....	411
2.3. Méjico: Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito .....	424