

MILTON HERNÁN KEES dirección

El ABC de los contratos civiles y comerciales

1

**COMPRAVENTA
PERMUTA**

autores **FERNANDA CATALDO - LEONARDO FACCHIN
MILTON HERNÁN KEES - PAMELA MENDOZA ALONZO - VANESA RUIZ**

INMUEBLES. PROPIEDAD HORIZONTAL. CONDOMINIOS Y LOTEOS.
CLÁUSULAS ESPECIALES. COMPRAVENTA INTERNACIONAL. AUTOMOTORES.
AERONAVES. BUQUES. GANADO. CABALLOS DE PURA SANGRE.
OPERACIONES CON MONEDA EXTRANJERA Y CRIPTODIVISAS

prólogo de **CARLOS A. GHERSI**

**JURISPRUDENCIA
SELECCIONADA
MODELOS
DE CONTRATOS**

hammurabi
JOSE LUIS DEPALMA EDITOR

ÍNDICE GENERAL

PALABRAS PREVIAS DEL DIRECTOR	11
PRÓLOGO	15
ABREVIATURAS	27

PARTE PRIMERA **COMPRAVENTA**

Capítulo I

INTRODUCCIÓN Y ASPECTOS GENERALES DE LA COMPRAVENTA

MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Regulación normativa	31
§ 2. Tipología contractual de la compraventa. Dirigismo contractual y crisis del contrato	31
§ 3. Denominación	36
§ 4. Concepto y finalidad típica. Propiedad y dominio. Situación de las compraventas manuales	36
§ 5. Clasificación y caracteres del contrato	39
a) Consensual	39
b) Nominado	40
c) Bilateral	41
d) Conmutativo	42
e) Oneroso	42
f) De forma libre	43
§ 6. Importancia y aplicación supletoria de su normativa a otros contratos	43
§ 7. Diferencias con otras figuras	46
a) Con el contrato de obra	46
b) Con la dación en pago	48
c) Con la cesión de derechos	48

d) Con la donación remuneratoria o con cargo	49
e) Con la permuta	50
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Elementos de la compraventa. Carácter consensual del contrato	50
- Contratos innominados. Aplicación supletoria de las normas de la compraventa	51

Capítulo II

FINALIDAD TÍPICA Y EFECTOS

MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Finalidad típica: obligación de transferir la propiedad y formas de la propiedad	53
§ 2. Título, modo, entrega, tradición y registración	54
a) El título suficiente	55
b) Modo suficiente: tradición, entrega y registración	55
c) Tradición y registración («traditio rei» - «traditio inscriptoria»)	57
§ 3. El fenómeno de la registración y su importancia	57
§ 4. Registración. Efectos. Casos especiales	60
a) Automotores. Registración y denuncia de venta	60
b) Caballos pura sangre	61
c) Compraventa de ganado e identificación marcaria	63
d) Buques, embarcaciones y yates	65
e) Aeronaves	67
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Finalidad típica; obligación de transferir la propiedad, deberes secundarios y formas de la propiedad	68
- Título, modo, entrega, tradición y registración	68
- Automotores	70
- Buques, embarcaciones y yates	72

Capítulo III

FORMA Y PRUEBA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

FERNANDA CATALDO

§ 1. Generalidades	73
§ 2. La forma en la compraventa de inmuebles. Remisión	74
§ 3. La prueba del contrato de compraventa	74
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Forma y prueba del contrato de compraventa	75

Capítulo IV

CAPACIDAD PARA COMPRAR Y VENDER

LEONARDO FACCHIN

§ 1. Nociones generales y remisión	77
--	----

§ 2. El consentimiento. Obligación de vender. Ventas forzosas	77
a) Principio general en materia de consentimiento	77
b) La obligación de vender del art. 1128. Supuestos. Ventas forzosas	78
■ <i>Jurisprudencia</i>	
.....	80

Capítulo V

EL OBJETO DE LA COMPRAVENTA

FERNANDA CATALDO - MILTON HERNÁN KEES

§ 1. La cosa vendida	81
§ 2. Los presupuestos de validez del objeto	82
§ 3. Cosa que dejó de existir	82
§ 4. La venta de cosa futura	84
§ 5. Venta de cosa ajena	85
§ 6. Venta por condómino	85
§ 7. Compraventa sobre muestra	86
§ 8. Compraventa de cosas que no están a la vista	87
§ 9. Cosas que se entregan bajo fardo o cubierta. Vicios aparentes	88
§ 10. Adecuación de la cosa mueble a lo convenido	90
§ 11. Cómputo del plazo para reclamar por defectos	92
§ 12. Compraventa por junto	93
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Compraventa de cosa ajena	93
- Compraventa de cosa futura	95

Capítulo VI

LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LA COSA. RIESGO DE DAÑOS

LEONARDO FACCHIN

§ 1. Generalidades	97
§ 2. Nociones previas	97
§ 3. Concepto de entrega	99
§ 4. Plazo para la entrega de la cosa	100
§ 5. Lugar de entrega de la cosa	101
§ 6. Puesta a disposición de la cosa vendida	101
§ 7. Entrega anticipada de la cosa	102
§ 8. Riesgo de daños o pérdidas de las cosas	103
§ 9. La recepción de la cosa y el pago del precio	103
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Obligación de entregar la cosa en perfecto estado de funcionamiento	104
- Incumplimiento en la entrega. Indemnización de daños aun cuando haya cláusula penal	104
- Extensión del resarcimiento por mora en la entrega de la cosa	105
- Causa ajena y la obligación de responder por la cláusula penal frente a la mora en la entrega	105

