

# Investigación jurídica aplicada al Trabajo Final Integrador

Legal investigation applied to Integrative Final Project

POR VÍCTOR HUGO ESTACIO CHAN (\*)

## Palabras claves

Trabajo Final Integrador  
Maestría en Derecho  
Notarial Registral  
e Inmobiliario  
Universidad Notarial  
Argentina

## Resumen

El objetivo de la presente investigación es proyectar en forma resumida el Trabajo Final Integrador que fue defendido oralmente con éxito para la obtención del título de Magister en Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario ante la Universidad Notarial Argentina. En tal sentido, este trabajo está constituido inicialmente por la presentación del caso práctico que incorpora los institutos jurídicos de fideicomiso, dominio, nulidad, representación convencional, subdivisión parcelaria y asentimiento conyugal; para posteriormente, presentar las preguntas críticas del caso en donde se desarrollan los aspectos normativos, doctrinarios y jurisprudenciales y finalmente resolver la problemática planteada mediante la elaboración de una escritura pública que contiene los aspectos centrales de los temas materias de investigación que permiten resolver escriturariamente situaciones concretas y complejas de la realidad cotidiana en la actuación del escribano.

## Abstract

The objective of this research is to briefly project the Integrative Final Project that was successfully defended orally to obtain the Master in Notarial, Registry and Real Estate Law before the Argentine Notarial University. In this sense, this research is initially constituted by the presentation of the practical case that incorporates the legal institutes of trust, ownership, nullity, conventional representation, parcel subdivision and marital consent; to subsequently present the critical questions of the case where the normative, doctrinal and jurisprudential aspects are

## Keywords

Integrative final  
project  
Master in Notarial,  
Registry and Real  
Estate Law  
Argentine Notarial  
University

(\*) Magíster en Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario de la Universidad Notarial Argentina (UNA). Investigador de la Tercera Convocatoria a Concursos de Proyectos de Investigación, UNA. Miembro de la Academia Notarial de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado. Coordinador de la Comisión de Asuntos Académicos de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú. Profesor universitario y notario de Perú.

developed and finally resolve the problem raised through the preparation of a public deed that contains the central aspects of the research subjects that allow for the written resolution of specific situations and complex aspects of everyday reality in the actions of the notary.

## I. Introducción

El presente trabajo se inicia con la exposición de un caso práctico que pretende desarrollar los institutos jurídicos de fideicomiso, dominio, nulidad, representación convencional, subdivisión parcelaria y asentimiento conyugal. La elaboración y revisión del caso se desarrolló dentro de los cursos correspondientes de la Maestría en Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario de la Universidad Notarial Argentina para luego continuar su diseño con la colaboración del Director del proyecto asignado por la Universidad. Debido a las circunstancias políticas y económicas del país en los últimos años se han considerado cifras y valoraciones que quizá no correspondan a la realidad actual, precisión que se considera importante compartir.

Seguidamente, se formulan preguntas críticas a los institutos jurídicos referidos anteriormente que permiten obtener una línea y orientación determinada para el tratamiento de los mismos. El análisis detallado que incluyó un marco conceptual basado en la normatividad, doctrina y jurisprudencia aplicable será referenciado a través de las conclusiones que se llegaron para finalmente enlazar su comprensión con la propuesta de una escritura pública, que se expondrá en su integridad y que considera además los actos pre y post escriturarios correspondientes.

Al final se presentan todas las referencias bibliográficas que fueron incorporadas en el Trabajo Final Integrador materia de análisis.

## II. Desarrollo

### II.1 Planteamiento del caso

Eva Duharte viajó hace tres meses a Italia para cuidar de su madre que padece de una enfermedad terminal y pasar los últimos días de vida con ella. Por tal motivo, otorgó un poder especial por escritura pública para que su esposo, Alberto Fernández, pueda otorgar en fideicomiso una propiedad que fue adquirida por Eva en dos partes hace diez años, la mitad antes del matrimonio como herencia de su padre y la otra mitad luego de su matrimonio y hace cinco años, mediante cesión onerosa de derechos hereditarios que le efectuará su único hermano Nicolás, pero sin el asentimiento de su cónyuge por encontrarse de viaje, constituyendo vivienda familiar de ambos.

Los esposos acordaron también respecto del fideicomiso que se construyan tres unidades funcionales afectadas a propiedad horizontal a fin de otorgar en venta dos de ellas y una que permanezca a favor de ellos; en dicho contrato, Eva se encargará de contribuir con el inmueble y Alberto, aportará dinero, materiales y recursos humanos.

Alberto se apersonó a la escribanía con Maxwell Pérez, futuro fiduciario y amigo de la familia, a efectos de celebrar la escritura pública de fideicomiso y demás actos necesarios, remitiendo los documentos pertinentes para su confección.

Revisada la documentación, el notario verificó que el inmueble que será afectado en escritura pública de fideicomiso había sido adquirido por Eva sin el consentimiento de la esposa de Nicolás, por lo que requeriría del mismo a efectos de no incurrir en nulidad. De igual forma, el notario consultó a Alberto si el inmueble era vivienda familiar a lo que respondió que hasta hace dos meses vivían en una casa alquilada pero que luego fue despedido por lo que se trasladaron a dicha propiedad. Alberto también comentó que en la parte trasera de la vivienda, se acondicionó un monoambiente en donde vivía Nicolás junto a su esposa, quien a pesar de haberle transferido sus derechos como copropietario continua teniendo la tenencia de dicha parte a título gratuito como comodatario y que nunca le habían reclamado nada por ser el único miembro de la familia de su esposa.

Asimismo, el notario verificó que Maxwell Pérez se encuentra inhibido por unas deudas que mantiene con la Administración Federal de Ingresos Públicos –AFIP– por lo que Alberto desconociendo esa situación, consultó si es que dicha causa implicaría la nulidad de las compras ventas futuras que el fiduciario celebraría con terceros. Además, consultó la posibilidad de que en la parte que les correspondería a él y a su esposa, se puede efectuar una subdivisión posterior del mismo para que Nicolás pueda seguir viviendo ya sea como unidad funcional o complementaria de tal forma que luego de aprobarse los planos del proyecto se puede efectuar un posterior plano en el que se considere dicha parte básicamente en la zona exterior que colinda con una salida de emergencia y que inicialmente es considerada como uso común por ser vía de salida.

## **II.2 Preguntas críticas expuestas en la investigación**

**A.-** Calificación de domicilio conyugal a efectos de determinar la necesidad de asentimiento conyugal para casos de fideicomiso.

