

# El fideicomiso en decisiones judiciales recientes

por ROBERTO SERGIO REGGIARDO

**Sumario:** INTRODUCCIÓN. – I. LIQUIDACIÓN JUDICIAL DEL FIDEICOMISO INSOLVENTE Y APLICACIÓN DE LA NORMATIVA CONCURSAL. *NOTA DEL AUTOR.* – II. CONCURSO DE FIDUCIANTE DE UN FIDEICOMISO DE GARANTÍA. *NOTA DEL AUTOR.* – III. RELACIONES JURÍDICAS GENERADAS A PARTIR DE UN FIDEICOMISO, CALIFICADAS COMO “RELACIONES DE CONSUMO”. *NOTA DEL AUTOR.* – IV. SEPARACIÓN PATRIMONIAL DE TITULARIDAD DEL FIDUCIARIO. – V. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. *NOTA DEL AUTOR.* *RELACIÓN ENTRE BENEFICIARIO CEDENTE Y BENEFICIARIO CESIONARIO DE SU POSICIÓN CONTRACTUAL. LA DISPOSICIÓN DE BIENES DEL FIDUCIANTE Y LA LEGÍTIMA DE SUS HEREDEROS. FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA.*

## Introducción

En esta colaboración me ocuparé de temas controvertidos que giran alrededor de la figura del fideicomiso, y que han motivado distintas decisiones judiciales, pero no lo haré al estilo de los comentarios de fallos, sino limitándome a citarlos, con una breve síntesis de contenidos, como motivación para dar, al final de cada eje temático, mi visión y apreciación sobre tales cuestiones.

## I. Liquidación judicial del fideicomiso insolvente y aplicación de la normativa concursal

La Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Corrientes, Sala IV, el 21/09/22<sup>(1)</sup>, en “I. B.E. c. Ghiggeiri Motos S.R.L. y Gebo Consultores S.A. s/ liquidación judicial de Fideicomiso”, aplicó al representante de la sociedad fiduciaria de un fideicomiso en liquidación judicial la inhabilitación prevista para los administradores de la persona jurídica fallida en la Ley de Concursos y Quiebras (LCQ).

La CNACom., Sala D, el 13/06/17<sup>(2)</sup>, en “Fideicomiso Erre s/ liquidación judicial”, confirmó el rechazo del pedido de liquidación judicial de un fideicomiso inmobiliario, dado que no se acreditó insuficiencia de los bienes fideicomitados ni corresponde tal liquidación para operar la entrega de las unidades construidas.

La CNACom., Sala F, el 23/08/24, en “Zucchi Bonnet, Luciana y otros c/ Promotora Fiduciaria S.A. s/ Liquidación judicial”, revocó parcialmente la sentencia de grado que había rechazado un pedido de liquidación judicial de un fideicomiso bajo el trámite de pedido de quiebra por acreedor, promovido por beneficiarios. La Sala dijo que en caso de insuficiencia patrimonial de un fideicomiso no corresponde incluirlo en un proceso concursal (tampoco un preventivo, aunque estima que la insuficiencia de bienes debe interpretarse como estado de cesación de pagos), y si bien reconoce legitimación activa para pedir la liquidación judicial a los beneficiarios (aunque el legitimado por excelencia es el fiduciario), en el caso, debe darse intervención al fiduciario para que se expida respecto a la

“insuficiencia patrimonial” alegada, debiendo, en su caso, la jueza de primera Instancia, decidir el procedimiento a seguir.

La CNACom., Sala A, el 27/12/24, en “Fideicomiso Pilar Business Center s/ liquidación judicial...”, confirmó el rechazo de la solicitud de un “interventor judicial” designado en una causa del fuero penal de suspender el trámite de la liquidación en el fuero comercial, liquidación que tramita aplicándose la normativa de la quiebra, la que incluso es invocada por la Sala para fundar su decisión.

El Juzgado Nacional en lo Comercial n° 8, en septiembre de 2024, en “Fideicomiso Guise 1668 s/ liquidación judicial c/ Díaz, Eduardo Marcelo y otro s/ ordinario”, admitió la demanda de revocatoria concursal (art. 119, LCQ) promovida por el liquidador judicial del fideicomiso, contra compraventas inmobiliarias operadas en el período de sospecha entre el fiduciario y terceros. En uno de sus considerandos, el juez expresa que no fue cuestionada la aplicación de la normativa de la LCQ relativa a la acción promovida.