Capítulo VII

EL PRECIO

LEONARDO FACCHIN - MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Generalidades	107
§ 2. Noción	108
§ 3. Requisitos	108
a) En dinero	110
b) Cierto	110
c) Determinado	111
d) Determinable	112
1. Reglas lícitas	112
I. Arbitrio de un tercero	112
II. Referencia a otra cosa cierta	115
III. Procedimiento previsto por los contratantes	115
IV. Justo precio	115
2. Reglas ilícitas	116
I. Precio determinado por una sola de las partes	116
II. Precio ofrecido por un tercero	116
§ 4. Precio en la compraventa de inmuebles. Remisión	116
§ 5. Precio en la compraventa de cosas muebles	117
a) Ausencia de precio. Precio por el valor de mercado	117
b) Precio por peso, número o medida	119
§ 6. Precio en moneda extranjera	120
§ 7. Intervención del juez en la fijación del precio. Pauta de interpretación. La justicia contractual	123
■ <i>Jurisprudencia</i>	
– Precio vil	125
– Precio vil y simulación. Acción de nulidad en los boletos con precio vil	126
– Precio en moneda extranjera	127

Capítulo VIII

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

FERNANDA CATALDO - MILTON HERNÁN KEES

Colaboración: VANESA RUIZ

§ 1. Generalidades	129
§ 2. Obligaciones del vendedor	129
a) Conservación, custodia de la cosa y gastos	130
1. La conservación y custodia de la cosa	130
2. Los gastos de la cosa: expensas necesarias y mejoras necesarias	131
b) La obligación de transferir la propiedad	132
c) La entrega de la cosa. Características	133
1. Entrega en las condiciones convenidas	134
2. Entrega de los instrumentos requeridos por los usos o particularidad de una venta	134

3. Gastos de entrega. Estudio de título, mensura e impuestos que eventualmente gravan la venta	136
4. La cooperación del vendedor	137
d) El plazo de entrega convenido	137
e) Obligación de garantía	137
f) Responsabilidad por vicios ocultos	138
g) Vicios ocultos y vicios redhibitorios	139
1. Alcance de la responsabilidad por vicios ocultos	139
2. Exclusiones	141
h) Obligación de recibir el precio	141
§ 3. Obligaciones del comprador	141
a) Enumeración	141
b) Pago en el lugar y tiempo convenidos	142
c) Recepción de la cosa y de los documentos vinculados al contrato	142
1. Recepción de la cosa	142
2. Recepción de los documentos vinculados al contrato	143
3. Pago de los gastos de recibo, testimonio y documentos posteriores a la venta	143
■ <i>Jurisprudencia</i>	
– Obligaciones del vendedor	143
– La obligación de transferir la propiedad	145
– La entrega de la cosa. Características	145
– Vicios ocultos. Evicción	145

Capítulo IX

COMPRAVENTA DE COSAS MUEBLES

LEONARDO FACCHIN

§ 1. Particularidades	149
§ 2. El precio en las cosas muebles. Remisión	149
§ 3. Disposiciones sobre la obligación de entregar documentación	150
a) Entrega de factura	150
b) Plazo de pago y omisión de fijación de plazo. Falta de observación de la factura	150
§ 4. Entrega de documentos relacionados con las cosas vendidas	152
§ 5. Disposiciones sobre la entrega de la cosa. Remisión	152

Capítulo X

CLÁUSULAS ESPECIALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

MILTON HERNÁN KEES

Colaboración: LEANDRO INGLERA

§ 1. Generalidades	155
§ 2. Naturaleza de las cláusulas especiales	156

§ 3. Cláusulas especiales en particular	156
a) Compraventa sujeta a condición (o compraventa condicional)	156
1. Compraventa sujeta a condición suspensiva	157
2. Compraventa sujeta a condición resolutoria	158
3. Pauta de interpretación de la compraventa bajo condición	159
b) Pacto de retroventa	159
1. Definición	159
2. Utilización ilícita del pacto de retroventa	160
3. Tipos de contratos en los que se la admite	160
4. Condiciones de validez	161
I. Tradición del bien	161
II. Plazo	161
5. Oponibilidad	162
6. Momento en que puede pactarse	162
7. El derecho de rescate	163
c) Pacto de reventa	163
d) Pacto de preferencia	164
1. Concepto y funcionamiento	164
2. Naturaleza jurídica del pacto	165
3. Condiciones de validez del pacto de preferencia y formas de ejercerlo	165
4. Plazo de ejercicio	166
5. Oponibilidad y consecuencias del incumplimiento	167
e) Pacto de no enajenar	167
1. Cláusula de inenajenabilidad relativa como condición resolutoria. Efectos	168
2. Cláusula de inenajenabilidad relativa como penalidad. Efectos	169
3. Condiciones de validez del pacto de no enajenar. Plazo	169
f) Compraventa con cláusula pago contra documentos	170
g) Cláusulas de difusión general en los usos internacionales. INCOTERMS. Generalidades	171
1. Cláusulas INCOTERMS	172
2. Categorías	172
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Pacto de retroventa	175
- Compraventa sujeta a condición (o compraventa condicional)	176
- Cláusulas INCOTERMS	176

Capítulo XI

COMPRAVENTA INMOBILIARIA

MILTON HERNÁN KEES - FERNANDA CATALDO

LEONARDO FACCHIN

§ 1. El boleto de compraventa	179
a) Evolución histórica	179
b) Regulación del boleto de compraventa en el CCCN. Naturaleza jurídica y definición	181
c) Oponibilidad y preferencia del boleto de compraventa	185

§ 2. Previsiones específicas respecto del precio en la compraventa de inmuebles	188
a) Precio no convenido en unidad de medida	188
b) Precio convenido en unidad de medida	189
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Boleto de compraventa. Naturaleza jurídica. Forma. Especies de boletos	190
- Oponibilidad y preferencia del boleto de compraventa. Publicidad posesoria y registral	191
- Precio único. Diferencia de medidas	193