Para afectar un inmueble de titularidad de un cónyuge a un contrato de fideicomiso no se requiere asentimiento conyugal, en ningún caso, pero sí se requiere el asentimiento conyugal para la transferencia fiduciaria cuando como producto

del fideicomiso se efectuarán por parte del fiduciario, la enajenación de los departamentos que el caso ha propuesto construir a terceras personas; es decir, diferenciamos el contrato de fideicomiso como tal, del objeto del mismo que implica efectuar transferencia de inmuebles que luego del procedimiento de propiedad horizontal serán ofertadas en venta. En el caso planteado el señor Alberto Fernández expresa su asentimiento conyugal para la transferencia fiduciaria del inmueble que será plasmada en la escritura pública respectiva. Aclaremos sobre el particular, que en la legislación argentina la “vivienda familiar” no tiene plazo mínimo para constituirse, sino que el simple hecho de habitarla constituye dicha categoría de vivienda familiar requiriendo el asentimiento del cónyuge no titular conforme al artículo 456 del Código Civil y Comercial (CCiv. y Com.); por lo que la categoría de vivienda familiar no requiere de formalidad o prueba documental para su categorización como tal, bastando sólo la manifestación de los cónyuges para efectos del otorgamiento del asentimiento conyugal por escritura pública.

**B.-** Validez de las escrituras públicas de transferencias de dominio entre el fiduciario y los terceros adquirentes, considerando la calidad de inhibido del fiduciario.

Ubicándonos en el momento del contrato de fideicomiso por el cual el fiduciario transfiere las unidades funcionales construidas a los fiduciantes-fideicomisarios y a los que resultaron compradores se debe analizar el supuesto planteado de inhibición. Si la inhibición es por el carácter de fiduciario, entonces no resultará posible legalmente que transmita dichas unidades funcionales, salvo que el juez levante la inhibición al solo efecto escriturario. Por el contrario, si la inhibición es por consecuencia de carácter individual que afecte al patrimonio personal del fiduciario entonces la misma no afectaría sus facultades como tal, ya que la figura del “fideicomiso” es justamente es un “patrimonio de afectación”. El patrimonio de afectación que pesa sobre los bienes fideicomitados significa que las deudas que corresponden a los fiduciarios, incluso para la de los fiduciantes, no responden ni se ven afectados por ningún tipo de gravamen. Solo existirá posibilidad de afectar los bienes fideicomitados cuando se generen deudas o incumplimientos del fideicomiso en sí mismo como por ejemplo deudas laborales, previsionales, o tributarias.

**C.-** Afectación de una propiedad mediante escritura pública de fideicomiso considerando las modalidades de adquisición del mismo en relación a la fecha de celebración del matrimonio.

La finca afectada a fideicomiso inmobiliario reviste el carácter de bien propio de Eva Duharte, conforme al principio monista de calificación de los bienes que existe en la legislación argentina. En el artículo 464 inciso k) del CCiv. y Com. se establece que si de un inmueble se tiene partes indivisas adquiridas con anterioridad al matrimonio o que fue adquirido durante el matrimonio por circunstancias de herencia,

legado o donación (o sea, partes indivisas propias); todas aquellas partes indivisas que se adquieran posteriormente tendrán la categoría de bien propio también; sin perjuicio obviamente del derecho de recompensa a la comunidad de ganancias al momento de dividirse (Que se originaría cuando se produzca un divorcio, cambio del régimen patrimonial del matrimonio al de separación de patrimonios o el fallecimiento de uno de los cónyuges).

**D.-** Subdivisión de una unidad funcional en otra unidad funcional o complementaria como cláusula adicional en la escritura pública de fideicomiso.

Resulta factible legalmente, tanto en el aspecto de planimetría y catastro, generar alternativas de modificación de un reglamento de propiedad horizontal a efectos de que la unidad funcional privada que corresponderá a Eva y su esposo Alberto conforme acuerdo establecido en el contrato de fideicomiso, pueda generar un plano de subdivisión parcelaria que manteniendo el carácter de bien privado pueda generar una unidad complementaria a ella a favor de su entrega en comodato para Nicolás y su esposa, lo que requerirá el acuerdo entre fiduciario y arquitecto para luego obtener la aprobación de la mayoría simple del consorcio de propietarios bajo el sistema de doble cómputo, sobre el número de unidades y el porcentaje de dominio en lo particular. Lo cual se plantea como una de las opciones en la escritura pública de fideicomiso como cláusula a efectos de brindar conocimiento de tal situación a los futuros fiduciarios.

**E.-** Suficiencia de poder especial por escritura pública para afectar propiedad en fideicomiso.

Conforme al artículo 375 inciso e del CCiv. y Com. se establece que se requiere poder especial para “constituir, modificar, transferir o extinguir derechos reales sobre inmuebles u otros bienes registrables”, y en este caso Eva Duharte otorgó a favor de su cónyuge Alberto, poder especial por escritura pública para que transfiera el derecho real de dominio al fiduciario cumpliéndose así con lo que establece dicho artículo. Con lo cual, el poder especial es el adecuado para este caso planteado. Al ser poder especial se debe exhibir en original al escribano y agregarlo en el protocolo.

**F.-** Técnica notarial requerida para establecer el contenido de una escritura pública de fideicomiso.

Conforme la ubicación de la finca otorgada en fideicomiso dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se presentará la escritura pública del caso con las disposiciones y formalidades de técnica notarial establecidas en la Ley 404. Asimismo, se incorporarán las cláusulas dispuestas para la instrumentalización del acto principal del contrato de fideicomiso, así como para los asentimientos conyugales

correspondientes a la subsanación de la omisión de la transferencia por cesión hereditaria efectuada por Nicolás a favor de su hermana Eva y por otro lado, la que corresponde efectuar a Alberto como cónyuge de Eva sobre la transferencia del dominio fiduciario mediante representación convencional otorgada previamente con poder especial por escritura pública que también será detallada con los datos a complementarse en cada extremo de instrumento.

**G.-** Modificación de la planimetría de un proyecto de subdivisión parcelaria en la que se afecten zonas de uso común y privativo.