La CNACom., Sala E, el 17/11/20, en “Fideicomiso de Administración y Garantía Taxodium Vida Park s/ Liquidación judicial”, confirmó la sentencia que rechazó la aplicación en una liquidación judicial de un fideicomiso de las normas legisladas en la LCQ bajo el título “Período de sospecha y efectos sobre los actos perjudiciales...”, sosteniendo que por voluntad del legislador sólo se aplican en estas liquidaciones las normas de procedimiento de la quiebra (como verificación de créditos, liquidación de bienes, distribución), no incluidas las acciones de recomposición patrimonial, pues estas suponen una declaración de quiebra, vedada en el art. 1687 del CCC, ni otras sanciones patrimoniales o personales previstas en la LCQ (sin perjuicio de las acciones de derecho común).

La CNACom., Sala A, el 26/08/13, en “Fideicomiso Ordinario de Construcción Homes 2 s/ pedido de quiebra”<sup>(3)</sup>, bajo la vigencia de la Ley 24.441, rechazó el planteo de inconstitucionalidad del art. 16 de dicha Ley (antecedente inmediato del art. 1687 del CCC), en cuanto, frente a la insuficiencia patrimonial del fideicomiso, dispone que no procede la declaración de su quiebra.

### Nota del autor

Considero que no ha sido afortunada la decisión del legislador de excluir al fideicomiso del régimen concursal “común”, tal como surge del art. 1687, tercer párrafo del CCC<sup>(4)</sup>. No hay razón para tal exclusión, ni por la ausencia de “personalidad”<sup>(5)</sup>, ni la circunstancia de que se trate de un patrimonio “en crisis” de titularidad de una persona (fiduciaria), que a su vez puede ser titular de otros patrimonios (incluido el propio) no concursados: bastaría con “acostumbrarse” a que una persona puede ser titular de varios patrimonios, y quedar claro en las actuaciones judiciales que el concurso del fiduciario, en cuanto titular de un fideicomiso en crisis, no afecta, en principio, ni a su propio patrimonio ni a otros patrimonios fideicomitados de que sea titular.

Pero ese desacuerdo no permite ignorar que el legislador dispone expresamente que el fideicomiso no puede ser declarado en quiebra y que en su liquidación solo se pueden aplicar las normas procedimentales de los concursos y quiebras, no existiendo norma alguna que permita aplicar normas de derecho sustancial concursal que suponen, precisamente, la declaración de una quiebra. Sabido es que el derecho concursal es “bifronte” conteniendo normas adjetivas y de fondo, y hay una clara disposición legal en el sentido de que solo pueden aplicarse las formas en la liquidación judicial del fideicomiso.

(3) Rev A de D. Comercial y de los Negocios n° 8; 15/11/13; U-LXIX-797.

(4) Aunque mejoró a su antecedente, el art. 16 de la Ley 24.441, en tanto dispone que la liquidación sea judicial.

(5) La posibilidad de concursamiento de la herencia y de los bienes en el país del domiciliado en el extranjero, conforme art. 2 de la LCQ, lo demuestran.