Capítulo XII

VENTA DE UNIDADES AFECTADAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGURO OBLIGATORIO

MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Antecedentes	195
§ 2. La ley 19.724 de Prehorizontalidad. Obligaciones y sanciones	196
§ 3. El fracaso de la Ley de Prehorizontalidad	198
§ 4. El seguro obligatorio en contratos sobre unidades comercializadas bajo el régimen de propiedad horizontal. Art. 2071 del CCCN	199
§ 5. Observaciones al art. 2071 del CCCN	201
§ 6. La aplicación de la ley de seguros y sus implicancias	202
a) El comprador es el garante del vendedor frente a la empresa aseguradora	202
b) El problema de la aprobación previa del contrato por el Estado	203
c) Ausencia de plazo para cumplir con el aseguramiento	204
d) El titular de la carga de aseguramiento	205
§ 7. Naturaleza de la obligación. Prelación normativa	205
§ 8. El problema del infra-aseguramiento y falta de cuantía del interés retributivo	206
■ <i>Jurisprudencia</i>	
.....	208

Capítulo XIII

VENTA DE INMUEBLES FRACCIONADOS EN LOTES Y A PLAZOS

MILTON HERNÁN KEES - VANESA RUIZ

§ 1. Normativa aplicable	209
§ 2. Importancia	209
§ 3. Objeto y recaudos	211
§ 4. Exclusiones y aplicación por analogía	212
§ 5. Requisitos previos a la contratación	213
§ 6. Celebración del contrato y actos posteriores	214
§ 7. Efectos del contrato a partir de su inscripción	215
§ 8. Previsiones respecto a escribanos y mandatarios. Honorarios y exenciones impositivas. Responsabilidad	216
a) Determinación de honorarios para escribanos	216

b) Exenciones impositivas	217
c) Responsabilidad de mandatarios	217
§ 9. Consideraciones finales	217
■ <i>Jurisprudencia</i>	
– Resolución contractual. Incumplimiento del comprador	218
– Pacto comisorio. Conexidad contractual. Conjuntos inmobiliarios	219
– Finalidad de la norma. Interpretación	219

Capítulo XIV

**LA COMPRAVENTA INTERNACIONAL
DE MERCADERÍAS**

PAMELA MENDOZA ALONZO

§ 1. Generalidades	221
a) La compraventa internacional	221
1. Concepto	221
2. Reglas aplicables	221
I. La autonomía de la voluntad material	221
II. Los usos del comercio internacional (lex mercatoria)	222
III. Normas de derecho uniforme	222
IV. La autonomía de la voluntad conflictual	223
V. La ley que según las reglas de derecho internacional privado sean aplicables (art. 7.2, CISG)	223
b) La Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercadería	223
§ 2. Ámbito de aplicación de la CISG	224
a) Requisitos de aplicación de la CISG	224
b) Características especiales de la regulación de la compraventa internacional de la CISG	225
§ 3. Interpretación e integración en la CISG	226
a) Interpretación de la Convención	226
b) Integración de la Convención	227
§ 4. Formación del contrato	227
§ 5. Efectos	228
a) Obligaciones del vendedor	228
b) Obligaciones del comprador	228
§ 6. Normas comunes al vendedor y comprador sobre incumplimiento, modificación y extinción del contrato	229
a) Remedios del acreedor frente al incumplimiento	229
b) Causales de exoneración del deudor incumplidor	230
c) Modificación y extinción del contrato	231
■ <i>Jurisprudencia</i>	
– Ámbito de aplicación de la CISG	231
– Calidad de los efectos. Vicios de las mercaderías	232

PARTE SEGUNDA

PERMUTA

Capítulo Único

**INTRODUCCIÓN. ASPECTOS GENERALES.
CONTRATO DE PERMUTA**

MILTON HERNÁN KEES - FERNANDA CATALDO

LEONARDO FACCHIN

Colaboración: TOMÁS A. KAMERBEEK - ANDRÉS DELGADO

ESTRELLA SÁNCHEZ

§ 1. Introducción y aspectos generales de la permuta	235
a) Desarrollo histórico y utilidad actual. Permuta mixta	235
b) Concepto. Elementos esenciales y finalidad típica. Partes	238
§ 2. Clasificación y caracteres de la permuta. Breve análisis de cada carácter	240
a) Carácter consensual	240
b) Típico y nominado	241
c) Transferencia recíproca de la propiedad. Bilateralidad y carácter conmutativo	241
d) Onerosidad	242
e) Carácter no formal	242
§ 3. Normas supletorias aplicables a la permuta (art. 1175, CCCN)	243
§ 4. Aplicación supletoria de su normativa a otros contratos	243
§ 5. Diferencias con otras figuras	244
a) Diferencia con el contrato de compraventa. Permuta mixta. Criterio dirimente	244
b) Diferencia con la cesión	245
§ 6. Forma en la permuta	246
§ 7. Adquisición de cosas con moneda extranjera: ¿Permuta o compraventa?	247
a) Naturaleza jurídica de la moneda extranjera	248
b) Conclusión	249
§ 8. Adquisición de cosas con criptomonedas. ¿Permuta, compraventa o cesión?	250
a) Breves antecedentes	250
b) Caracteres de las criptomonedas	252
c) Naturaleza jurídica de la criptomoneda	253
1. Título valor	253
2. Bien mueble digital	254
3. Divisa o medio de pago	254
d) Conclusión	255
§ 9. Obligaciones de las partes	256
a) La obligación de transferir la propiedad	256
b) Obligación de saneamiento	256
c) Los gastos de entrega	258
■ <i>Jurisprudencia</i>	
– Naturaleza de la prestación en la permuta	258
– Carácter consensual del contrato	259

