

## Contrato De Fideicomiso (trustee) Inmobiliario

**CONTRATO DE FIDEICOMISO («TRUSTEE») INMOBILIARIO. \_\_ CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO. A. PRELIMINAR PRIMERA (PARTES Y PERSONERÍAS)** Entre ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., en adelante denominado «BENEFICIARIO», por una parte y la empresa ... S.A. (CUIT. ...), domiciliada en ..., representada para este acto por ... (DNI. ... y CUIT. ...), en su calidad de ..., según mandato ..., en adelante denominada «FIDUCIARIO», por la otra parte, y: **B. PRELIMINAR SEGUNDA (RAZONABILIDAD DEL RÉGIMEN LEGAL ADOPTADO)** Las partes manifiestan su voluntad de vincularse jurídicamente por un fideicomiso, para: **a)** Ejecutar un emprendimiento inmobiliario proyectado; **b)** Organizar el emprendimiento como un ... («barrio cerrado»; «club de campo <?country'>») y bajo el régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial; **c)** Adecuar transitoriamente el vínculo jurídico interpartes hasta la aplicación del sistema legal definitivo, descartando la organización del emprendimiento bajo el régimen del condominio; **d)** Realizar un estudio de la legislación local aplicable respecto al uso del suelo y el uso de los bienes de dominio público (provincial y municipal); **e)** Desechar el condominio por las dificultades de administración y el régimen de solidaridad que conlleva; **f)** Aprovechar la vigencia del régimen de Fideicomiso del Código Civil y Comercial (arts. 1666 a 1707), que regulándolo propone una figura adecuada a las relaciones jurídicas que suponen los actos futuros a cumplirse; **g)** Gozar la retransmisión del dominio afectado, cumplido el plazo o la condición preestablecidos; **h)** Que el fiduciario sea quien detente el dominio, mientras el plazo o la condición se cumplan; **i)** Asegurar el beneficio que establece la separación del patrimonio del fiduciario de los bienes fideicomitados. **C. PRELIMINAR TERCERA (DECISORIA)** Merituando que los beneficiarios tienen mayores seguridades que en el condominio, donde la acción sobre un condómino podría afectar los intereses comunes (el emprendimiento), las partes celebran este *CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO*, sujeto a las declaraciones y cláusulas siguientes: **D. (ANTECEDENTES)** El FIDUCIARIO suscribió un Contrato de Fideicomiso con ... S.A. como FIDUCIANTE, agregado a este contrato como Anexo ..., en virtud del cual éste transmitir el dominio fiduciario de la finca (propiedad inmueble) cuyos datos se adjuntan en el Anexo ... (en lo sucesivo denominado «Predio»), en favor del FIDUCIARIO, en los términos de los artículos 1666 a 1707 más concordantes del Código Civil y Comercial, para que el Predio sea afectado al destino previsto y se cumplan las demás estipulaciones aquí contractualmente establecidas. **E. (OBJETIVOS O METAS)** **a)** El objeto mediato de este contrato es realizar en el Predio un emprendimiento, del género urbanización inmobiliaria especialmente constituido como ... («barrio cerrado»; «club de campo <?country'>») y posibilitar la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares independientes; según las pautas del Anexo ... y los planos designados como Anexo ...; integrando a ese efecto a la pre-relación contractual descrita en la cláusula ?...», a un grupo de personas (en lo sucesivo «BENEFICIARIO») cuyo aporte de fondos de acuerdo al Anexo ..., posibilitar alcanzar el objeto descripto. **b)** El emprendimiento tendrá como marco jurídico definitivo el régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial. **c)** Cumplido el plazo o la condición establecidas en el presente contrato (cláusula ?...») y en las condiciones aquí establecidas, el FIDUCIARIO efectuar la transmisión del dominio en favor de cada BENEFICIARIO. **d)** La suscripción que el BENEFICIARIO realiza en este acto, supone su plena adhesión al contrato celebrado en fecha .../.../..., vinculante del FIDUCIANTE y el FIDUCIARIO, agregado al presente como Anexo ... **F. (FACULTADES