Culminada la construcción del edificio de tres pisos compuesto por una unidad funcional por piso como parte del objeto del contrato de fideicomiso, el fiduciario afectará el mismo al Régimen de Propiedad Horizontal, otorgándose el Reglamento de Propiedad y Administración y lo inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble, con esto se configura el “estado de propiedad horizontal”. Posteriormente, cuando se enajenen la primera unidad funcional se constituirá formalmente hablando el “derecho real de propiedad horizontal”. Una vez realizado esto, se analizarán dos propuestas que estarán incorporadas como tal en la escritura pública, la de construir una unidad complementaria a la parte privativa que corresponda adjudicar a los fiduciantes beneficiarios conforme aprobación del consorcio de propietarios respectivo y en segunda alternativa, se podrá afectar una zona común que requerirá aprobación calificada por parte de la asamblea de propietarios. En este segundo caso, al tratarse de una propuesta que afectará una zona o parte común al ser un derecho patrimonial se requiere la unanimidad de todos los copropietarios que aprueben construir un monoambiente en la zona exterior del edificio que forme parte del mismo y que pase de ser considerado parte común a parte propia, y posteriormente modificar el reglamento. Se debe primero hacer un nuevo plano que refleje las modificaciones efectuadas, que lo hace un agrimensor y lo inscribe en Catastro, para después modificar el reglamento.

**H.-** Nulidad de escritura pública de cesión de derechos hereditario por falta del asentimiento conyugal y Validez de la subsanación por escritura pública respecto del otorgamiento posterior de asentimiento conyugal faltante.

Considerando que hemos llegado a la conclusión de que la ausencia de asentimiento conyugal para la transmisión del derecho de propiedad de la vivienda familiar constituye un supuesto de nulidad relativa pasible de ser subsanado vía confirmación del acto por escritura pública. En el presente caso, se procederá con la subsanación referida mediante cláusula que contenga manifestación expresa de la cónyuge de Nicolás, Marta Paz en la escritura pública de fideicomiso con lo que se confirma el acto jurídico de nulidad a la cesión onerosa de derechos hereditarios que efectuó Nicolás a favor de su hermana Eva.

I.- La posesión sin título como problema que afecta el dominio

En el supuesto planteado en el caso, Nicolás, como hermana de Eva, viene poseyendo parte del inmueble de su titularidad, circunstancia que se pretende mantener luego de la ejecución del contrato de fideicomiso; lo que implica que estemos ante un supuesto de contrato de comodato celebrado entre Eva y su hermano Nicolás que usa con su esposa como vivienda familiar, cuya formalidad si bien podríamos considerarla como verbal en nuestro caso, optamos por la constitución del contrato por documento privado con firmas certificadas para fines de prueba. Esta circunstancia generará la inclusión de las cláusulas sobre división parcelaria en el contrato de fideicomiso para conocimiento de los futuros propietarios quienes deberán efectuar aceptación expresa de este hecho en las futuras escrituras públicas de transferencias de futuras unidades funcionales correspondientes.

### II.3. Resolución documental del caso

El tratamiento de las conclusiones de las preguntas críticas aplicada al caso planteado conlleva a la resolución documental del mismo a través de una escritura pública que considero como actos pre escriturarios los siguientes:

- Certificados Registrales: Certificado de Dominio y Certificado de Inhibiciones de los fiduciantes Eva DUHARTE y Alberto FERNÁNDEZ.

- Certificados Administrativos: AGIP (Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos) y Aysa (Agua y Saneamientos Argentinos).

- Unidad de Información Financiera (UIF): Declaración Jurada si son o no Personas Expuestas Políticamente (PEP) y Sujetos Obligados (SO).

- Sistema Informativo ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP): Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles ante la Administración Federal de Ingresos Públicos.

Se expone a continuación la escritura pública respectiva:

**CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO: DUHARTE Eva y otros.- TRANSFERENCIA FIDUCIARIA: DUHARTE Eva a favor de PÉREZ Maxwell.- SUBSANACIÓN DE ASENTIMIENTO CONYUGAL: PAZ Mara.-----  
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO UNO. -----**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los TREINTA días del mes de AGOSTO del año DOS MIL VEINTITRES, ante mí, Escribano autorizante, Víctor Hugo ESTACIO CHAN, titular del Registro Número 47 de este distrito, COMPARECEN: **Alberto FERNÁNDEZ**, argentino, nacido el 23 de julio de

1976, titular del Documento Nacional de Identidad número 23.987.987, casado en primeras nupcias con **Eva DUHARTE**, con domicilio real en la calle Lavalle 450 de esta Ciudad; **Maxwell PÉREZ**, argentino, nacido el 12 de agosto de 1979, titular del Documento Nacional de Identidad número 25.124.153, CUIT 20-25124153-4, soltero, hijo de Marcos Pérez y de Josefina Gutiérrez, con domicilio real en la calle Suipacha 432, primer piso, departamento "B", de esta Ciudad; y los cónyuges en primeras nupcias **Nicolás DUHARTE**, argentino, nacido el 14 de julio de 1980, titular del Documento Nacional de Identidad número 28.343.254, y **Marta PAZ**, argentina, nacida el 24 de abril de 1980, titular del Documento Nacional de Identidad número 28.123.123, CUIT 27-28123123-4, ambos con domicilio real en la calle Lavalle 450 de esta Ciudad.- **Justifican su identidad** todos los comparecientes mediante la exhibición de sus respectivos documentos idóneos mencionados, los cuales tengo a la vista en original y en fotocopia certificada agrego a la presente, en virtud del inciso a) del artículo 306 del Código Civil y Comercial de la Nación.- **INTERVIENEN los señores Maxwell PÉREZ, Nicolás DUHARTE y Marta PAZ por sí; mientras que el señor Alberto FERNÁNDEZ por sí y además en nombre y representación y en su carácter de Apoderado de su cónyuge Eva DUHARTE**, argentina, nacida el 19 de septiembre de 1978, titular del Documento Nacional de Identidad número 24.987.987, CUIT 27-24987987-9, casada en primeras nupcias con Alberto Fernández, con domicilio real en la calle Lavalle 450 de esta Ciudad, conforme lo acredita con el Poder Especial otorgado por escritura pública número 34 de fecha 23 de febrero de 2021 pasada ante el escribano de esta Ciudad Julio Roca al folio 113 del registro notarial número 1432 de su titularidad, el cual tengo a la vista en original y agrego a la presente, en virtud del cual el señor Alberto Fernández posee facultades suficientes para otorgar la presente escritura.- Los comparecientes, mientras que el señor Alberto Fernández manifiesta que su carácter invocado se encuentra vigente y que no ha sido revocado, limitado ni modificado en forma alguna, **EXPRESAN: I) CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO**: Los cónyuges en primeras nupcias Eva DUHARTE y Alberto FERNÁNDEZ decidieron construir un edificio de tres pisos compuesto por tres unidades funcionales, una por piso, en el inmueble sito en esta Ciudad con frente a la calle Lavalle número 450.- Para llevar adelante dicha obra la señora Eva DUHARTE aportará el lote de terreno sito en la dirección mencionada, y el señor Alberto FERNÁNDEZ la suma de cuatro millones de pesos y la provisión de personal y materiales de obra.- A tal fin, han decidido utilizar el contrato de fideicomiso como medio para lograr su fin propuesto y decidieron designar al señor Maxwell PERÉZ como la persona de confianza para administrar y dirigir la construcción de dicho edificio, quien una vez terminado el edificio le transmitirá a aquellos una de las unidades funcionales construidas, mientras que las otras dos unidades funcionales restantes la comercializará a futuros compradores.- **Por lo expuesto, Eva DUHARTE, por medio de su representante, y Alberto FERNÁNDEZ vienen a la presente escritura a otorgar el CONTRATO DE FIDEICO-**

