

## DISPOSICIÓN TECNICO REGISTRAL N° 1/97

**Texto ordenado según D.T.R. 4/98  
(lo modificado está en letra *CURSIVA*)**

Rosario, 3 de Febrero de 1997

**VISTO:** la Ley 24441 y lo que norma su Título I - Del Fideicomiso.

### Y CONSIDERANDO QUE:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 11 de la citada ley, sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria regida por las normas del libro III, Título VII del Código Civil, que regulan el llamado dominio imperfecto.

Los artículos 12 y 13 de dicha ley establecen que la propiedad fiduciaria deberá inscribirse en los registros respectivos, por ello y lo establecido en los artículos 2505 del Código Civil, 2 de la ley 17.801 y artículo 4 de la ley provincial 6.435, corresponde su inscripción en este Registro General cuando se trate de inmuebles ubicados en el ámbito de su competencia territorial.

En cuanto a las personas, físicas o jurídicas, que sean partes de los contratos, vemos una carencia de la ley en cuanto a precisar la figura del fideicomisario distinguiéndola de la del beneficiario, mientras que en el Derecho comparado se confunden en la misma.

Atento a lo considerado, es necesario establecer pautas generales para el procesamiento de los documentos que pudieran ingresar, sin perjuicio de una posterior adecuación de lo que aquí se dispone según lo aconseje la evolución del instituto en la realidad y lo que aporte la experiencia jurídica en su aplicación.

Por ello y lo establecido en la materia por la ley 24.441, los artículos 2 y 3 de la ley nacional 17.801, y los artículos 4, 5, 75 y 76, incisos 1º, 3º y 4º, de la ley 6435, y normas respectivamente concordantes:

### EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL ROSARIO DISPONE

1º.- Los documentos presentados a registrar de los que resulten actos de transmisión fiduciaria, en los términos de la ley 24441, se calificaran y verificarán de acuerdo con los requisitos establecidos en la misma en sus artículos 1, 2, 4, 5, 7 y concordantes, y se les aplicarán en cuanto sean compatibles las normas registrales vigentes para el dominio, condominio, propiedad o copropiedad horizontal, según los casos; y las que aquí se establecen.

2º.- La registración tendrá lugar exclusivamente mediante la técnica de folio real. Los asientos relativos a las transmisiones fiduciarias se practicarán en el Rubro 6 (Titularidad) del folio según las siguientes pautas básicas:

- a) Si se trata de inmuebles ya matriculados: Consignando luego del número de asiento que corresponda: "FIDEICOMISO. Ley 24.441". A continuación los datos de individualización del fiduciario, del beneficiario y, en su caso, del fideicomisario, sean personas físicas o jurídicas. Seguidamente se consignará el plazo o la condición a la cual se sujeta el dominio fiduciario, pero en el caso de esta última expresando solamente "Sujeto a condición". Luego se hará constar, si existiere y así se solicitare, la limitación de la facultad de disponer o gravar a que se

refiere el artículo 17 in fine de la ley 24.441, y finalmente los datos del negocio jurídico, su instrumentación y los de la presentación al Registro.

- b) Si se trata de inmuebles no matriculados: Se procederá a la asignación y apertura de la matrícula mediante el procedimiento vigente, consignando como primer asiento del rubro 6 los datos de la parte fiduciante según la titularidad resultante del antecedente o antecedentes registrales de tipo cronológico-personal que deben relacionarse en el Rubro 5. A continuación se practicará el asiento del "FIDEICOMISO, LEY 24441" de la manera dispuesta en el apartado precedente.

**3º.-** Cuando la registración del dominio fiduciario no fuere la originada en el contrato constitutivo (transmisión del fiduciante), sino la derivada de los supuestos previstos en el artículo 13 de la ley 24.441 (adquisición de otro bien con los frutos del inmueble fideicomitado y subrogación del mismo por su enajenación), en el asiento se consignarán análogos datos que en aquel supuesto, de conformidad con el artículo precedente.