DEL FIDUCIARIO)** **a)** En el marco de sus facultades como tenedor fiduciario, el FIDUCIARIO respetará las pautas señaladas en el presente y para perfeccionar el objeto establecido en la cláusula ?...», cumpliendo las facultades y obligaciones aquí establecidas y en el Código Civil y Comercial. **b)** El BENEFICIARIO le reconoce las más amplias facultades al FIDUCIARIO para concretar y administrar el emprendimiento inmobiliario y por consiguiente el patrimonio fideicomitado. **G. (OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO)** El BENEFICIARIO pagará el precio correspondiente al/los lote/s de terreno ... (en lo sucesivo denominado/s «Lote») del Predio de acuerdo al detalle que figura en Anexo ..., el FIDUCIARIO entregar mensualmente al FIDUCIANTE las sumas imputables al precio del Lote y/o porcentual abonado por el BENEFICIARIO y administrar los fondos resultantes de las inversiones y gastos comprometidos a efectos de concretar el emprendimiento. **H. (INCUMPLIMIENTOS POR EL BENEFICIARIO DE PAGOS HACIA EL FIDUCIANTE)** Ante el incumplimiento del BENEFICIARIO en cancelar las sumas debidas al FIDUCIANTE, el presente contrato quedará rescindido «de pleno derecho» y tendrá las consecuencias siguientes: **a)** El FIDUCIARIO reintegrar al BENEFICIARIO incumplidor el monto recibido, deduciendo como indemnización por incumplimiento hasta el ... (...) por ciento de las sumas dinerarias comprometidas por éste e imputables al precio del Lote y/o su porcentual correspondiente; **b)** Los fondos precedentemente descriptos serán entregados al BENEFICIARIO incumplidor sólo mientras el FIDUCIARIO los tenga disponibles en relación con la nueva transmisión del Lote correspondiente al BENEFICIARIO incumplidor y de acuerdo a lo previsto en el presente contrato y en el vinculante entre FIDUCIARIO y FIDUCIANTE; **c)** El BENEFICIARIO incumplidor renuncia expresamente a ejercer cualesquier derechos retención. **I. (INCUMPLIMIENTOS POR EL BENEFICIARIO**

DE PAGOS POR INVERSIONES Y GASTOS) **a)** Cuando el BENEFICIARIO incumpla en cancelar las sumas comprometidas, correspondientes a las inversiones y gastos necesarios para financiar este emprendimiento inmobiliario, su contrato podrá ser rescindido de «pleno derecho» y mediante una simple notificación. **b)** Producida la rescisión del apartado anterior, el FIDUCIARIO procurará sustituir al BENEFICIARIO incumplidor por un nuevo BENEFICIARIO, fecho, el FIDUCIARIO reintegrará al BENEFICIARIO incumplidor y en similar extensión en que los pueda disponer; según una relación directa con el destino del Lote correspondiente al BENEFICIARIO incumplidor; los montos recibidos, reteniendo imputado a indemnización pactada o «cláusula penal» por incumplimiento, hasta el ... (...) por ciento del monto dinerario que el BENEFICIARIO incumplidor haya comprometido. **c)** Queda renunciado por el BENEFICIARIO cualesquier ejercicios de derechos de retención. **d)** El monto de la indemnización prevista del BENEFICIARIO incumplidor, beneficiar por igual al FIDUCIARIO y al patrimonio afectado al fondo fiduciario. **e)** Ante el caso que el incumplimiento del BENEFICIARIO afecte tanto previsiones de esta cláusula como de la ?...», prevalecer lo previsto en la cláusula ?...», cuando ambos regímenes resulten incompatibles. **J. (OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO) a)** Adquirir y oportunamente transferir el dominio de la finca (propiedad inmueble), respetando sus deberes según el régimen del fideicomiso (artículos 1666 al 1707 del Código Civil y Comercial). **b)** Respetar la absoluta prohibición de gravar bienes fideicomitados, para lo cual carecer de facultades. **c)** Aplicar sus mejores esfuerzos para lograr el objeto de este contrato (cláusulas ...) y sin exceder el marco de sus facultades (cláusulas ?...»). **d)** Promover que se constituya una comisión de representantes de los Beneficiarios, que actuar representándolos ante el FIDUCIARIO, pudiendo designar en aquella un integrante del directorio de la