**MISO INMOBILIARIO**, el cual se registrá por el Código Civil y Comercial de la Nación y por las siguientes cláusulas y condiciones: **PRIMERO: DEFINICIONES: a) EL OBJETO DEL FIDEICOMISO:** Lo constituye la construcción de un edificio de tres pisos compuesto por tres unidades funcionales, una unidad funcional por piso, en el lote de terreno sito en esta Ciudad con frente a la calle LAVALLE número CUATROCIENTOS CINCUENTA, entre las calles Reconquista y San Martín, el que oportunamente será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con la finalidad de adjudicar una unidad funcional resultantes a los fiduciantes-fideicomisarios y las otras dos unidades funcionales a quienes resulten compradores. **b) PARTES: FIDUCIANTES:** Los cónyuges en primeras nupcias Eva DUHARTE y Alberto FERNÁNFEZ.- **FIDUCIARIO:** el señor Maxwell PÉREZ.- **BENEFICIARIOS Y FIDEICOMISARIOS:** Los cónyuges en primeras nupcias Eva DUHARTE y Alberto FERNÁNDEZ.- **c) PLAZO:** El plazo de este fideicomiso se extenderá hasta el cumplimiento de su objeto, por lo que se extinguirá en el acto en que se transmita a los fiduciantes-fideicomisarios el derecho real de propiedad horizontal sobre una de las unidades funcionales construidas y que se transmita a futuros compradores las restantes dos unidades funcionales construidas, pero dicho plazo no puede exceder el máximo legal de treinta años contados a partir de la fecha de la presente escritura. **d) INMUEBLE:** Se denomina así al lote de terreno ubicado en esta Ciudad con frente a la calle LAVALLE número CUATROCIENTOS CINCUENTA, entre las calles Reconquista y San Martín. Según título de propiedad antecedente la finca se designa como lote dos de la manzana cuarenta y sus medidas, linderos y superficies son: ocho metros en su frente al Norte sobre calle Lavalle; veintiséis metros en su costado al Este lindando con la parcela 3; ocho metros en su contrafrente al Sur lindando con el fondo de la parcela 6; y veintiséis metros en su otro costado al Oeste lindando con la parcela 1, lo que constituye una superficie total de doscientos ocho metros cuadrados.- **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción 17, Sección 33, Manzana 40, Parcela 2.- **VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA:** \$ 1.123.123.- **VALOR INMOBILIARIO DE REFERENCIA:** \$ 3.987.987.- **PARTIDA INMOBILIARIA:** 890.987.- DV -01.- **SEGUNDO:** El proyecto a desarrollar como objeto de este fideicomiso es un EDIFICIO de TRES PISOS compuesto de TRES UNIDADES FUNCIONALES, una unidad funcional por piso, las cuales serán de tres ambientes. La obra se realizará conforme al plano confeccionado por el arquitecto Kevin Szoko Matrícula 5434 del Colegio de Arquitectos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; dicho plano, junto con la respectiva memoria descriptiva, integran el Anexo 1 que, firmado por las partes del contrato de fideicomiso, se agrega a la presente escritura. En los trabajos podrán introducirse las modificaciones que indique la dirección de obra, siempre que no se modifique sustancialmente el proyecto. La dirección y administración de la obra será realizada por el citado profesional como condición de este contrato. En el día de hoy, de forma simultánea a la presente escritura, el fiduciario celebra el respectivo contrato de locación de servicio profesional con dicho arquitecto, con firmas

certificadas por mí, escribano autorizante, cuyo original tengo a la vista en original y en fotocopia certificada agrego a la presente.- **TERCERO: El fiduciario ha estimado el monto total de la inversión en la suma de nueve millones de pesos.** Este importe es meramente informativo, ya que podrá sufrir reajustes en más o en menos por la variación de los costos de obra, los cuáles serán soportados totalmente por el señor Alberto FERNÁNDEZ. **CUARTO: Los aportes serán efectuados de la siguiente manera:** a) La señora Eva DUHARTE se compromete a transmitir al fiduciario el derecho real de dominio fiduciario sobre el inmueble mencionado, libre de gravámenes y con todos los impuestos abonados a la fecha del otorgamiento de la escritura y la transmisión de la posesión. Una vez cumplida esta obligación, la señora Eva DUHARTE no deberá efectuar aporte adicional alguno ya que, como resulta de las cláusulas siguientes, la totalidad de los fondos necesarios para la ejecución del proyecto serán aportados por el fiduciante Alberto FERNÁNDEZ.- b) El señor Alberto FERNÁNDEZ se compromete a aportar la suma de CUATRO MILLO- NES DE PESOS (\$ 4.000.000) para solventar la construcción del edificio que constituye la finalidad del fideicomiso, incluidos proyecto, honorarios profesionales, impuestos, aportes, seguros y cualquier otro rubro que sea necesario hasta la adjudicación de una de las unidades funcionales a los fiduciantes-fideicomisarios y las dos restantes unidades funcionales a quienes resulten compradores de aquellas. Además el señor Alberto FERNÁNDEZ se compromete a proveer el personal y los materiales durante todo la ejecución de la obra hasta su total terminación.- **QUINTO: La señora Eva DUHARTE aporta su inmueble y el señor Alberto FERNÁN- DEZ efectúa su aporte dinerario, ambos en el capítulo segundo de la presente escritura, como más adelante se individualizará.** Respecto al aporte de provisión de personal y materiales, el señor Alberto FERNÁNDEZ se compromete a efectuar dichos aportes durante todo el término de la obra hasta su total terminación.- **SEX- TO: Los fiduciantes podrán ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones emergentes de este contrato, previa conformidad por escrito de los restantes fi- duciantes, en dicha conformidad se tendrá en cuenta que los antecedentes perso- nales y solvencia acreditada por el cesionario sean similares a los del cedente.** Toda cesión será otorgada por escritura pública ante el escribano designado por el fiduciario. Y toda cesión que no cumpliera con los requisitos establecidos por este artículo será inoponible a las demás partes de este contrato. Los gastos notariales de la cesión serán a cargo de las partes en la cesión. **SÉPTIMO: El incumplimiento de las obligaciones debidas por los fiduciantes** producirá la mora de pleno dere- cho y obligará al pago de un interés punitivo del tres por ciento mensual por cada día de retraso hasta el efectivo cumplimiento de la prestación debida, sin perjuicio de las sanciones que prevé el artículo siguiente. **OCTAVO: A su vez, la falta de cum- plimiento en término de cualquiera de las prestaciones debidas por los fiducian- tes producirá la caducidad de los plazos, supuesto en que el fiduciario podrá optar entre:** a) demandar al fiduciante moroso por la prestación debida más la suma de