NOTA DE REDACCIÓN: SOBRE el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en EL DERECHO: *Algunas consideraciones sobre los fondos fiduciarios*, por EDUARDO BUENADER, EDA, 2011-437; *Los beneficios del contrato de fideicomiso*, por ÁNGEL MARIANO GONZÁLEZ MARCOS, ED, 250-969; *¿Trato o maltrato? Tratamiento del contrato de fideicomiso en el nuevo Código Civil y Comercial*, por GERARDO RONDINA y HOMERO RONDINA, ED, 263-1000; *Titulización y fideicomiso financiero*, por RAFAEL D. VÁSQUEZ, ED, 264-725; *Contrato de fideicomiso y nuevo Código Civil y Comercial. Bienes insuficientes para cumplir el objeto. Su liquidación*, por MARIANO ANDRÉS PADULA, ED, 267-717; *Fideicomiso en garantía. Reflexiones en torno al doble carácter fiduciario/beneficiario del acreedor*, por JULIANO AMARILLA GHEZZI, ED, 267-785; *El contrato de fideicomiso. Breve reseña del fideicomiso en distintas etapas*, por JUAN MANUEL PEIRE, ED, 272-533; *Fideicomiso: aclaraciones conceptuales a partir de la sanción del Código Civil y Comercial. Contrato fiduciario, fideicomiso de garantía, dominio fiduciario, fideicomiso testamentario y fideicomiso financiero: cinco institutos de distinto alcance*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 279-543; *Aspectos notariales y registrales del dominio revocable y del dominio fiduciario*, por MARCELO EDUARDO URBANEJA, ED, 280-758; *Extinción del contrato de fideicomiso y del dominio fiduciario en el Código Civil y Comercial unificado*, por GUSTAVO A. ESPARZA, ED, 285; *Notas sobre el fideicomiso ciego y la naturaleza jurídica del fiduciario*, por JORGE FERNANDO FUSHIMI, ED, 300; *Vicisitudes contractuales del fideicomiso al costo*, por MILTON HERNÁN KEES, ED, 302. Todos los artículos citados pueden consultarse en [www.elderechodigital.com.ar](http://www.elderechodigital.com.ar).

(1) ED 10/07/23, Tomo 302.

(2) Rev A de D. Concursal n° 17; 20/09/17.

Por ello no me parecen acertados los fallos citados en los que se aplicó la inhabilitación falencial ni las acciones de recomposición patrimonial previstas en la LCQ, sin perjuicio de las sanciones y acciones que pudieren corresponder por el “derecho común”, suscribiendo los argumentos expresados en la sentencia citada de la Sala E de la CNACom<sup>(6)</sup>.

## II. Concurso de fiduciante de un fideicomiso de garantía

La Sala F de la CNACom., el 18/11/22, en “Culu Culu Lifestyle s.a. s/ quiebra c/ Green Link S.A. s/ordinario”, rechazó una acción de nulidad por fraude a la ley (fundada en el art. 15 de la Ley 24.441) contra un fideicomiso de garantía constituido por la luego fallida, promovida por la Sindicatura de su quiebra, otorgado para garantizar el levantamiento de cautelares y gravámenes que pesaban sobre un inmueble vendido por aquella en el período de sospecha, operación de venta respecto de la cual anteriormente se había rechazado la acción revocatoria concursal. La Sala, luego de poner en duda que la acción empleada (hoy en el art. 1686 del CCC) comprenda también al “fraude a la ley” (y no sea solo la revocatoria o pauliana), rechaza la demanda porque considera que aun aplicando este criterio no hay norma que impida a un deudor aun no concursado el pago a su acreedor.

La CNACom, Sala C, el 13/05/22, en “Petaquitas S.A. s/ quiebra s/ incidente de apelación...”, debió resolver la apelación de la deudora contra el rechazo del juez de primera instancia a su pedido de suspensión cautelar de la liquidación de un bien objeto de un fideicomiso de garantía que había otorgado. El juez había manifestado que el acreedor beneficiario solo tenía el deber de verificar como acreedor “eventual”, en tanto el deudor apelante destaca que el acreedor beneficiario no se presentó a pedir verificación de su crédito. La Sala hace una serie de consideraciones significativas: (i) el bien objeto de la garantía está fuera del patrimonio de la concursada; (ii) la garantía fiduciaria es accesorio al crédito y, si el crédito no es verificado, ese bien debe volver al patrimonio del deudor; (iii) en su caso, la verificación del acreedor no es condicional ni eventual, siendo asimilable a la situación de un acreedor que está garantizado con fianza o cuenta con codeudores solidarios; (iv) no hay razón para condicionar la ejecución de la garantía a la previa verificación del crédito, pero el beneficiario corre con el riesgo de la extinción de su derecho creditorio si no cumple con esa carga. No obstante la diferencia de fundamentos, por las particularidades del caso, la Sala confirma la decisión recurrida.

### Nota del autor

Me he ocupado en distintas oportunidades de la problemática del concurso del fiduciante de un fideicomiso de garantía, y, en especial, de dos cuestiones que se pueden presentar: la verificación del crédito garantizado y los efectos del concurso sobre la ejecución de la garantía<sup>(7)</sup>.