sociedad fiduciaria como miembro pleno. **e)** Luego de cumplidos por el BENEFICIARIO todos sus pagos en favor del FIDUCIANTE, el FIDUCIARIO podrá dar al BENEFICIARIO la posesión del Lote y preautorizarlo a construir. **f)** Cuando el plazo o la condición establecidas en el presente contrato (cláusula ?...») se cumplan y en las condiciones aquí establecidas, el FIDUCIARIO podrá transmitir el dominio en favor de cada BENEFICIARIO. **K. (CESACIÓN O RENUNCIA DEL FIDUCIARIO) a)** Producida una causa de cesación del FIDUCIARIO o en caso de su renuncia, será reemplazado por quien designe la mayoría de los Beneficiarios debidamente convocados al efecto. **b)** El nuevo FIDUCIARIO será notificado para que acepte su cargo y tome posesión de los bienes fideicomitados. **c)** La renuncia sólo tendrá efecto posteriormente a la transferencia del patrimonio fideicomitado al FIDUCIARIO sustituto. **L. (PLAZO, CONDICIÓN, TERMINACIÓN.) a)** La vigencia o plazo de duración de este contrato entre el BENEFICIARIO y el FIDUCIARIO será de ... (...) años desde la celebración y/o suscripción de este acto (*plazo*), o la inscripción del Predio bajo el régimen de propiedad horizontal (*condición*), prevaleciendo el hecho que primero acaezca. **b)** A pesar de lo precedentemente previsto, el cumplimiento de la condición no extingue el presente contrato cuando: **el** BENEFICIARIO no hubiera concluido los pagos correspondientes al FIDUCIANTE según lo previstos en la cláusula ?...», salvo conformidad del FIDUCIANTE; **2.** por decisión mayoritaria de los Beneficiarios, debidamente convocados para votar a ese efecto, votaren que el cumplimiento el objeto contractual y según lo dispuesto en la cláusula ?...», careciere de la seguridad suficiente. **c)** El finiquito del contrato entre el FIDUCIARIO y el FIDUCIANTE no acarrear la extinción del contrato entre el FIDUCIARIO y los Beneficiarios, el cual adquirir a partir de ese momento una autonomía propia. **M. (TERMINACIÓN. CONSECUENCIAS) a)** Producida una causal de terminación o extinción, el FIDUCIARIO entregará al BENEFICIARIO la posesión y el dominio del inmueble, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan, conforme al artículo 1628 del Código Civil y Comercial. **b)** El terminar el fideicomiso implica la afectación del Predio al sistema de propiedad horizontal y en caso de su imposibilidad la inscripción en condominio. **c)** Para los casos previstos en el punto anterior y existiendo aún obligaciones pendientes del BENEFICIARIO, ellas se registrarán en adelante aplicando el régimen legal especial del instituto civil de cual se trate. **N. (INSCRIPCIONES DEFINITIVAS Y PRÓRROGA) a)** (TITULARIZACIÓN CONJUNTA) Valorando que las registraciones y/o inscripciones derivadas del finiquito o terminación de este contrato requieren que concurren todos los Beneficiarios y sin perjuicio del título que individualmente les corresponde, el BENEFICIARIO anticipadamente acepta que aquella instrumentación sea suscripta en acto único y conjunto, renunciando a exigirlo en forma particular. **b)** (REPRESENTACIÓN FORZOSA) La inscripción referida precedentemente, podrá perfeccionarse representando con poderes suficientes y sustituyendo «de pleno derecho» a cualesquier Beneficiarios que alguna causa les impidiere suscribir la respectiva instrumentación. **2.** El contrato será considerado automáticamente prorrogado respecto a la representación del BENEFICIARIO sustituido y caducar a su primer requerimiento y en cuanto pueda suscribir los actos respecto a los cuales sufrió el impedimento. **O. (INSCRIPCIONES- ESCRIBANO) a)** La escritura traslativa de dominio se perfeccionará por ante el señor escribano público don ..., con escribanía en ..., quién citar a las partes con una anticipación mínima de ... días, para el otorgamiento de la escritura. **b)** La transmisión será en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen y con los aranceles, cargas por servicios públicos, contribuciones, impuestos, tasas, etc., canceladas, sin deudas y al día. **P. (VIGENCIA DEL CONTRATO) a)** Sin perjuicio de la condición de irrevocabilidad de este contrato para el BENEFICIARIO, su plena validez supone el compromiso de otros Beneficiarios que precomprometieron suscripciones, sobre el cien (100) por ciento del