ANEXO
MODELOS DE CONTRATOS

MILTON HERNÁN KEES - FERNANDA CATALDO

Colaboración: SEBASTIÁN RAMOS OLANO - ESTRELLA SÁNCHEZ
ANDRÉS DELGADO

1. Compraventa de aeronave	263
Modelo 1. Compraventa con pago en efectivo	263
Modelo 2. Compraventa con pago mediante transferencia bancaria, con obligaciones de inspección y equipamiento a cargo de la compradora	265
2. Compraventa de caballo de pura sangre de carrera	267
Modelo 1. Compraventa con prohibición de uso y obligación de transporte desde el Haras a cargo del vendedor. Pago: parte en efectivo y saldo con transferencia	267
Modelo 2. Compraventa con pago en efectivo, tradición y pago inmediato	269
3. Compraventa de automotores	270
Modelo 1. Compraventa de automotor usado. Venta efectuada por agencia de autos. Con faltantes. Pago en moneda extranjera	270
Modelo 2. Compraventa de automotor con precio mixto	272
Modelo 3. Compraventa de vehículo automotor (vendedor sociedad) con pago en efectivo, tradición inmediata y prohibición de uso	273
4. Compraventa de buque	274
5. Compraventa de inmuebles	276
Modelo 1. Compraventa de parte indivisa de inmueble	276
Modelo 2. Boleto de compraventa de inmueble con pago en dólares	278
Modelo 3. Compraventa de unidad funcional	281
6. Compraventa internacional de mercaderías	283
7. Compraventa de ganado	287
8. Permuta	289
 BIBLIOGRAFÍA GENERAL	 293

MILTON HERNÁN KEES dirección



El ABC de los contratos civiles y comerciales

2

FIDEICOMISO. LEASING

autores **FERNANDA CATALDO - LEONARDO FACCHIN**
MILTON HERNÁN KEES - ESTRELLA SÁNCHEZ

FIDEICOMISO. NEGOCIOS INDIRECTOS Y FIDUCIARIOS.
REGISTRACIÓN DEL CONTRATO. FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN,
FINANCIEROS, INMOBILIARIOS, DE GARANTÍA, CIEGOS, PÚBLICOS,
DE SINDICACIÓN DE ACCIONES Y DE OBJETO ESPECÍFICO. LIQUIDACIÓN
JUDICIAL DEL CONTRATO. FIDEICOMISO DE ENTIDADES DEPORTIVAS.
LEASING: OPERATIVO, FINANCIERO, «LEASE BACK», INMOBILIARIO,
REGISTRACIÓN Y RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES

selección de jurisprudencia

EZEQUIEL ECHEVERRÍA - CAMILA ETULAIN

CORTE SUPREMA BIBLIOTECA	
SIG. TOPOGRÁFICA C7326	INVENTARIO 156044

**JURISPRUDENCIA
SELECCIONADA
MODELOS
DE CONTRATOS**

hammurabi

JOSE LUIS DEPALMA EDITOR



ÍNDICE GENERAL ✓

ABREVIATURAS	9
---------------------------	---

PARTE PRIMERA ✓ **FIDEICOMISO** ✓

Capítulo I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Introducción	29
§ 2. Antecedentes históricos	32
a) Roma	32
1. Fideicomiso testamentario	32
2. El fideicomiso como negocio fiduciario («pactum»)	32
b) Derecho anglosajón: «trust» y «use»	34
c) Fideicomiso en el derecho germánico: «salman o treuhand» y «manusfidelis»	36
d) El fideicomiso latinoamericano	36
— Regulación legal del fideicomiso en la Argentina	38

Capítulo II

DEFINICIÓN, CARACTERES Y NATURALEZA JURÍDICA

MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Definición y regulación en el derecho argentino. Los cambios efectuados por el Código Civil y Comercial de la Nación	41
---	----

§ 2. Clasificación y caracteres del contrato	43
a) Consensual	43
b) Nominado	44
c) Bilateral	45
d) Conmutativo	45
e) Oneroso	46
f) Formal	48
§ 3. Naturaleza jurídica del fideicomiso	48
a) Introducción	48
b) Naturaleza jurídica como esencia o estructura	49
c) Naturaleza jurídica como categoría, tipo o género	50
d) Naturaleza jurídica como «ratio essendi» (razón esencial)	50
§ 4. Naturaleza jurídica del fideicomiso de entidades deportivas. Remisión	52
JURISPRUDENCIA	
— Finalidad	52
— Función de garantía en todos los fideicomisos	53
— Carácter oneroso o gratuito. Criterio de determinación fiscal	53
— Requisitos esenciales del fideicomiso	54
Capítulo III	
NEGOCIOS JURÍDICOS INDIRECTOS, SIMULADOS Y FIDUCIARIOS. CONEXIDAD CONTRACTUAL	
MILTON HERNÁN KEES	
§ 1. Introducción	55
§ 2. Causa fuente, causa fin y causa motivo de los negocios jurídicos directos y de los indirectos. Definición de negocio jurídico indirecto	55
§ 3. Negocios simulados. Diferencia con los negocios jurídicos indirectos	60
§ 4. Negocios fiduciarios. Estructura unitaria o binaria del negocio. Conexidad contractual	60
JURISPRUDENCIA	
— Contratos conexos	64
— Negocio indirecto	64
— Fraude y simulación en el fideicomiso	65
Capítulo IV	
FORMA, REGISTRACIÓN Y PLAZO	
MILTON HERNÁN KEES	
§ 1. Forma y registración	67
§ 2. Los modelos registrales adoptados por las provincias. Registración con fines de publicidad vs. Control de legalidad vs. Control de oportunidad	70
§ 3. Registración con fines de oponibilidad e inscripción con fines impositivos	73
§ 4. Registración del fideicomiso financiero	74
— Efectos de la registración	75