dinero devengada en concepto de intereses punitivos, o b) excluir al moroso del contrato de fideicomiso. Para ello deberá previamente intimarlo al pago en un plazo no superior a los diez días hábiles mediante carta documento dirigida al domicilio constituido en este contrato. Vencido dicho plazo sin que el moroso hubiese cumplido totalmente su obligación, el fiduciario le comunicará en forma fehaciente su exclusión. En este supuesto, el fiduciante moroso perderá la totalidad del aporte efectuado, el que pasará a integrar el fondo fiduciario. **NOVENO: En caso que se produjera la exclusión de algún fiduciante por falta de pago de sus aportes, el fiduciario se encargará de buscar otro inversor que deberá cubrir la totalidad de los aportes del excluido y ratificar las cláusulas del presente contrato.** Hasta tanto se obtenga el reemplazante o en caso de que no se obtuviera, los restantes fiduciantes se obligan a solventar, en proporción a su participación total en el capital, la porción del moroso. **DÉCIMO: La totalidad de las sumas de dinero recibidas por el fiduciario integrarán un fondo fiduciario,** que deberá ser depositado exclusivamente en la cuenta que el fiduciario abrirá al efecto. Los fondos podrán ser utilizados exclusivamente para satisfacer los pagos de los ítems cuyo pago se encuentra a cargo de los fiduciantes. Los fondos podrán ser invertidos exclusivamente en los gastos que hagan al desarrollo del objeto del presente, no pudiendo realizarse operación financiera alguna. **DÉCIMO PRIMERO: El fiduciario no podrá vender ni disponer del inmueble a ningún otro título diferente que la adjudicación de una de las unidades funcionales a los fiduciantes-beneficiarios** y la venta de las otras dos restantes unidades funcionales a compradores, de acuerdo con las normas de este contrato. Asimismo, tiene expresamente prohibido hipotecar el inmueble o contraer pasivos que excedan los generados por las contrataciones que se celebren para la ejecución de la obra. **DÉCIMO SEGUNDO: Compete al fiduciario encarar, a través de las personas físicas o jurídicas que el contrate, la realización de la totalidad de los trabajos que sean necesarios para la construcción del edificio.** **DÉCIMO TERCERO: Toda contratación que se realice de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior deberá efectuarse previo concurso de precios.** A tal fin se requerirán como mínimo tres cotizaciones elaboradas sobre la base de un pliego uniforme elaborado por la dirección de obra. Toda la documentación vinculada con estos procedimientos de adjudicación quedará archivada en el domicilio del fiduciario a efectos de su eventual verificación por los fiduciantes. **DÉCIMO CUARTO: Además de las obligaciones antes previstas, el fiduciario se compromete a:** 1) Remitir a los fiduciantes un informe trimestral acerca del avance de la obra y del estado de cuentas. 2) Poner a disposición de los fiduciantes la totalidad de la documentación que acredite el manejo financiero del proyecto, quienes podrán revisarla en el domicilio del fiduciante constituido en la comparecencia de la presente, requiriéndolo con una anticipación mínima de diez días hábiles. 3) Practicar en forma semestral una rendición de cuentas con toda la información contable, estados financieros, financiera y legal, la que será remitida por escrito al domicilio de cada fiducian-

te-beneficiario, existiendo el derecho de formulación de objeciones por parte de los fiduciantes, beneficio y fideicomisario, alternadamente. 4) Interponer la acción de reivindicación de los bienes que conforman el patrimonio fiduciario. 5) Responder por los incumplimientos efectuados con culpa grave o dolo, así como las que se produzcan en relación al estado de las unidades inmobiliarias que se enajenen a los terceros adquirentes, así como la que corresponda en calidad de beneficiarios a Alberto FERNÁNDEZ y Eva DUHARTE. 6) Confeccionar los estados contables del fideicomiso y mantener responsabilidad solidaria ante incumplimiento de obligaciones tributarias y provisionales. **DÉCIMO QUINTO:** En caso de renuncia, remoción, fallecimiento o incapacidad del fiduciario, se designa como fiduciario sustituto al señor Pablo GUITIERREZ, titular del Documento Nacional de Identidad número 30.987.987, y en caso que este no quiera o no pueda aceptar dicho cargo al señor José PERÉZ, titular del Documento Nacional de Identidad número 33.987.909.- **DÉCIMO SEXTO: Retribución del Fiduciario:** El fiduciario percibirá por su gestión la suma de CINCUENTA MIL DÓLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES (U\$S 50.000), los cuales se abonaron por medio de transferencia bancaria a la cuenta corriente en dólares número 791-876765/9 de titularidad del fiduciario del Banco Santander Rio, en el día de la fecha, conforme comprobante bancario tengo a la vista en original y en fotocopia certificada agrego a la presente escritura.- **DÉCIMO SÉPTIMO: El fiduciario se obliga a emplear los medios que están a su alcance para el cumplimiento del objeto de este contrato en el plazo máximo de TREINTA AÑOS contados desde la fecha del presente.** En caso de que fuese negligente en el cumplimiento de sus obligaciones y como consecuencia de ello se generara un atraso en la ejecución del proyecto, los fiduciantes, reunidos en Asamblea, por simple mayoría podrán resolver pedirle explicaciones. Si éstas no fuesen satisfactorias, las partes recurrirán al Tribunal pactado en el artículo vigésimo segundo del presente contrato, el que mediante la intervención de un árbitro único, que actuará como amigable componedor, determinará si existe o no demora imputable al fiduciante. En caso afirmativo, se fijará un plazo para regularizar la situación y una cláusula penal diaria hasta tanto se normalice el avance de obra. El monto de esta penalidad será fijado en proporción al perjuicio causado. En el caso que el fiduciario no cumpla con sus obligaciones en aquel plazo fijado, la Asamblea de Fiduciantes, podrá decidir removerlo mediante decisión de la mayoría simple, y reemplazarlo en sus funciones designando a quien lo reemplazará en su cargo de fiduciario. **DÉCIMO OCTAVO: Una vez finalizada la construcción de la obra, el fiduciario procederá a la división del edificio por el Régimen de Propiedad Horizontal regulado en el Código Civil de Comercial de la Nación. DÉCIMO NOVENO: Una vez afectado el edificio al Régimen de Propiedad Horizontal, y con la finalidad que Nicolás DUHARTE y su esposa Marta PAZ vivan allí,** se evaluará si se puede subdividir la unidad funcional que le corresponderá adjudicar a los fiduciantes-fideicomisarios Eva DUHARTE y Alberto FERNÁNDEZ en dos unidades funcionales o complementa-