Destaco los conceptos expresados en el fallo citado de la Sala C de la CNACom.: (i) el acreedor/beneficiario del fideicomiso de garantía, tiene la carga, no la obligación de pedir verificación, y si no lo hace, corre el riesgo de que su crédito prescriba, y con ello se extinga la garantía por ser accesorio; y, si pide y obtiene verificación, será un acreedor puro y simple (quirografario, agregado), pues no hay razón para calificarlo como eventual o condicional; (ii) salvo que el juez concursal suspenda la liquidación de la garantía por medio de medida cautelar, el fiduciario, dados los supuestos previstos en el contrato de fideicomiso

(6) Reggiardo, Roberto Sergio, *Tratado de Fideicomiso*, ps. 387 a 393, Buenos Aires, Astrea, 2024. “Liquidación del Fideicomiso por insuficiencia patrimonial” en *Derecho Concursal en el Código Civil y Comercial*, Dario Graziáble (dir.), ed. Erreius, 2016.

(7) “Verificación de créditos: caso del crédito garantizado con un fideicomiso”, ponencia en las XIV Jornadas de Institutos de Derecho Comercial de la República Argentina, Paraná, 2007; “El crédito garantizado con un fideicomiso y el concurso del deudor...”, ED 14/04/2008; “Fideicomiso de garantía en caso de concurso preventivo del Deudor Fiduciante: problemática verifcatoria”, *Revista del Derecho Comercial y de las Obligaciones* 306-131 (enero-febrero 2021); *Tratado de Fideicomiso*, ps. 528 a 549, Buenos Aires, Astrea, 2024; “Verificación de crédito de acreedor garantizado con un fideicomiso de garantía” en Graziáble, Dario J., *Verificación Concursal de Créditos*, Erreius, junio 2015.

de garantía para iniciar esa liquidación, debe proceder con la ejecución para satisfacer al acreedor beneficiario, no pudiendo condicionar el cumplimiento de su obligación (salvo pacto en contrario) a que aquel pida verificación de su crédito, menos aún que obtenga una declaración de verificación o admisibilidad.

Si el acreedor pide verificación, y su pedido resulta total o parcialmente inadmisibile, los efectos de cosa juzgada material que tiene la resolución del tribunal concursal impactará (negativamente, obvio) en el derecho creditorio, y, en consecuencia, en la garantía, por su accesoriedad (arts. 856 y 857, CCC).

Es tema a debatir si la prescripción del crédito garantizado extingue la garantía, porque con la prescripción no se extingue el derecho, sino la acción.

## III. Relaciones jurídicas generadas a partir de un fideicomiso, calificadas como “relaciones de consumo”

La Sala D de la CNACiv., el 14/08/23, en “Laurito, Gustavo Oscar c/ Promotora Fiduciaria S.A...”<sup>(8)</sup>, calificó “prima facie” como relación de consumo la que motivaba reclamo de cumplimiento de contrato por falta de entrega de posesión de una unidad de PH, controversia excluida de sometimiento a arbitraje.

La Cámara Quinta de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, el 27/11/23, en “Aquilino, Favio Hernán c/ Fideicomiso de Administración de Obra Edificio Avellaneda...”, frente a demanda de un fiduciante/beneficiario de un fideicomiso de construcción, por resolución e incumplimiento contractual, contra la fiduciaria para que responda “con los bienes fideicomitados y en forma personal”, y contra administradores de la S.A. fiduciaria, calificó al actor como “consumidor”<sup>(9)</sup>.

La CCiv. y Com. 1ª Nom., de Córdoba, el 15/08/2023, en “Camilatto, Graciela del Carmen c. Desarrollos Corporativos BM S.A. s/Ordinario. Tramitación Oral”<sup>(10)</sup>, consideró “consumidora” a la adquirente del inmueble, aunque su destino haya sido generar renta para la subsistencia familiar, equiparando su grado de conocimiento de los negocios inmobiliarios con el del usuario.

### Nota del autor

En la práctica, la normativa de defensa del consumidor, con relación a fideicomisos, se ha dado principalmente en casos de construcción inmobiliaria y es correcta tal subsunción, teniendo en cuenta el negocio subyacente al que sirve.