§ 5. El plazo del fideicomiso	78
JURISPRUDENCIA	
— Fin del fideicomiso	78
— Necesidad de cumplir con las formalidades de los actos de transmisión fiduciaria	79
Capítulo V	
LAS PARTES DEL CONTRATO	
FERNANDA CATALDO	
§ 1. Introducción	81
§ 2. El fiduciante	82
a) Capacidad	82
b) Fiduciarios y el régimen patrimonial del matrimonio. Fideicomiso entre cónyuges	83
c) Incorporación de fiduciarios al contrato. Fiduciarios por adhesión	84
d) Agrupamiento en clases de fiduciarios	86
e) Asamblea de fiduciarios. Comité ejecutivo. Órgano consultor	87
f) Derechos del fiduciante	88
1. Solicitar rendición de cuentas (art. 1675, CCCN)	88
2. Remover al fiduciario	89
3. Ser oído en la designación de fiduciario sustituto	89
4. Ejercer acciones en sustitución del fiduciario	90
5. Derecho de ejercer la revocación del contrato	90
g) Obligaciones del fiduciante	91
— Transferir los bienes al patrimonio de afectación	91
h) Obligación de saneamiento	92
§ 3. El fiduciario	93
a) Generalidades	93
b) ¿Quién puede ser fiduciario? Capacidad	94
c) Fiduciarios que se ofrecen al público	95
d) Simultaneidad de roles del fiduciario con otros sujetos del fideicomiso. Fiduciario-beneficiario	95
e) ¿Podría el fiduciario ser el único beneficiario designado?	97
f) Fiduciario-fideicomisario. Prohibición	97
g) Derechos del fiduciario	98
1. Recibir los bienes que conformarán el patrimonio fideicomitado	98
2. Retribución y reembolso de gastos	99
3. Ejercer actos de disposición y administración	101
4. Ejercer acciones en defensa de los bienes fideicomitados	102
5. Ejercer acciones en defensa de los bienes fideicomitados. Requerir la aceptación del beneficiario y fideicomisario	103
6. Renunciar	104
h) Obligaciones del fiduciario	105
1. Actuar con prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios	105
2. Contratar seguro de responsabilidad civil	107
3. Rendición de cuentas	107

4. Plazo para la rendición de cuentas. Prohibición de dispensa. Modalidades	109
5. Dispensas prohibidas	110
I. Dispensa de rendir cuentas	111
II. Dispensa en el dolo o culpa	111
III. Prohibición en la adquisición de bienes fideicomitados	112
6. Obligación de distribuir beneficios y entregar los bienes al fideicomisario	112
7. Cofiduciarios. Solidaridad. Condominio	113
8. Cesación de fiduciario	115
9. Remoción judicial con causa	116
10. Incapacidad y otros supuestos que afecten a la persona humana	118
11. Disolución de la persona jurídica. Cambio de objeto social y capacidad de las personas jurídicas	118
12. Quiebra o liquidación	120
13. Renuncia del fiduciario	121
14. Sustitución del fiduciario	123
15. Designación contractual	123
16. Designación según procedimiento	124
17. Designación judicial	124
18. Sustitución del fiduciario según el tipo de cesación	125
I. Muerte del fiduciario	125
II. Otras causales	125
19. Medidas provisionales. Transferencia de bienes	126
§ 4. Beneficiarios	127
a) Aceptación de la calidad de beneficiario	127
b) Naturaleza jurídica del beneficiario	128
c) Capacidad del beneficiario	128
d) Personas que pueden ser beneficiarias	128
e) Pluralidad de beneficiarios. Derecho de acrecer	129
f) Ausencia de beneficiarios	130
g) Transmisión de derechos	131
h) Derechos del beneficiario	131
1. Aceptar la calidad de beneficiario	131
2. Solicitar rendición de cuentas	132
3. Solicitar la remoción judicial del fiduciario	132
4. Solicitar la designación del fiduciario sustituto	132
5. Solicitar designación provisional del fiduciario sustituto o solicitar medidas de protección del patrimonio	132
6. Exigir el cumplimiento del contrato. Ejercer actos de revocación	132
§ 5. Fideicomisario	133
a) Quiénes pueden ser fideicomisarios	134
b) Aceptación del carácter de fideicomisario. Rechazo de los bienes por parte del fideicomisario	135
c) Derechos del fideicomisario	136
JURISPRUDENCIA	
— Partes	136
— Deberes y derechos del fiduciario	138
— Sustitución de fiduciario	140

Capítulo VI

TIPOS DE FIDEICOMISO. CLASIFICACIÓN

MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Introducción	143
§ 2. Clasificación legal	144
a) Fideicomiso de administración u ordinario	145
b) Fideicomiso testamentario o de planificación familiar	148
c) Fideicomiso de garantía	149
d) Fideicomiso financiero	149
1. Definición y funcionamiento	151
2. Titulización, securitización o bursatilización de activos ilíquidos	153
3. Ventajas e inconvenientes	153
I. Ventajas	155
II. Desventajas	155
II.1. Indebido aislamiento del riesgo	156
II.2. Ocultamiento de la información respecto del riesgo de la garantía	157
II.3. «Riesgo de evicción»	157
II.4. Deficiente performance del fideicomiso «revolving»	157
4. Partes principales del fideicomiso financiero	158
I. El fiduciante	158
II. El fiduciario	159
III. El beneficiario	159
IV. El fideicomisario	159
5. Partes secundarias del fideicomiso financiero	160
I. «Servicer»	160
II. Colocador o «master servicer». «Underwriting»	160
III. Calificadora de riesgo («rating agency»)	161
IV. Garante de riesgo («credit enhancer»)	161
6. Certificados de participación y títulos de deuda. Características generales	161
7. Asambleas de tenedores	163
§ 3. Clasificación funcional de los fideicomisos	165
a) Fideicomiso inmobiliario	165
1. Esquema de funcionamiento	165
2. Ventajas y desventajas. El consumidor inmobiliario	166
b) Fideicomiso ciego	168
c) Fideicomiso de seguro	169
d) Fideicomiso de sindicación de acciones	170
e) Fideicomiso educativo	171
f) Fideicomisos públicos. Régimen de participación público-privada (PPP)	172
JURISPRUDENCIA	
— Fideicomiso financiero. Definición	174
— Fideicomiso y LDC	175
— Aplicación de la LDC al fideicomiso inmobiliario	178
— Sustitución fideicomisaria	178
— Fideicomiso en garantía. Validez	181

