

Contrato De Fideicomiso Inmobiliario Con Aportes Por Varios Fiduciantes En Especie Mas Dinero Para Construir Edificio Y Adjudicar Sus Unidades

CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO CON APORTES POR VARIOS FIDUCIANTES EN ESPECIE MAS DINERO PARA CONSTRUIR EDIFICIO Y ADJUDICAR SUS UNIDADES. __ *CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO PRELIMINAR (A- Partes y personerías)* Entre las personas siguientes: **A-** ... (física o jurídica y datos identificatorios <DNI. ...> o constitutivos <registraciones...>), CUIT. ..., con domicilio en ..., ... (si es persona jurídica, identificación del representante y justificación de personería), en adelante denominada FIDUCIARIO, por una parte; **B- a)** ... (física o jurídica y datos identificatorios <DNI. ...> o constitutivos <registraciones...>), CUIT. ..., con domicilio en ..., ... (si es persona jurídica, identificación del representante y justificación de personería); **b)** ... (física o jurídica y datos identificatorios <DNI. ...> o constitutivos <registraciones...>), CUIT. ..., con domicilio en ..., ... (si es persona jurídica, identificación del representante y justificación de personería); **c)** ... (física o jurídica y datos identificatorios <DNI. ...> o constitutivos <registraciones...>), CUIT. ..., con domicilio en ..., ... (si es persona jurídica, identificación del representante y justificación de personería); en adelante denominadas individualmente FIDUCIANTE y colectivamente FIDUCIANTES, por otra parte; quien/es a efectos de la adjudicación del remanente de bienes existentes a la época de finalización del plazo o cumplimiento de la condición, asumirá/n a la calidad de FIDEICOMISARIO; celebran este *CONTRATO DE FIDEICOMISO* (en adelante FIDEICOMISO) para proyectar, demoler, construir y otras obligaciones mutuas, bajo las declaraciones y estipulaciones (*cláusulas*) siguientes: **PRIMERA (I- Objeto): a) 1-** El objeto del FIDEICOMISO será desarrollar un proyecto inmobiliario, consistente en la demolición de las construcciones edilicias existentes y la construcción de un edificio en Propiedad Horizontal, cuyas principales características serán ..., (en adelante EDIFICIO), sobre el lote de terreno ubicado en la calle ..., con las medidas ..., cuyas registraciones son ... (datos catastrales, matrícula RPI., partida municipal), (en adelante LOTE), que aportan los FIDUCIANTES y que ... (les corresponden; se cuantificarán) en las proporciones siguientes: ... (especificar). **2-** En el futuro se podrán incorporar nuevos FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS. **3-** Se contratará la construcción de la obra y posteriormente se adjudicarán las unidades funcionales a los FIDUCIANTES; **b) 1-** A efectos de desarrollar el proyecto, se conformará un PATRIMONIO FIDUCIARIO, administrado por el FIDUCIARIO, cual será afectado exclusivamente a los fines del FIDEICOMISO. **2-** A los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS se les adjudicarán las unidades funcionales que se identifiquen en el Anexo ..., de acuerdo a su participación sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS; **c)** La denominación del FIDEICOMISO será: ?Edificio ...?. **SEGUNDA (II-Transferencia fiduciaria): 1-** A requerimiento del FIDUCIARIO, los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS transmitirán las sumas dinerarias necesarias para cumplir el objeto contractual en las cantidades y oportunidades establecidas en el Anexo ..., del FIDEICOMISO. **2-** El FIDUCIARIO tendrá el dominio fiduciario de los BIENES FIDEICOMITIDOS en favor de los BENEFICIARIOS y, finalizada la construcción del EDIFICIO e inscripto bajo el régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial y, cumplidos los requisitos técnicos y legales vigentes que correspondan, transmitirá las unidades funcionales a los BENEFICIARIOS. **3-** Los FIDUCIANTES suscribirán la escritura pública y otorgarán el dominio fiduciario del LOTE al FIDUCIARIO y en favor del FIDEICOMISO, bajo las disposiciones del