Pese a ello, puede tratarse de una problemática compleja, por la posibilidad de que existan distintas categorías (e intereses no coincidentes) entre el conjunto de fiduciantes/beneficiarios/fideicomisarios (por ejemplo, entre meros inversores y adquirentes de vivienda para sí o su grupo familiar), diferencias entre el deber de información propio del régimen de defensa del consumidor y el de rendición de cuentas del fideicomiso, etc.<sup>(11)</sup>.

Por aplicación de lo dispuesto en el art. 1687 del CCC, en caso de incumplimiento contractual con el consumidor, este sólo podría agredir los bienes fideicomitados, no el patrimonio personal del fiduciario, salvo culpa o dolo de este.

## IV. Separación patrimonial de titularidad del fiduciario

La Sala C de la CNACom., el 26/04/23, en “Pignataro, Fernando Augusto...”<sup>(12)</sup>, dijo que las obligaciones contraídas por la fallida como fiduciaria no deben ser atendidas por su propio patrimonio, sino con los bienes fideicomitados.

## V. Responsabilidad del fiduciario

La Cámara Quinta de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, el 27/11/23, en “Aquilino, Favio Hernán c/ Fideicomiso de Administración de Obra Edificio Avellaneda...”, frente a demanda de un fiduciante/

(8) LL AR/JUR/101948/2023.

(9) JA Córdoba, febrero 2024, en LL 14/02/2024, Cita online: TR LALEY AR/JUR/165471/2023.

(10) LL 10 y 11/01/2024, TR LALEY AR/JUR/129576/2023.

(11) Reggiardo, Roberto Sergio, *Tratado de Fideicomiso*, ps. 318 a 323, Buenos Aires, Astrea, 2024.

(12) LL AR/JUR/48374/2023.

beneficiario de un fideicomiso de construcción, por resolución e incumplimiento contractual, contra la fiduciaria para que responda “con los bienes fideicomitidos y en forma personal”, y contra administradores de la S.A. fiduciaria, hizo lugar al reclamo, incluso contra estos últimos, aplicando la normativa del art. 54, ult. párr. de la Ley General de Sociedades (inoponibilidad de la personalidad jurídica)<sup>(13)</sup>.

La Sala A de la CNACiv., el 23/11/2021, en “Cereijo, Joaquín y otro c. Administración Gómez Vidal S.A. y otros s/ daños y perjuicios”<sup>(14)</sup>, frente al reclamo de un fiduciante/beneficiario de un fideicomiso de construcción inmobiliaria, en razón de vicios constructivos, atribuyó al fiduciario responsabilidad por culpa (negligencia e impericia) conforme las normas del derecho común, no por el régimen de defensa del consumidor.

La Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Lomas de Zamora, Sala I, el 17/10/24<sup>(15)</sup>, en “B., J. S. c. Fideicomiso Vergara... - Banfield y otros...”, aplicando la normativa de la Ley 24.441, se ocupa de la responsabilidad por daños a terceros, en el caso, vecinos que sufrieron daños por la construcción, interpretando la limitación de responsabilidad de su art. 14, de tal modo de extender la totalidad de la condena al fiduciario.

La CNACiv., Sala A, el 23/11/21, en “Cereijo, Joaquín y otro c/ Administración Gómez Vidal S.A. y otros s/ daños y perjuicios”<sup>(16)</sup>, confirmó en general la demanda promovida por fiduciantes/beneficiarios de un fideicomiso inmobiliario contra los fiduciarios, destacando que el incumplimiento culposo (actuaron con negligencia e impericia, sin la diligencia debida) por parte los demandados, en no controlar la construcción, ha sido determinante en la producción de los daños sufridos por los actores. Si los fiduciarios hubieran actuado cumpliendo con sus deberes y en razón de la confianza que supone su función, los daños se hubieran evitado. No resulta de aplicación la responsabilidad prevista en el art. 40 de la LDC, porque el fiduciario es proveedor directo y los daños se provocaron sobre la cosa objeto del contrato, siendo responsable por las normas de derecho común.

#### *Nota del autor*

Por su íntima vinculación, trataré conjuntamente los ítems IV y V.