— Fideicomiso en garantía. Características	182
— Garantía sobre un proyecto inmobiliario y falta de legitimación del fiduciario	183
— Fideicomiso en garantía. Posición del fiduciario frente a los demás acreedores	184
— Facultad del fiduciario de vender los bienes ante incumplimiento	184
— Fideicomiso financiero. Concepto. Aplicación normas de la Comisión Nacional de Valores	185
— Fideicomiso financiero. Funcionamiento. «Securitización»	186
— Alcance de la transmisión de créditos en la formación de un fideicomiso financiero	187
— Aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor al contrato de fideicomiso	187
— Consumidor inmobiliario. Daños punitivos	193
— Fideicomiso inmobiliario. Características	194
— Fideicomiso público	195

Capítulo VII

**PATRIMONIO, PROPIEDAD
Y DOMINIO FIDUCIARIO**

FERNANDA CATALDO

§ 1. Patrimonio de afectación en el fideicomiso. Introducción	197
§ 2. Constitucionalidad y convencionalidad del derecho de propiedad privada	197
§ 3. El patrimonio en el CCCN	199
§ 4. Función económica del patrimonio	200
§ 5. Patrimonio y propiedad fiduciaria	201
§ 6. Bienes que integran el patrimonio del fideicomiso	203
§ 7. Incorporación de nuevos bienes	205
a) Subrogación	207
b) Frutos y subrogación de bienes registrables	207
§ 8. Distintas etapas en la transmisión de la propiedad fiduciaria	208
a) Del fiduciante al fiduciario. Gratuidad u onerosidad del aporte. Cuestiones impositivas	208
b) Del fiduciario al beneficiario	210
c) Del fiduciario al fideicomisario	210
d) Del fiduciario a terceros	211
§ 9. Dinámica práctica de las distintas transmisiones	211
§ 10. Dominio fiduciario	212
§ 11. Naturaleza jurídica del dominio fiduciario	216
§ 12. Forma de adquisición del dominio fiduciario	216
a) Título	216
b) Modo	218
§ 13. Excepción a la normativa general del dominio. Limitación a las facultades de disposición	218
§ 14. Irretroactividad ante la extinción del dominio fiduciario	220
§ 15. Readquisición del dominio perfecto	221

JURISPRUDENCIA

— Transmisión de la propiedad fiduciaria	222
— Características del dominio fiduciario	223

— Cargas y accesorios de los bienes transmitidos al patrimonio fiduciario	226
— Onerosidad del aporte fiduciario	227

Capítulo VIII

RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD

FERNANDA CATALDO - MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Introducción. Separación de patrimonios. Los acreedores «del fideicomiso»	229
§ 2. La demandabilidad del fideicomiso (legitimación procesal). Personería fiscal. Cambio del fiduciario luego de iniciada la demanda	231
§ 3. Acción de los acreedores	234
a) Acreedores del fiduciario	234
b) Acción de los acreedores del fiduciante	234
c) Acción de fraude	235
d) Acción por ineficacia concursal	236
§ 4. Acreedores del beneficiario y fideicomisario. Subrogación	237
§ 5. Responsabilidad del fiduciario	238
a) Responsabilidad. Factor de atribución subjetivo	239
b) Responsabilidad objetiva. Infraseguro	240
§ 6. El fiduciario frente a reclamaciones laborales	241
a) Introducción	241
b) El fiduciario frente a reclamaciones laborales. Solidaridad del fiduciario en base a la LCT. Responsabilidad del fiduciario por clandestinidad en la relación de empleo	243

JURISPRUDENCIA

— Legitimación procesal del fideicomiso	247
— Condenas a fideicomisos como legitimado pasivo	249
— Responsabilidad del fiduciario y fiduciante	249
— Falta de legitimación del fiduciario en un fideicomiso de garantía inmobiliario	250
— Efecto del contrato frente a terceros	251
— Solidaridad laboral	251

Capítulo IX

**EXTINCIÓN DEL CONTRATO
DE FIDEICOMISO**

FERNANDA CATALDO

§ 1. Extinción del contrato	255
§ 2. Cumplimiento de plazo o condición	255
§ 3. Revocación	256
§ 4. Otras causales	257
§ 5. Extinción por liquidación judicial. Remisión	257
§ 6. Efectos de la extinción	257

JURISPRUDENCIA

— Cese de funciones del fiduciario. Vencimiento del plazo	258
— Extinción del contrato. Condición. Mora automática	258

Capítulo X

LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

MILTON HERNÁN KEES

§ 1. La liquidación del contrato de fideicomiso en la ley 24.441	259
§ 2. La liquidación judicial del fideicomiso en el CCCN	261
§ 3. Impacto del CCCN sobre la ley de quiebras: posibilidad de quiebra y concursabilidad del fideicomiso	262
§ 4. Antecedentes jurisprudenciales argentinos en torno a la no concursabilidad del fideicomiso	266
a) Fideicomiso «South Link Logistics»	266
b) Fideicomiso Ordinario «Fidag»	267
c) Fideicomiso «Calle Chile»	267
d) Fideicomiso «Catalinas Blancas I.»	268
§ 5. Las reglas procesales de la LCQ y su aplicación a la liquidación del fideicomiso	269
§ 6. Admisibilidad de la liquidación. La insuficiencia	270
— Insuficiencia como sinónimo de cesación de pagos	270
§ 7. Requisitos formales al pedido de liquidación judicial	274
a) Pedido por las partes del fideicomiso. Principio general. Requisitos	274
b) Trámite del pedido efectuado por acreedores	274
c) Otros requisitos y formalidades. Copias. Plazo de gracia. Omisión en el cumplimiento	275
§ 8. Competencia en razón de la materia y competencia territorial	276
a) Competencia en razón de la materia	276
b) Competencia en razón del domicilio	276
§ 9. Desistimiento del pedido de liquidación del fideicomiso	277
§ 10. Abuso en el pedido de liquidación del contrato de fideicomiso	278
§ 11. Apertura. Trámites posteriores. Principios que debe respetar el sistema liquidatorio. Otros efectos	280
§ 12. Excepciones al fuero de atracción	280
§ 13. Desapoderamiento. Derecho al remanente	283
§ 14. Régimen de ineficacia de los actos otorgados por el fiduciario. Medidas y facultades del liquidador	286
§ 15. Determinación del pasivo. Insinuación de los créditos. Legitimación del fiduciario y demás partes del contrato para impugnar los créditos verificados	286
§ 16. Los intereses en la liquidación judicial del fideicomiso	288
§ 17. Período de sospecha e ineficacias concursales. Aplicación a la liquidación del fideicomiso	290
§ 18. Liquidación y distribución	291
§ 19. Informe final y distribución	292
§ 20. Clausura por distribución final. Falta de activo. Cancelación de la inscripción del contrato	293
§ 21. Recursos contra la sentencia de liquidación	293
§ 22. Costas del pedido de liquidación judicial del contrato de fideicomiso	293
§ 23. La mirada de la jurisprudencia sobre la insuficiencia del fideicomiso	294