rias; o construir un monoambiente en la zona exterior del edificio, que colindaría con una salida de emergencia, el que sería considerado inicialmente como parte de uso común. La elección entre ambos supuestos se hará de común acuerdo entre el arquitecto y el fiduciario, obteniendo las mayorías necesarias por el Consorcio de Propietarios, según corresponda.- **VIGÉSIMO: Cuando se haya subdividido el edificio y cancelado cualquier pasivo que reconozca el fideicomiso**, el fiduciario procederá a adjudicar una de las tres unidades funcionales resultantes a los fiduciantes-fideicomisarios Eva DUHARTE y Alberto FERNÁNDEZ. Respecto a las dos restantes unidades funcionales, el fiduciario será el encargado de comercializar y realizar todas las negociaciones necesarias para su venta, como así también firmar todos los instrumentos privados y públicos correspondientes a tal fin, especialmente las escrituras traslativas de derecho real de propiedad horizontal de dichas unidades funcionales.- **VIGÉSIMO PRIMERO: En caso de fallecimiento de uno de los fiduciantes-beneficiarios**, sus herederos deberán unificar su representación ante las demás partes de este contrato dentro de los treinta días hábiles de producido el fallecimiento.- **VIGÉSIMO SEGUNDO: Cualquier divergencia que se suscite entre las partes será sometida a la decisión del Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires**. A tal efecto las partes declaran aceptar en todos sus términos el Reglamento de dicho Tribunal. Y constituyen domicilios especiales a los fines de cualquier divergencia que se suscite por este contrato en el denunciado en la comparecencia de la presente escritura, debiendo notificar de forma fehaciente al fiduciario de todo cambio de domicilio el cual deberá ser dentro del perímetro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-**VIGÉSIMO TERCERO: En caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitado** para llevar adelante el proyecto de obra objeto de la presente escritura, el fiduciario actuará como liquidador del fideicomiso.- **VIGÉSIMO CUARTO: La señora Eva DUHARTE, por medio de su representante, y los señores Alberto FERNÁNDEZ y Maxwell PERÉZ DECLARAN AL SOLO EFECTO TRIBUTARIO** que la suma de CINCUENTA MIL DÓLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES equivale a la suma de CINCO MILLONES VEINTICINCO MIL PESOS conforme cotización del dólar billete estadounidense, tipo vendedor, informada por el Banco Nación, el último día hábil anterior al de esta escritura, al cierre de las operaciones bancarias, donde cada dólar billete estadounidense equivale a cien pesos con cincuenta centavos.- **II) TRANSMISIÓN FIDUCIARIA: PRIMERO:** En cumplimiento del aporte debido, el señor Alberto FERNÁNDEZ efectuó transferencia bancaria por la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS a la cuenta corriente en pesos número 791-876765/9 de titularidad del fiduciario Maxwell PÉREZ del Banco Santander Río, en el día de la fecha, conforme comprobante bancario tengo a la vista en original y en fotocopia certificada agrego. Y en cumplimiento del aporte debido la señora Eva DUHARTE, por medio de su representante, transmite a TÍTULO DE FIDUCIA a Maxwell PÉREZ la finca ubicada en esta Ciudad con frente a la calle LAVALLE número CUATROCIENTOS CINCUENTA, entre las calles Reconquista y San Martín. Según título de propie-