Hay que tener siempre presente que el fiduciario es titular de su propio patrimonio personal y de tantos patrimonios fideicomitidos como haya recibido en tal carácter. Hay que vencer la idea que venimos arrastrando desde hace décadas de que a cada persona corresponde UN patrimonio.

Este es un tema relevante, tanto para los negocios “activos”, ejemplo la disposición de bienes, como a la hora de asignar responsabilidades, que, como pasivos, impacten o puedan impactar en cada uno de los patrimonios separados.

Parece lo dicho una obviedad, pero con frecuencia, sobre todo en las demandas y en las sentencias condenatorias, tal diferenciación no aparece, frecuentemente, con suficiente claridad.

Cuando se atribuye responsabilidad “al fideicomiso”, se condena al fiduciario en tanto titular del patrimonio fideicomitido, y debe quedar en claro que la persona fiduciaria será responsable sólo con los bienes fideicomitidos, no con los propios, salvo que se acredite su culpa, pero para ello deberá haber sido demandado en forma personal (art. 1687, primer y segundo párr., CCC), de tal modo que el acreedor pueda hacer efectiva la condena contra bienes del patrimonio personal del fiduciario<sup>(17)</sup>.

#### *Relación entre beneficiario cedente y beneficiario cesionario de su posición contractual*

La Sala C de la CNACiv., el 05/10/23, en “B., D. y Otro c. C., F. F. y Otros s/ escrituración”<sup>(18)</sup>, calificó como cesión de posición contractual a la relación entre beneficiario cedente y beneficiario cesionario de un fideicomiso

so bajo la vigencia de la Ley 24.441, eximiendo a aquel, frente a la demanda de este, por el incumplimiento contractual del fiduciario.

Coincido con la calificación de la Sala, por cuanto se transmite una “situación” jurídica, transmitiéndose la calidad de parte de un contrato, esto es un conjunto de derechos y obligaciones, que excede la tradicional cesión de créditos, aun cuando la legislación aplicable sea anterior a su tipificación en el art. 1636 y ss. del CCC<sup>(19)</sup>.

#### *La disposición de bienes del fiduciante y la legítima de sus herederos*

La Suprema Corte de Mendoza, Sala I, el 12/11/2024, en “Benenati Patricia s/Acción de nulidad s/ Rec. Extraordinario Provincial”<sup>(20)</sup>, declaró la inoponibilidad al heredero de un fiduciante, en la medida de su legítima, de un contrato de fideicomiso cuya beneficiaria de los bienes luego de su muerte sería una sociedad anónima en la que la heredera no tenía injerencia y por haberse sometido el ejercicio de sus derechos a un plazo de 30 años, máxime cuando no solo deberá esperar ese término para recibir sus bienes, sino que tampoco podrá gozar de sus frutos, configurando así una doble imposición o condicionamiento abusivo a su legítima; calificando la transmisión fiduciaria como gratuita en razón de no recibir el fiduciante contraprestación alguna, siendo pasible de acciones de colación y reducción.

El contrato, cuya inoponibilidad al heredero se ha declarado, parece calificar como un fideicomiso “con fines testamentarios” (la fuente es un contrato) y no un fideicomiso testamentario, pues la transmisión fiduciaria de los bienes se produce en vida del fiduciante, pero con efectos (algunos al menos, como la sustitución de beneficiario) que se producirán luego de su muerte. En tanto, la defensa de la legítima es coherente con el criterio legal que informa al resto de la normativa del CCC, especialmente al art. 1010, 2do. párr., del CCC<sup>(21)</sup>.

#### *Fideicomiso para la construcción inmobiliaria*

La CNACiv., Sala L, el 27/09/2023, en “O., C. S. c. C. S.A. (J. G. L.) s/daños y perjuicios”<sup>(22)</sup>, expresó que “El fideicomiso inmobiliario es una herramienta de financiación para las empresas más barata que el crédito bancario. A través de él se posibilita un desarrollo del mercado de capitales y se estimulan los niveles de ahorro y de inversión. Esta herramienta, utilizada con criterio y en forma estratégica, sirve como garantía y tiene un papel protagónico en el financiamiento de los emprendimientos”.