Código Civil y Comercial. **TERCERA (III- Patrimonio fiduciario)** El PATRIMONIO FIDUCIARIO estará constituido por el haber siguiente: **a)** los BIENES FIDEICOMITIDOS; **b)** las sumas dinerarias que en el futuro se reciban; **c)** todos los derechos y obligaciones de los contratos que el FIDUCIARIO suscriba con terceros para la construcción a cumplir, de acuerdo al Anexo ...; **c)** las construcciones e instalaciones que se incorporen al LOTE y que al finalizarse constituirán el EDIFICIO; **d)** todo otro bien, derecho u obligación no previsto en esta cláusula, pero que se genere en o por el PATRIMONIO FIDUCIARIO; **e)** los aportes dinerarios y en especie que realicen los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS. **CUARTA (IV- Participación)** La participación sobre cada Unidad Funcional otorgará derecho a igual cómputo de votos en la Asamblea de FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS. **QUINTA (V- Beneficiarios. forma de distribución de las unidades funcionales, procedimiento): 1-** Luego de cancelado el Pasivo del PATRIMONIO FIDUCIARIO y sometido el EDIFICIO al régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial, el FIDUCIARIO adjudicará y escriturará las unidades funcionales a los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS, según lo establecido en el Anexo ... **2-** Las escrituras correspondientes serán otorgadas ante el escribano don ..., domiciliado en ..., siendo los costos y honorarios a cargo de cada adjudicatario. **3-** Para facilitar la comparecencia de todos los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS a la escrituración, adjudicación y transmisión de sus unidades funcionales, en el acto de suscribir o adherir al FIDEICOMISO, otorgarán un poder irrevocable a favor del FIDUCIARIO y/o quien éste indique, para escriturar las unidades funcionales a sus respectivos nombres. **4-** Los poderes se otorgarán por ante el escribano ..., con domicilio en ..., en el acto precedentemente señalado o cuando y a su opción el FIDUCIARIO cite por medio fehaciente a los

FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS, a tales efectos. **5-** Si vigente el FIDEICOMISO el haber líquido del PATRIMONIO FIDUCIARIO no alcanzare para cancelar las deudas exigibles, el FIDUCIARIO podrá convocar a una asamblea, para determinar el procedimiento a seguir, como más adelante se detalla. **6-** Conforme lo resuelto por la asamblea, El FIDUCIARIO procurará la venta de las unidades funcionales o en su caso, la obra en el estado como se encuentre y si correspondiere, distribuirá entre los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS, en función de cada participación individual, el saldo a favor que hubiere por la venta de las unidades funcionales o también la obra como se encuentre, luego de cancelado el Pasivo del PATRIMONIO FIDUCIARIO. **7-** Para la venta de las unidades funcionales, el FIDUCIARIO seleccionará una inmobiliaria de prestigio. **8-** Los valores estimados, porcentuales de participación y contribución al Fondo FIDUCIARIO que corresponde a cada Unidad Funcional, se detallan en el Anexo ... **9-** Las medidas de la unidades funcionales asignadas, podrán modificarse al confeccionar el plano de mensura y subdivisión definitivo. **10-** Se aceptarán variaciones de hasta un ... (...) por ciento en las superficies originales estimadas. **SEXTA (VI- Fiduciario) A- Instrucciones y facultades:** A más de las facultades ya enunciadas, el FIDUCIARIO estará legitimado para ejercer todas las acciones que a su entender considere necesarias o convenientes para adquirir, constituir, perfeccionar, defender y transmitir el PATRIMONIO FIDUCIARIO. De todos modos, sin que ello implique limitación a lo antes manifestado y para cumplir el objeto fines del FIDEICOMISO, el FIDUCIARIO podrá: **a)** adquirir, recibir, conservar, administrar, ceder y transferir los PATRIMONIO FIDUCIARIO en los términos fijados; **b)** cancelar los impuestos, tasas, gravámenes, honorarios, comisiones, gastos y cualesquier otro