dad antecedente la finca se designa como lote dos de la manzana cuarenta y sus medidas, linderos y superficies son: ocho metros en su frente al Norte sobre calle Lavalle; veintiséis metros en su costado al Este lindando con la parcela 3; ocho metros en su contrafrente al Sur lindando con el fondo de la parcela 6; y veintiséis metros en su otro costado al Oeste lindando con la parcela 1, lo que constituye una superficie total de doscientos ocho metros cuadrados. **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción 17, Sección 33, Manzana 40, Parcela 2. **VALUACIÓN FISCAL HOMOGENEA:** \$ 1.123.123.- **VALOR INMOBILIARIO DE REFERENCIA: \$ 3.987.987.- PARTIDA INMOBILIARIA: 890.987.- DV – 01. SEGUNDO:** A los fines tributarios se le asigna a la finca un valor de CINCO MILLONES DE PESOS conforme tasación efectuada por el martillero Jonathan Machado, matrícula 4323 del Colegio de Martilleros de la Ciudad de Buenos Aires, debidamente legalizada por aquel Colegio con fecha 22 de junio del corriente año bajo el número 543, la cual tengo a la vista en original y en fotocopia certificada agrego a la presente.- **TERCERO:** Por lo expuesto, Eva DUHARTE, por medio de su representante, le transmite el derecho real de dominio a TÍTULO DE FIDUCIA a Maxwell PÉREZ sobre la finca descripta, con todos los derechos inherentes al mismo, confirmándolo en la posesión de la misma que le diera en el día de hoy, antes de ahora, sin oposición de terceros, en los términos de los artículos 1892 y 1923 del Código Civil y Comercial de la Nación por traditio brevi manu en virtud del contrato de comodato que más adelante se individualizará; obligando a su representada a responder por evicción y vicios ocultos. Asimismo, manifiesta con carácter de declaración jurada que su representada : 1) No se encuentra inhibida para disponer de sus bienes y que la finca no reconoce contratos ni registra gravámenes, 2) Que la finca no adeuda suma alguna en concepto de impuestos, servicios, tasas y contribuciones municipales; 3) Que la finca es sede de la vivienda; 4) Que en el monoambiente ubicado en la parte de atrás del inmueble vive el señor Nicolás DUHARTE en carácter de comodatario, junto a su esposa Marta PAZ, en virtud del contrato de comodato que más adelante será individualizado, y que le cede su posición contractual de comodante al señor Maxwell PÉREZ.- **CUARTO:** El señor Maxwell PÉREZ expresa que ACEPTA la presente transferencia del derecho real de dominio a TÍTULO DE FIDUCIA sobre la finca descripta efectuada su favor, y expresa con carácter de declaración jurada: 1) Que se encuentra en posesión sobre la misma conforme a los artículos 1892 y 1923 del Código Civil y Comercial de la Nación, efectuada en el día de la fecha, antes de ahora y sin oposición de terceros; 2) Que conoce la existencia y plena vigencia del contrato de comodato celebrado con Nicolás DUHARTE sobre el monoambiente ubicado en la parte de atrás del inmueble, el cual será individualizado más adelante, en virtud del cual él y su esposa Marta PAZ viven allí; y que acepta la cesión de la posición contractual de comodante efectuada a su favor.- **QUINTO: El señor Nicolás DUHARTE en su carácter de comodatario,** en virtud del contrato de comodato celebrado con fecha 2 de marzo de 2016 por instrumento privado con firmas certificadas por el escribano Joaquín Uturbey sobre el monoambiente ubicado

en la parte de atrás del inmueble sito en esta Ciudad en la calle Lavalle número 450, el cual tengo a la vista en original y en fotocopia certificada agrego a la presente, viene a la presente escritura a NOTIFICARSE de la transferencia del derecho real de dominio a **TÍTULO DE FIDUCIA celebrada en la presente escritura.- TODOS LOS COMPARECIENTES MANIFIESTAN CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA** que no son Personas Expuestas Políticamente ni Sujetos Obligados conforme las Resoluciones de la Unidad de Información Financiera y sus modificaciones.- El señor Alberto FERNÁNDEZ EXPRESA CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA que el origen del dinero que aportó al fideicomiso es lícito.- **ASENTIMIENTO CONYUGAL: Alberto FERNÁNDEZ expresa su asentimiento conyugal respecto a la transmisión fiduciaria que efectúa su cónyuge Eva DUHARTE en la presente escritura**, conforme al artículo 456 del Código Civil y Comercial de la Nación. A su vez, la señora Marta PAZ expresa su asentimiento conyugal respecto a la cesión onerosa de derechos hereditarios sobre bien determinado celebrada por su cónyuge Nicolás DUHARTE por escritura pública número 76 de fecha 18 de junio de 2016 pasada ante el escribano de esta Ciudad Joaquín Marcos al folio 241 del Registro Notarial número 1876 de su titularidad, el cual tengo a la vista en original y en fotocopia certificada agrego a la presente. **ATESTACIONES NOTARIALES: 1) LE CORRESPONDE** la propiedad de la finca sita en la calle Lavalle número 450 de esta Ciudad a la señora Eva DUHARTE en virtud de los siguientes antecedentes: a) Originariamente por compra que hiciera su padre Marcos Duharte, siendo de estado civil divorciado en sus primeras nupcias con Julia Sáenz, a Juan Martín del Potro por escritura pública número 23 de fecha 13 de febrero de 2000 pasada ante el escribano de esta Ciudad Miguel Serafín al folio 73 del Registro Notarial número 543 a su cargo, cuya primera copia tengo a la vista en original con nota de haberse inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble el 20 de febrero de 2000 en la Matrícula FR 17-1234.- b) Fallecido su padre, el 20 de enero de 2011, tramitó su juicio sucesorio por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil número 13, Secretaría Única, de esta Ciudad en autos caratulados “**DUHARTE MARCOS S/ SUCESIÓN AB- INTESTATO**”, expediente número 144/2011, cuyo Testimonio Judicial inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 23 de mayo de 2016 en la Matrícula F.R. 17-1234, que tengo a la vista en original y en fotocopia certificada agrego a la presente, surge que: a) se dictó a fojas 32, con fecha 20 de septiembre de 2011, declaratoria de herederos a favor de sus dos únicos hijos, Eva DUHARTE y Nicolás DUHARTE; y b) obra agregada a fojas 65, con fecha 14 de marzo de 2016, el primer testimonio de la escritura pública número 32 de cesión onerosa de derechos hereditarios sobre bien determinado, con fecha 01 de marzo de 2016, pasada ante el escribano de esta Ciudad Julio Roca al folio 103 del Registro Notarial número 1276 a su cargo, donde Eva Duharte, siendo de estado civil casada en primeras nupcias con Alberto Fernández, adquirió los derechos hereditarios sobre bien determinado de Nicolás Duharte, teniendo así el cien por ciento del acervo hereditario de su padre Marcos Duharte.- **2) DE LOS CERTIFICADOS RE-**

**GISTRALES** expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 23 de agosto de 2023, bajo los número E43234323C2023 (dominio) y E43212321C2023 (inhibiciones), surge que a nombre de los fiduciantes Eva DUHARTE y Alberto FERNÁNDEZ no constan inhibiciones ni cesiones y que el dominio de la finca surge inscripto a nombre de Eva DUHARTE en la forma indicada, no registrando gravámenes ni restricciones.- **3) DE LOS CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS** expedidos por la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos y Aysa, que agrego a la presente, no surgen deudas por tales conceptos.- **4) IMPUESTO DE SELLOS:** Respecto al contrato de fideicomiso inmobiliario retengo a los señores Eva DUHARTE, Alberto FERNÁNDEZ y Maxwell PÉREZ el uno por ciento de la retribución del fiduciario, o sea la suma de CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$ 50.250) en concepto de impuesto de sellos, el que será depositado oportunamente.- **5) Retengo a la señora Eva DUHARTE** el uno con cincuenta por ciento del valor asignado al inmueble objeto de la transferencia fiduciaria, o sea la suma de SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$ 75.000) en concepto de **IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FISICAS Y SUCESIONES INDIVISAS.- 6)** La señora Eva DUHARTE me exhibe en original el **Certificado de Bienes Inmuebles**, de fecha 20 de febrero de 2000, expedido por la Administración Federal de Ingresos Públicos bajo el número 4321234321223.- **7)** La señora Eva DUHARTE me exhibe el Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles número 65463746574 con fecha de vigencia es del 10 de mayo de 2022 al 10 de mayo de 2023, relativo a la operación de transmisión fiduciaria, cuya vigencia, alcance y autenticidad he verificado por la página web de la Administración Federal de Ingresos Públicos con las limitaciones propias del sistema informático.- **LEO** la presente escritura a los comparecientes, quienes prestan conformidad, la otorgan y ante mí la firman, doy fe.-