Predio hasta la fecha .../.../.. **b)** Ante el caso de desistimientos insustituibles y que impidan el desarrollo del emprendimiento, el FIDUCIARIO reintegrar de inmediato al BENEFICIARIO los fondos recibidos. **Q.** (HONORARIOS DEL FIDUCIARIO) **a)** El FIDUCIARIO recibir del BENEFICIARIO y como retribución por su actuación en este contrato, la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)/euros de la Unión Europea ... (?...)> por metro propio correspondiente al BENEFICIARIO, la cual será abonada de acuerdo a lo previsto en el Anexo ... **b)** La suma mencionada incluye el IVA y cualquier otro impuesto, aunque sea de responsabilidad exclusiva del FIDUCIARIO. **R.** (OBLIGACIONES ACCESORIAS DEL BENEFICIARIO) A más de los sumas imputables al precio del Lote, inversiones a realizar y gastos, cada BENEFICIARIO asume en forma particular abonar mensualmente (detalladas en el Anexo ...), los gastos siguientes: **a)** (SEGURO DE VIDA) La prima de una póliza de seguro de vida colectivo, que cubrir ante su fallecimiento, el equivalente a la deuda asumida por el BENEFICIARIO al suscribir el presente. **2.** La póliza será emitida por la compañía de seguros ... en beneficio del FIDUCIARIO. **3.** El importe de la prima se adicionar a los gastos ordinarios, que se debiten en las cuentas particulares de abono periódico de los Beneficiarios individualmente. **b)** (SEGURO DE CAUCIÓN) Contemporáneamente a la suscripción del presente, cada BENEFICIARIO integrará un monto similar al del apartado precedente, para cubrir un fondo afectado a la prima de un seguro de caución. **2.** El aseguramiento proporcionar una póliza de cobertura proporcional de los créditos hipotecarios a obtener por los Beneficiarios. **3.** El costo de la esta prima será debitar también, según el sistema del apartado precedente. **c)** (REEMPLAZO DE COBERTURA) Queda anticipadamente autorizado el FIDUCIARIO, a sustituir o suplir las pólizas descritas 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 BENEFICIARIO abonar asimismo la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)/euros de la Unión Europea ... (?...)>, cada mes y por Lote, a partir del ... (mes y año) y hasta el finiquito o terminación de este contrato. **e)** (ESCRITURAS Y/O REGISTRACIONES) Cuando se otorguen los respectivos actos, se abonarán los gastos de escritura y/o registraciones. **S.** (MODALIDADES PARA PAGOS) Los pagos que según el Anexo ..., deba realizar el BENEFICIARIO serán abonados de acuerdo a la secuencia allí prevista, abonando en este acto únicamente el monto correspondiente al pago inicial, por lo cual vencer la primera cuota el día .../.../..., a las 00:00 horas y sucesivamente los días ..., de cada mes subsiguiente y debiéndose cancelar mediante depósito la cuenta bancario ..., o aquella que en el futuro se notifique. **T.** (OBRAS O CONSTRUCCIONES PARTICULARES) Para comenzar cualesquiera construcciones en su parcela, el BENEFICIARIO obtendrá la expresa autorización y por escrito del FIDUCIARIO, quien la podrá otorgar sólo luego de verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el BENEFICIARIO en este contrato y siempre que hubieren las habilitaciones de condiciones técnicas y legales indispensables. **U.** (MORA) La caída en mora por incumplir sus obligaciones por el BENEFICIARIO y aquí convenidas, operar «de pleno derecho» ante el mero vencimiento de los plazos y sin necesidad de preinterpelación o aviso algunos. **V.** (CARGAS IMPOSITIVAS) **a)** (INSCRIPCIONES Y HABILITACIONES) Los impuestos y/o tasa y/u honorarios de las escrituras pertinentes, serán abonados según corresponda por el FIDUCIANTE o los Beneficiarios. **2.