La CNACiv., Sala E, el 06/09/2023, en “Ojas, Franco Luciano c. Fideicomiso Pilarloft's s/daños y perjuicios”<sup>(23)</sup>, calificó al “fideicomiso” demandado como parte “predisponente” en relación a la actora.

La CNACiv., Sala J, el 05/12/2022, en “B., J. C. c. D. S. S. S.A. y otro s/ daños y perjuicios”<sup>(24)</sup>, decidió que si se trata de un fideicomiso inmobiliario con la modalidad “al costo”, el beneficiario no puede pretender que sus pagos tengan los efectos como si se tratara de un fideicomiso inmobiliario de “precio fijo”. Además, valoró la usual previsión contractual de “asamblea de beneficiarios”, para debatir y tomar decisiones en lo que hace a sus intereses.

La CNACiv., Sala B, el 02/11/2023, en “S., M. J. S. y otro c. Inversiones y Gestión Quántica S.A. y otro s/ cobro de sumas de dinero”<sup>(25)</sup>, confirmó la sentencia que hizo lugar a la demanda por resolución contractual promovida por los fiduciantes contra la fiduciaria y la desarrolladora inmobiliaria y que había encuadrado la relación como de consumo, en razón de incumplimientos contractuales de las demandadas.

El fideicomiso para la construcción inmobiliaria ha sido, desde la vigencia de la Ley 24.441, el principal instrumento para la expansión del sector privado en materia

(13) JA Córdoba, febrero 2024, en LL 14/02/2024, Cita online: TR LALEY AR/JUR/165471/2023.

(14) LL, 17/08/2022, Cita online: TR LALEY AR/JUR/184382/2021.

(15) ED 10/03/2025, Tomo 310.

(16) JA 11/03/22.

(17) Reggiardo, Roberto Sergio, *Tratado de Fideicomiso*, ps. 173 a 193, Buenos Aires, Astrea, 2024.

(18) ED 08/04/2024, Tomo 305.

(19) Reggiardo, Roberto Sergio, *Tratado de Fideicomiso*, p. 219, Buenos Aires, Astrea, 2024.

(20) JA Gran Cuyo, febrero 2025, en LL 11/02/2025, Cita online: TR LA LEY AR/JUR/176102/2024.

(21) Reggiardo, Roberto Sergio, *Tratado de Fideicomiso*, p. 336 y ss., Buenos Aires, Astrea, 2024.

(22) LL 10 y 11/01/24, TR LA LEY AR/JUR/126154/2023.

(23) LL 10 y 11/01/24, TR LALEY AR/JUR/114260/2023.

(24) ED 14/08/23, Tomo 302.

(25) ED 03/04/24, Tomo 305.

de edificación, sobre todo en propiedad horizontal, y con la modalidad “al costo”. Es que permite la asociatividad en el proyecto de propietarios de terrenos baldíos y/o inmuebles desvalorizados con inversores y/o simples adquirentes de unidades a construir, con el aliciente de la preservación de los bienes fideicomitidos bajo el paraguas del fideicomiso, respecto de algunos riesgos inherentes a otras figuras jurídicas como el condominio, la sociedad, etc.

Por volumen y algunas particularidades, también ha sido el que ha exhibido mayor conflictividad, ya sea por factores externos, como el incremento de costos cuyo traslado a aportes de los fiduciarios es dificultoso, por incumplimientos de la constructora, y hasta por conductas reprochables, que se inician con la designación de un

fiduciario insolvente y continúan con la crisis patrimonial del propio fideicomiso<sup>(26)</sup>.

**VOCES: CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - CONTRATOS - DOMINIO - FIDEICOMISO - FIDEICOMISO FINANCIERO - DERECHOS REALES - DERECHO COMERCIAL - CONTRATOS COMERCIALES - ENTIDADES FINANCIERAS - SOCIEDAD ANÓNIMA - PRECIO - ACCIONISTA - ORDEN PÚBLICO - PAGO - DAÑOS Y PERJUICIOS - REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO - ENTIDADES FINANCIERAS - BANCOS - COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

(26) Reggiardo, Roberto Sergio, *Tratado de Fideicomiso*, ps. 305 a 323, Buenos Aires, Astrea, 2024. “Fideicomiso para la construcción inmobiliaria”, ED del 22/04/15 y Legislación Argentina del 27/03/15.