costo correspondiente al PATRIMONIO FIDUCIARIO; **c)** iniciar, proseguir, contestar, rechazar y desistir cualquier acción, juicio o procedimiento en cualquier clase de tribunal, sea judicial, arbitral o administrativo, relacionado con el FIDEICOMISO y el PATRIMONIO FIDUCIARIO, con facultades para realizar acuerdos, mediaciones, transacciones, avenimientos, conciliaciones o cualquier otra forma de finalización de controversias y litigios; **d)** otorgar poderes y mandatos generales y/o especiales a las personas que considere conveniente a los fines del FIDEICOMISO; **e)** celebrar, rescindir o resolver y ceder contratos suscriptos en cumplimiento del FIDEICOMISO; **f)** realizar la obra por el sistema de administración, en los términos y condiciones fijados en el proyecto de obra, con amplias facultades de contratar para el PATRIMONIO FIDUCIARIO al director de obra y supervisar permanentemente a los contratistas y subcontratistas encargados de la supervisión y ejecución de las obras , quienes cumplirán cabalmente las reglas del buen arte de su actividad; **g)** inscribir el inmueble bajo el régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial y otorgar las correspondientes escrituras públicas para transmitir el dominio de las unidades funcionales a los BENEFICIARIOS; **h)** designar al o los profesionales que representarán al FIDUCIARIO como titular del dominio fiduciario, cuando se deba litigar por incumplimiento de los contratistas, subcontratistas, Director de Obra, cualquier otro profesional o tercero que se hubiera contratado para cumplir el objeto del FIDEICOMISO, o contra cualesquier terceros ajenos a la obra, o para la defensa de los intereses y derechos del PATRIMONIO FIDUCIARIO, eligiendo el procedimiento extra o judicial que considere conveniente; **i)** cancelar los certificados de obra, previa verificación y conformidad del Director de Obra; **j)** rendir cuentas trimestralmente a los FIDUCIANTES sobre los ingresos y egresos del FIDEICOMISO; **k)** sustituir al Director de Obra, contratistas, subcontratistas y otros profesionales, cuando lo requieran los intereses del PATRIMONIO FIDUCIARIO; **l)** administrar por sí o por terceros que designe, el inmueble y cancelar los impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos, hasta la efectiva transferencia de las unidades funcionales a los BENEFICIARIOS; **m)** ejecutar los actos que considere necesarias para construir el EDIFICIO, cancelar el Pasivo del PATRIMONIO FIDUCIARIO, adjudicar y distribuir las unidades funcionales o, vender una o algunas o todas las unidades funcionales y distribuir el saldo que pudiere quedar entre los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS, proporcional a sus respectivas participaciones; **n)** abrir a nombre del FIDEICOMISO, cuentas en entidades financieras bancarias, a fin de depositar todos los fondos dinerarios ingresados al FIDEICOMISO y a través de ella hacer todas las erogaciones pecuniarias del PATRIMONIO FIDUCIARIO; **ñ)** inscribir a su nombre el dominio fiduciario de los BIENES FIDEICOMITIDOS para incorporarlos al PATRIMONIO FIDUCIARIO y cumplir las demás registraciones necesarias; **o)** contratar los seguros contemplados en el artículo 1685 del Código Civil y Comercial y los demás necesarios para a fin de cubrir los riesgos de la actividad de la construcción, incluidos el incendio y otros daños, todo a cargo del FIDEICOMISO. **B- Obligaciones:** El FIDUCIARIO deberá: **a)** preparar trimestralmente un informe de su gestión y avance del FIDEICOMISO y estado de origen y aplicación de los fondos y, anualmente, el Ejercicio Fiscal, que cerrará el 31 de diciembre de cada año, incluyendo el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados y el Estado de Cambios de Situación Patrimonial; **b)** preparar la liquidación final del FIDEICOMISO, una vez finalizado el plazo de duración del mismo, a cuyo efecto practicará una cuenta de liquidación final y Estados contables de Situación Patrimonial y de Resultado final, con cierre en el fecha final de terminación del FIDEICOMISO, pudiendo emitir con anterioridad estados de liquidación parcial; **c)** poner a disposición de los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS los informes y Estados Contables en ..., en días hábiles en el horario de 00:00 a 00:00, causando el efecto que los Informes, Estado Contables y Cuentas de Liquidación se reputarán aprobados, cuando no fueren observados fundadamente pasados los diez (10) días desde que fueron puestos