JURISPRUDENCIA

— Fiduciario liquidador	295
— Prohibición de concurso del fideicomiso. Legitimación de los acreedores. Tercero liquidador	296
— Prohibición de concurso, quiebra y APE. Pedido de quiebra del fiduciario	297
— Imposibilidad de declarar la quiebra	298
— Liquidación con aplicación supletoria de la ley de sociedades (previa a la reforma del CCCN)	298
— Imposibilidad de declarar concurso preventivo	299
— Reglas aplicables a la liquidación judicial	300
— Trámites inherentes a la liquidación	302
— Juez competente en la liquidación. Trámites necesarios	304
— Prohibición de quiebra. Pautas de la liquidación. Trámites	306

Capítulo XI

EL FIDEICOMISO DE ENTIDADES DEPORTIVAS

MILTON HERNÁN KEES

§ 1. Introducción y antecedentes	309
§ 2. Función social de los clubes y la importancia de la ley. Derecho al deporte	310
§ 3. Naturaleza jurídica del fideicomiso creado por la LED	312
§ 4. Presupuestos de admisibilidad del insTituto	313
a) Presupuestos subjetivos	313
1. Asociaciones civiles de primer grado	314
2. Entidades con personería jurídica	315
b) Objeto específico: práctica deportiva. Plazo mínimo	317
c) Presupuestos objetivos	317
1. Concurso o quiebra	318
2. Patrimonio suficiente	318
§ 5. Juez competente. Aplicación de oficio o a instancias de parte. Ratificación por la asamblea	319
§ 6. Resolución de apertura. Naturaleza	320
§ 7. Recursos contra la denegación de aplicación de la LED	321
§ 8. Efectos de su aplicación. Trámites posteriores	321
a) Suspensión del concurso. Principio de unidad	322
b) Desplazamiento de los órganos concursales	324
c) Publicaciones de edictos	325
d) Constitución del fideicomiso. Órgano fiduciario. Composición. Partes	327
§ 9. Misión y función del órgano fiduciario	327
a) Funciones generales	328
b) Funciones específicas	329
c) Toma de decisiones. Forma de los actos. Aprobación judicial de las actas	330
§ 10. Pequeños clubes	331
§ 11. Comité asesor honorario	331
§ 12. Gerenciamiento del fideicomiso. Capitales privados	332

§ 13. Determinación del pasivo	333
a) Aplicación de la LED antes de la iniciación del período informativo	334
b) Aplicación de la LED luego de concluido el período informativo	334
§ 14. Consolidación del pasivo y distribución del activo	334
§ 15. Certificados representativos del pasivo consolidado	336
§ 16. Distribución del activo y cancelación de deudas	338
JURISPRUDENCIA	
— Finalidades de la ley	338
— Continuación del concurso preventivo	339
— Dificultad interpretativa. Integración	340
— Aplicación supletoria del Código Procesal Civil y Comercial para elección de los miembros del órgano fiduciario	341
— Mantenimiento de las autoridades del club	342
— Designación del órgano fiduciario	344
— Mantenimiento de la Comisión Directiva	345
— Fuero de atracción y competencia	345
— Inconstitucionalidad del decr.-regl. 852/07, sobre funciones de los órganos institucionales y estatutarios	347
— Simultaneidad de tramitación de pedido de quiebra y aplicación de la ley 25.284	349
— Renegociación del contrato de trabajo y aplicación de convenios colectivos durante el procedimiento de la ley 24.284	350
— Supuestos para otorgar prórroga	350
— Necesidad de ratificación de la asamblea al pedido de trámite ante la ley 25.284	352
— Necesidad de aprobación del juez para la transferencia de derechos federativos	353
— Facultades del juez	354

PARTE SEGUNDA
LEASING

Capítulo I

**INTRODUCCIÓN Y ASPECTOS GENERALES
DEL LEASING**

LEONARDO FACCHIN

§ 1. Función económica del contrato	357
§ 2. Antecedentes en el derecho comparado y argentino	360
§ 3. El régimen legal actual luego de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial	362
a) La regulación específica	362
b) La regulación supletoria. Integración normativa	363
c) Las normas aplicables al leasing de consumo	364
§ 4. Concepto	365
a) Definición	365
b) Elementos típicos	367
c) Modalidades	368
1. Noción	368

2. Leasing financiero (art. 1231, incs. a, b y c)	369
3. Leasing operativo (art. 1231, incs. d y f)	371
4. Leasing de retro o de retorno —«lease back»— (art. 1231, inc. e)	371
§ 5. Clasificación y caracteres del contrato	373
a) Típico y nominado	373
b) Bilateral	374
c) Conmutativo	374
d) Oneroso	375
e) Formal	375
§ 6. Naturaleza jurídica	376
JURISPRUDENCIA	
— Concepto	376
— Caracteres. Perfeccionamiento	377
— Modalidades. Diferencias entre el leasing financiero y el leasing operativo	378