*4º.- Cuando se tome razón de medidas cautelares a nombre del fiduciario o del fiduciante se calificarán teniendo especial cuidado en establecer su procedencia o improcedencia según sea la naturaleza del dominio sobre el inmueble objeto de las mismas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 14 al 16 y concordantes de la ley 24.441. En su caso, para advertir que se trata de dominio fiduciario (ley 24.441). en la nota que se ponga en el documento respectivo se incluirá la constancia "en fideicomiso". Sin perjuicio de ello, y si del documento portante de la cautelar resultare ostensiblemente no haberse reparado que esa es la situación jurídica del inmueble, se registrará con carácter provisorio según lo previsto en el artículo 9, ítem b), de la ley nacional 17.801 y artículo 14, inciso b), de la ley provincial 6.435. Estas medidas se anotarán en el Rubro 7 del folio.*

*La constancia "en fideicomiso" se consignará también en el despacho de los certificados e informes que se requieran respecto de inmuebles fideicomitados".*

(Nota: Artículo 4º modificado mediante DTR 4/98).

**5º.-** En los documentos por los que el titular fiduciario transmita o grave el dominio del inmueble fideicomitado se calificará, además de los aspectos usuales, la existencia del consentimiento del beneficiario o del fiduciante si fuese necesario por lo pactado al constituirse el fideicomiso, como lo establece el artículo 17 de la ley 24441, según se refiere en el artículo segundo de la presente. Los gravámenes se registrarán en el Rubro 7 del folio.

**6º.-** Los supuestos de cesación del fiduciario previstos en el artículo 9 de la ley 24.441 darán lugar a la apertura de un nuevo asiento en el Rubro 6 (Titularidad) a nombre del fiduciario sustituto previsto en el artículo 10 de la misma, asiento que se practicará conforme se establece en el artículo 2 de la presente.

**7º.-** Los asientos de Fideicomiso de la ley 24.441 se cancelarán teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 25 y 26 de la misma ley. De tal manera, y a tenor del último de dichos artículos, no se entenderán caducos en el supuesto de extinción del fideicomiso por cumplimiento del plazo convencional o legal. En el supuesto de cumplimiento de la condición a que estuviere sujeto, será de aplicación la segunda parte del artículo 33 de la ley nacional 17.801 y su homologa del artículo 55 de la ley provincial 6.435. En tales supuestos de extinción y en los demás determinados en el artículo 25 de la ley 24.441 se aplicarán en lo pertinente las normas del Capítulo IX de la ley nacional 17.801 y las del Capítulo Noveno de la ley provincial 6.435.

**8°.-** Para el fideicomiso financiero (Título I, Capítulos 4 al 6 de la ley 24.441), en cuanto a inmuebles fideicomitidos que lo garanticen, se aplicará lo dispuesto en los artículos precedentes, aunque en particular la calificación y verificación de los documentos presentados se hará teniendo en cuenta que:

- a) La parte fiduciaria sea una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada como lo determina el artículo 19 de la misma ley.
- b) No se requerirá la individualización de los beneficiarios desde que lo son en carácter de tenedores de títulos valores que pueden emitirse y suscribirse al portador o nominativos, salvo en este último supuesto que la individualización sea solicitada expresamente y conste en el documento presentado a la registración.
- c) *Es también de aplicación la reglamentación del Fideicomiso Financiero dictada por la Comisión Nacional de Valores, organismo competente en la materia según el artículo 19 de la ley 24.441, mediante Resolución General N° 271 de fecha 29 de agosto de 1995 (B.O. 1º/9/1995).* (Nota: Párrafo incorporado mediante DTR 3/98).

**9°.-** *Regístrese, notifíquese con copia a las Jefaturas de este Registro General, comuníquese de la misma forma al Registro General Santa Re, a los colegios Profesionales y demás autoridades o entidades que puedan tener interés en la materia, póngase de manifiesto para su publicidad e insértese en el protocolo de Disposiciones Técnico Registrales.* (Nota: Artículo 9 modificado mediante DTR 4/98)

**Firma: Esc. OCTAVIO ERNESTO MAINO**  
**Director General**  
**Registro General Rosario**