a disposición; **d)** cumplir todo requerimiento de los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS en relación al PATRIMONIO FIDUCIARIO, salvo que a su criterio, lo considere contrario al FIDEICOMISO y las normas aplicables o, le genere responsabilidades frente a terceros; **e)** realizar todo los esfuerzos razonables para el cumplimiento estricto de sus funciones, pero no será responsable de las pérdidas o reclamos derivados de sus acciones, salvo su culpa o dolo y, tampoco responderá por una disminución en el valor o estado del PATRIMONIO FIDUCIARIO o por la insuficiencia de recursos disponibles para cancelar las deudas exigibles; **f)** someterse al dictamen del Tribunal Arbitral previsto en este FIDEICOMISO, a efectos de la evaluación de sus responsabilidades; **g)** abstenerse de adquirir para sí, por sí o por interpósita persona los bienes del PATRIMONIO FIDUCIARIO; **h)** llevar cuentas y contabilidad del FIDEICOMISO conforme a las normas contables generalmente aceptadas. **C- Honorarios:** **1-** El FIDUCIARIO recibirá del PATRIMONIO FIDUCIARIO y como retribución por el gerenciamiento de este FIDEICOMISO, un honorario total del ... (...) por ciento sobre todas las erogaciones, cual no podrá ser inferior a la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, el cual será abonado en las proporciones, fechas y plazos especificados en el Anexo ... **2-** El porcentaje y monto fijados excluyen el IVA y cualesquier otros impuestos. **D- Gastos deducibles:** Serán Gastos Deducibles del PATRIMONIO FIDUCIARIO, entre otros los siguientes: **a)** costos de conservación, custodia y cualesquier actos tendientes al desarrollo del FIDEICOMISO, tales las comisiones, gestiones de cobro, costos de liquidación del PATRIMONIO FIDUCIARIO, honorarios, costos de distribución de fondos, mantenimiento de cuentas, costos de los seguros; **b)** impuestos, tasas y contribuciones; **c)** honorarios por asesoramiento jurídico y notarial, profesionales judiciales y extrajudiciales, redacción de contratos, cartas documento, intimaciones, además las certificaciones notariales, estudios de títulos, pericias, las tasas y sobretasas de justicia, honorarios por asesoramiento contable e impositivo, de auditorías contables y en general cualesquier otras erogaciones relacionadas con la administración del FIDEICOMISO. **E- Empleo de fondos:** **1-** El FIDUCIARIO sólo empleará los fondos transferidos por los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS. **2-** El FIDUCIARIO no asume responsabilidad alguna sobre la conveniencia o inconveniencia de las operaciones contempladas por este FIDEICOMISO. **3-** A su vez, los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS renuncian a responsabilizar al FIDUCIARIO de toda medida que éste tome de buena fe, salvo culpa o dolo determinada por el Tribunal Arbitral. **F- Cesación:** El FIDUCIARIO cesará en sus funciones en los casos siguientes: **a)** por resolución fundada de la Asamblea de BENEFICIARIOS con el voto del ... (...) por ciento de los participantes; **b)** por disolución del FIDUCIARIO o su declaración de quiebra; **c)** por renuncia del FIDUCIARIO, con o si expresión de causa, en cuyo caso y en el de remoción, la Asamblea de BENEFICIARIOS designará un sucesor e los ... (...) días de producida

la renuncia o remoción, reemplazándolo durante ese lapso como FIDUCIARIO SUPLENTE ... y la renuncia tendrá efectos luego de la transferencia del PATRIMONIO FIDUCIARIO al nuevo FIDUCIARIO, conforme el artículo 1678 del Código Civil y Comercial.