Capítulo II

SUJETOS

LEONARDO FACCHIN

§ 1. Sujetos. Partes	381
§ 2. Capacidad	381
§ 3. Modificación	382

Capítulo III

ELEMENTOS ESENCIALES

LEONARDO FACCHIN

§ 1. Objeto	383
§ 2. Causa	385
§ 3. Plazo	387
§ 4. La opción de compra	387
a) Esencialidad	387
b) Naturaleza jurídica	388
c) Tiempo de ejercicio	390
d) Efectos jurídicos del ejercicio	391
§ 5. Precio	392
a) Canon	394
b) Opción de compra	396
c) Moneda	396
JURISPRUDENCIA	
— Opción de compra	399
— Opción de compra y precio	399
— Canon. Integración	399

Capítulo IV

FORMA Y PRUEBA

LEONARDO FACCHIN

§ 1. La forma del contrato	401
§ 2. La prueba del contrato	402
§ 3. La registraci3n del contrato	403
a) Cualidades distintivas de la registraci3n	403
b) Registros encargados de la toma de raz3n	404
c) Oportunidad y personas legitimadas para la registraci3n	405
d) Objeto de la registraci3n	406
e) Vigencia de la registraci3n	406

Capítulo V

EFFECTOS DEL LEASING

ESTRELLA SÁNCHEZ

§ 1. El dador. Obligaciones y garantías en el leasing financiero	408
a) Acciones que tiene el tomador: la subrogaci3n legal en la posici3n del comprador	409
b) La responsabilidad del dador por la obligaci3n de saneamiento y falta de entrega de la tenencia en el leasing de consumo	410
§ 2. La situaci3n en el leasing operativo (inc. d, art. 1231)	411
§ 3. En el retroleasing	412
§ 4. En el subleasing (art. 1231, inc. f)	412
§ 5. Obligaciones del tomador	413
a) Pago del canon	413
b) Responsabilidad por la mora en el pago del canon, en el leasing sobre cosas muebles	414
c) Responsabilidad del tomador por falta de pago del canon en el leasing inmobiliario	414
d) Obligaci3n de utilizar el bien seg3n el destino. Pago de los gastos	415
e) Protecci3n del derecho del dador frente a actos de disposici3n del tomador. Acciones	416
f) Prohibici3n del traslado de los bienes muebles	417
g) Obligaciones del tomador respecto del ejercicio y pago del precio de la opci3n de compra	418
h) Subrogaci3n en el ejercicio de la opci3n de compra	419
§ 6. Efecto frente a terceros	419
a) Oponibilidad a los acreedores del tomador y del dador	419
b) Responsabilidad por daños derivados del vicio o riesgo de la cosa objeto del leasing. Antecedentes	420
1. El Anteproyecto de C3digo Civil y Comercial de 2012	420
2. La responsabilidad por riesgo o vicio de la cosa en el C3digo Civil y Comercial	422

JURISPRUDENCIA

— Leasing financiero. Pago de los derechos de importaci3n	423
— Retiro del bien locado. Cláusula contractual	424
— Falta de entrega de tenencia del bien por el dador	424
— Garantías de evicci3n y vicios redhibitorios	424
— Subrogaci3n legal en la posici3n del comprador	425

Capítulo VI

EXTINCI3N DEL CONTRATO

ESTRELLA SÁNCHEZ

§ 1. Causas	427
a) Voluntad de las partes	427
b) Cumplimiento del plazo	427
c) Incumplimiento	428
d) Imposibilidad sobreviniente	428
e) Muerte	428
f) Quiebra	428
§ 2. La resoluci3n en el leasing mobiliario	428
a) Antecedentes	429
b) Resoluci3n del contrato luego del secuestro	429
c) Ejecuci3n de fiadores o garantes	429
§ 3. La resoluci3n en el leasing inmobiliario	430
a) Pago de menos de un cuarto del monto del canon total convenido	430
b) Pago de un cuarto o m3s del monto del canon total convenido, pero que no llega a las tres cuartas partes	431
c) Pago de tres cuartas partes del canon total convenido	432
d) Desalojo del inmueble. Vía ejecutiva para reclamar los cánones adeudados	432
§ 4. La rescisi3n del contrato de leasing por frustraci3n de su finalidad	433
— Requisitos de procedencia de la frustraci3n de la finalidad	436
§ 5. El contrato de leasing frente al concurso o la quiebra. La integraci3n normativa	437
— La sntesis sería la siguiente	438
JURISPRUDENCIA	438
— Secuestro del bien	439
— Leasing inmobiliario. Desalojo de inmueble	439
— Frustraci3n de contrato de leasing. Indemnizaci3n	439
— Concursos. Cánones adeudados	440
— Cobro de cánones devengados ante omisi3n de opci3n de compra	440
— Determinaci3n de cánones adeudados. Pautas	440
— Restituci3n del bien. Omisi3n de comunicar opci3n de compra	440
— Restituci3n del bien. Secuestro prendario	441
— Juez competente en concurso preventivo	441
— Facultades de conservaci3n y administraci3n de bienes en una quiebra	441
— Fijaci3n de plazo. Apercebimiento de resoluci3n	441

ANEXO
MODELOS DE CONTRATOS

A. MODELOS DE FIDEICOMISO

MILTON HERNÁNDEZ KEES - FERNANDA CATALDO

1.	Fideicomiso de administración	445
	Modelo 1. Contrato de fideicomiso de administración	445
	Modelo 2. Asociación mutual desarrolla proyecto inmobiliario con fiduciantes adherentes	449
	Modelo 3. Contrato de fideicomiso de administración centro de salud	455
	Modelo 4. Contrato de fideicomiso de administración agropecuaria	468
2.	Fideicomiso en garantía	479
	I. Fideicomiso en garantía para operaciones con terceros	479
	II. Fideicomiso individual PPP	482
	III. Contrato de fideicomiso «fondo fiduciario para la vivienda social»	485
	IV. Contrato de fideicomiso benéfico para la formación artística de	496

B. MODELOS DE LEASING

ESTRELLA SÁNCHEZ

	Modelo 1. Contrato de leasing. Términos generales	511
	Modelo 2. Contrato de leasing a términos particulares	535

	BIBLIOGRAFÍA GENERAL	555
--	-----------------------------------	-----