** Queda eximido el FIDUCIARIO del pago de cualquier gasto o impuesto derivado de la inscripción registral, los cuales correrán por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO y/o del FIDUCIANTE según respectivamente corresponda. **b)** (PRINCIPIO GENERAL) Solución similar a la precedente se aplicar ante cualesquier impuestos o tasas que graven la finca (propiedad inmueble), los cuales aunque gravaren y/o sean abonado por el FIDUCIARIO, cargarán según corresponda, por cuenta del FIDUCIANTE y/o del BENEFICIARIO. **W.** (TRANSMISIONES) El presente contrato podrá cederse a terceros por el BENEFICIARIO, cumpliendo los requisitos de instrumentar la cesión por ante el escribano designado en la cláusula «?...» y utilizando el procedimiento previsto en el Anexo ... **X.** (IMPUESTO DE SELLOS O TIMBRES) **a)** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este contrato, será pagado por ... **b)** A todos los efectos las partes denuncian un monto contractual de pesos ... **c)** Se deja constancia que la suma imputada al honorario del FIDUCIARIO y que abonarán los Beneficiarios es el equivalente al ... (...) por ciento del monto total del presente y que en tanto éstos adhieren al contrato suscripto entre FIDUCIARIO y FIDUCIANTE, su sellado ya fue integrado. **Y.** (ACCIÓN EJECUTIVA) Queda acordado conferir «el procedimiento judicial ejecutivo», para compeler al cumplimiento de las obligaciones pecuniarias contenidas en el presente contrato, el cual proceder cumpliendo los requisitos siguientes: ... **Z.** (MORA AUTOMÁTICA) Caer en mora automáticamente quien incumpla obligaciones asumidas en este contrato «de pleno derecho» y por el mero vencimiento de los plazos, sin necesidad de interpelación o aviso previos algunos. **AA.** (ANEXOS) La totalidad de los ... (...) anexos agregados y firmados por las partes, integran ... (supletoria; imperativamente) las declaraciones y estipulaciones de este acto. **BB.** (CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS) Para cualesquiera Notificaciones derivadas de este acto, las partes constituyen los domicilios contractuales especiales siguientes: **a)** ... en ...; **b)** ... en ...; **c)** ... en ...; **d)** ... en ...; donde todas serán eficaces. **CC.** (COMPETENCIA JUDICIAL) Para el caso de litigio (proceso judicial contencioso) las partes se someterán exclusivamente a la jurisdicción de tribunales ordinarios de ..., con competencia ..., renunciando a cualesquier otros que pudiesen eventualmente

corresponderles. **DD.** (FIRMAS, INSTRUMENTACIÓN Y REGISTRACIÓN) **a)** (FIRMAS Y RECEPCIÓN DE EJEMPLARES) Se firman ... (...) juegos de ejemplares de igual tenor y a similar efecto y se entregan a: **a)** al FIDUCIANTE, ...; **b)** al FIDUCIARIO, ...; **c)** al BENEFICIARIO, ...; **d)** a, ...; recibiendo todos de plena conformidad. **b)** (REGISTRACIÓN CPACF.) Se reserva el restante ejemplar de este contrato para ser registrado en el Registro de Instrumentos Privados del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, por el Dr. don ... (nombre y apellido), matrícula ..., con domicilio en ... **EE.** (LUGAR Y FECHA) Celebrado en ... (localidad: ciudad o pueblo, partido o departamento), a los ... días del mes de ... del año .. <<<NOTAS: 1- El fiduciario puede ser cualquier persona humana o jurídica. Sólo pueden ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales, sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autoriza el organismo de contralor de los mercados de valores, que debe establecer los requisitos que deben cumplir. El fiduciario puede ser beneficiario. En tal caso, debe evitar cualquier conflicto de intereses y obrar privilegiando los de los restantes sujetos intervinientes en el contrato. (art. 1673 CCyC). 2- En la Prov. de Bs. As. ver ley de «Uso del suelo» 8.912 y decr- reglam. 9.404/1986, decr- 2.815/1996, decr- 2.568/1997, decr- 27/1998. 3- Se agregará un ejemplar para registrar. 3- El plazo de registración en el CPACF. caducará en los subsiguientes 5 días hábiles administrativos de realizado el acto. 4- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>