SÉPTIMA (VII- Fiduciarios y/o beneficiarios) **A- Obligaciones principales:** Los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS deberán: **a)** colaborar con el FIDUCIARIO para lograr el objeto del FIDEICOMISO; **b)** admitir las facultades del FIDUCIARIO para administrar y ejecutar este FIDEICOMISO; **c)** cancelar el precio correspondiente a la Unidad Funcional que les corresponda, de acuerdo al detalle que figura en Anexo ...; **d)** notificarse mensualmente del FIDUCIARIO, de los montos imputables al precio de las unidades funcionales que les correspondan y/o porcentuales abonados por el FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS como administrador de los fondos, para concretar el emprendimiento; **B. Obligaciones accesorias de los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS:** **1) Gastos suplementarios:** A más de las sumas imputables al precio de la Unidad Funcional, inversiones a realizar y gastos, cada FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS asume particularmente abonar los gastos siguientes: **a) Seguro de vida:** **1-** La prima de una póliza de seguro de vida colectivo, que cubrirá ante su fallecimiento, el equivalente a la deuda asumida por el FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS al suscribir este FIDEICOMISO. **2-** La póliza será emitida por la compañía de seguros ..., en beneficio del FIDUCIARIO. **3-** El monto de las primas se adicionará a los gastos ordinarios a debitar en las cuentas particulares de abono periódico de los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS; **b) Seguro de caución:** Contemporáneamente a la suscripción de este FIDEICOMISO, cada FIDUCIANTE y/o BENEFICIARIO integrará un monto similar al del apartado precedente, para cubrir un fondo afectado a la prima de un seguro de caución; **c) Reemplazo de coberturas:** Queda anticipadamente autorizado el FIDUCIARIO, a sustituir o suplir las pólizas descriptas en los apartados anteriores, por cualesquier sistemas que puedan permitir el cumplimiento del objeto perseguido al crear esos fondos; **d) Gastos administrativos:** Como gastos de administración, el FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS abonarán asimismo la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, cada mes y por ..., a partir del .../.../.. y hasta el finiquito o terminación del FIDEICOMISO; **e) Escrituras y/o registros:** Cuando se otorguen los respectivos actos, tendrán que ser abonados los gastos de escritura y/o registros; **2) Modalidades para pagos:** **1-** Los pagos que según el Anexo ..., deban cumplir el FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS, los hará según la secuencia allí prevista, abonando en este acto únicamente el monto correspondiente al pago inicial, por lo cual vencerá la primera cuota el día .../.../.., a las 00:00 horas y sucesivamente los días ..., de cada mes subsiguiente, debiéndose cancelar mediante

depósito en la cuenta bancaria ..., CBU. ..., CUIT. ..., o aquella que en el futuro se notifique. **2-** Ante el incumplimiento de FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS en cancelar las sumas debidas y previa intimación del FIDUCIARIO por medio fehaciente con un plazo de diez (10) días, para el cumplimiento, el FIDEICOMISO quedará rescindido «de pleno derecho» y tendrá las consecuencias siguientes: **a)** el FIDUCIARIO reintegrará a FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS incumplidores el monto recibido, deduciendo como indemnización por incumplimiento hasta el ... (...) por ciento de las sumas dinerarias comprometidas por éste e imputables al precio de su Unidad Funcional y/o su porcentual correspondiente; **b)** los fondos precedentemente descriptos serán entregados a los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS incumplidores sólo cuando el FIDUCIARIO los tenga disponibles por una nueva transmisión de la Unidad Funcional correspondiente a FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS incumplidores; **c)** los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS incumplidores no podrán ejercer cualesquier derechos de retención; **d)** el monto de la indemnización prevista de FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS incumplidores, beneficiará al PATRIMONIO FIDUCIARIO; **e)** la mora, que será automática (artículo 886 del Código Civil y Comercial), producirá la suspensión de todos los derechos previstos para el FIDUCIANTE incumplidor, aunque subsistirán sus obligaciones. **OCTAVA (VIII- Asamblea de fiduciantes y/o beneficiarios)** **A- Convocatoria:** **1-** Podrá ser convocada cuando el FIDUCIARIO lo considere necesario o para considerar los temas contemplados en este FIDEICOMISO que requieran expresa autorización de la Asamblea. **2-** Las asambleas se celebrarán en ..., en las fechas que fije el FIDUCIARIO, cuales se notificarán por medio fehaciente a los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS en sus domicilios constituidos, con un mínimo de quince (15) días de anticipación, con transcripción del ?orden del día?. **B- Quórum:** **1-** El quórum será en primera convocatoria, de FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS que representen por lo menos el ... (...) por ciento de los porcentajes de participaciones. **2-** Para la segunda convocatoria a llamarse para ... (...) días subsiguientes a la primera, no será necesario un quórum mínimo. **3-** Las decisiones se tomarán con el voto favorable de FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS que representen la mayoría simple de participantes en la Asamblea. **4-** Los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS podrán hacerse representar por apoderado con facultades suficientes otorgadas mediante poder o carta con firma certificada notarialmente, copias de cuyos instrumentos, quedarán en poder del FIDUCIARIO. **5-** A efectos del cómputo del quórum, se considerarán los porcentuales de participación que a cada FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS se le adjudicarán según las unidades funcionales que les correspondan. **C- Actas:** Todas las decisiones asamblearias serán volcadas en un ?Libro de Actas Asamblearias?, el cual será firmado por todos los participantes. **D- Prescendencia de asambleas:** El FIDUCIARIO podrá prescindir de convocar a Asamblea, si un determinado tema es aprobado con el consentimiento manifestado por medio fehaciente, sea carta documento del Correo Oficial o instrumento con firma certificada notarialmente, por FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS que representen un mínimo del ... (...) por ciento del total de participaciones. **NOVENA (IX- Plazo, excepción, extinción)** **A- Vigencia:** El plazo de duración del FIDEICOMISO entre FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS y el FIDUCIARIO será de ... (...) años desde la celebración y/o suscripción del presente, o de la inscripción del EDIFICIO bajo el régimen de la propiedad horizontal, prevaleciendo el hecho que primero acaezca. **B- Excepción:** A pesar de lo precedentemente previsto, no se extinguirá el FIDEICOMISO cuando: **a)** los BENEFICIARIOS no hubieran cumplido sus obligaciones con el FIDUCIANTE salvo su conformidad expresa y por escrito; **b)** por decisión mayoritaria de los BENEFICIARIOS, debidamente convocados a ese efecto, que votaren sobre que el cumplimiento el objeto contractual careciere de la seguridad suficiente. **C- Extinción:** **1-** El FIDEICOMISO se extinguirá: **a)** cuando se haya finalizado el EDIFICIO, cancelado el Pasivo del PATRIMONIO FIDUCIARIO, escriturado las unidades funcionales a los FIDUCIANTES y se hayan distribuido los fondos líquidos a los FIDUCIANTES conforme a sus participaciones. **b)** cuando haya transcurrido el plazo de ... (...) años desde la fecha de suscripción del FIDEICOMISO, sin que se hubieran cumplido los requisitos contemplados en el apartado inmediato anterior, en cuyo caso la Asamblea resolverá: **1)** si prorroga el plazo del FIDEICOMISO para terminar los actos pendientes de cumplimiento o resuelve designar un nuevo FIDUCIARIO; **2)** si el FIDUCIARIO transmitiera el PATRIMONIO FIDUCIARIO a los FIDUCIANTES en el estado como se encuentre, según sus participaciones, previa cancelación de las deudas, salvo que la totalidad de los acreedores del PATRIMONIO FIDUCIARIO presten conformidad a transmitirlo a los FIDUCIANTES y liberen al FIDUCIARIO de responsabilidad por el Pasivo del PATRIMONIO FIDUCIARIO. **2-** La finalización del FIDEICOMISO entre el FIDUCIARIO y el FIDUCIANTE no acarreará la extinción del FIDEICOMISO entre el FIDUCIARIO y los BENEFICIARIOS, el cual adquirirá a partir de ese momento una autonomía propia. **D- Consecuencias de la finalización:** **1-** Producida una causal de finalización o extinción, el FIDUCIARIO entregará a los FIDUCIANTES y/o BENEFICIARIOS transmitirá el EDIFICIO, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan, conforme lo determina el artículo 1698 del Código Civil y Comercial. **2-** La finalización del FIDEICOMISO implica la afectación del EDIFICIO al régimen de propiedad horizontal y en defecto su registración en condominio. **3-** Para los casos previstos en el apartado anterior y ante obligaciones pendientes del BENEFICIARIO, ellas se registrarán en adelante aplicando el régimen legal especial de la figura civil que corresponda.