**Firma de Alberto FERNÁNDEZ**

**Firma de Maxwell PÉREZ**

**Firma de Nicolás DUHARTE**

**Firma de Marta PAZ**

**Firma y sello del Escribano Autorizante Víctor Hugo ESTACIO CHAN**

Finalmente, se presentan los actos post escriturarios siguientes:

- Labores de conservación y resguardo de los instrumentos protocolares.
- Expedición de primer testimonio/primer copia de la Escritura Pública.
- Minuta de inscripción para el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- Tramitar el certificado de bienes inmuebles (CBI).

- Ingreso de los pagos correspondientes de las retenciones de impuestos nacionales y locales efectuadas: A nivel nacional tenemos el Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas (ITI); el escribano debe efectuar la declaración jurada y pago ante la AFIP mediante el SI.CO.RE (Sistema de Control de Retenciones) y a nivel local tenemos el Impuesto de Sellos que el escribano debe informar y pagar mediante el SIE (Sistema Integrado de Escrituras) de la página web del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

### III. Conclusiones

Si bien el planteamiento inicial del caso se desarrolló en función a los institutos jurídicos de fideicomiso, dominio, nulidad, representación convencional, subdivisión parcelaria y asentimiento conyugal, con el avance de la investigación se pudo encontrar como resolución documental del caso a la escritura pública de fideicomiso como eje central que otorgan en calidad de fiduciante Eva Duharte y Alberto Fernández, para considerar además el asentimiento conyugal de Marta Paz y Alberto Fernández, así como las opciones de subdivisión parcelaria que favorezca el interés de vivienda de Nicolás Duharte y su cónyuge, conforme se ha detallado en el instrumento notarial expuesto.

Finalmente, como conclusión de lo expuesto cabe recordar que las situaciones sociales particulares presentan al escribano un sinnúmero de intereses individuales que requieren de un asesoramiento previo que además se enmarque dentro de las concepciones que el ordenamiento jurídico en general se regulan. Esta interpretación sistemática de la norma con la realidad posiciona al notario como aquel garante imparcial de la seguridad jurídica que coadyuva a la prevención de conflictos; por lo que, se reafirma su rol esencial de magistrado de la paz.

### IV. Referencias

Abella, A. (2015). Propiedad horizontal: conversión de unidades complementarias en superficies comunes: procedimiento. *Cuaderno de Apuntes Notariales*, N° 125. Año 11, ( pp. 25).

Abella, A. (2015). Propiedad horizontal: unidad afectada a la portería de una propiedad de la SA constructora. Transferencia al consorcio. *Cuaderno de Apuntes Notariales*, N° 122, (pp. 25-26).

Aiello, G. A. y Di Trolío, Y. A. (2016). Cuestiones interpretativas sobre la libre disposi-

ción de las unidades complementarias en el derecho real de propiedad horizontal. *XXXII Jornada Notarial Argentina*, Boletín N° 01.

Armella, C. (2016). Cónyuges y convivientes vinculados contractualmente. *XXXII Jornada Notarial Argentina*, Boletín N° 01.

Boccolini, G. L. (2011). Modificación parcelaria. Córdoba: Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba. *Jornada Notarial Cordobesa*, 16, (pp. 11-13).

Boffi, P. L. (2015). Nulidad por defecto de forma: ¿es absoluta? *Revista Notarial*, N° 979, (pp. 93-97).

Brodsky, J. M. (2014). Restricciones al dominio, relaciones de vecindad e inmisiones inmateriales: un recorrido desde el derecho romano. *Lecciones y Ensayos*, N° 92, (pp. 57-72).

Cao, C. A. (2015). El Contrato de fideicomiso, las obligaciones y responsabilidades del fiduciario, y la protección constitucional de los usuarios y consumidores. *La Ley*, N° 06, Año I. P 309-312.

Capparelo, J. C. (2019). La Disposición del Inmueble Propio Sede del Hogar Conyugal. *La Ley*, N° 160, (pp. 1-4).

Carregal, M. A. (2016). Modificaciones del Código Civil y Comercial al Fideicomiso. *La Ley*, Año LXXX, N° 72, (pp. 1-3).

Cause, J. R. (2018). Conversión de superficie común en unidad funcional. Generación de un condominio con indivisión forzosa perdurable. *Cuadernos de Apuntes Notariales*, Año XIV, N° 163, (pp. 21-22).

Cause, J. R; Cazayous, M. E; Dillon, G. A y Papaño, J. A. (2017). *Manual de Derechos Reales*. Editorial Astrea.

Clusellas, E. G. (Coord.) (2015). *Código Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado: modelos de redacción sugeridos*. Tomos 6. Editorial Astrea.

Decreto Ley N° 9020/78. Ley Notarial Provincia de Buenos Aires. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 30/03/1978.

Diaz Prandi, A. L. (2016). El camino hacia la propiedad horizontal. *XXXII Jornada Notarial Argentina*, Boletín N° 01. (p. 58).

Etchegaray, N. (2019). Asentimiento conyugal y poderes entre cónyuges y convivientes en el Código Civil y Comercial de la Nación. *Revista Notarial*, (pp. 641- 650).

Etchegaray, N. P. (2016). Representación voluntaria en el Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994. *Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira*, (pp. 65-118).

Etchegaray, N. P. (2010). *Técnica y práctica documental, escrituras y actas notariales*. Editorial Astrea.

Fazio De Bello, M. E. (2016). *Juicio de escrituración*. Editorial La Rocca.

Felicetti, H. R. y Tulia, M. A. (2016). *Actos y hechos jurídicos: en el Código Civil y Comercial*. Ediciones Jurídicas.

Giral Font, J. (2011). Actos de disposición de bienes de los cónyuges, antes y después de la disolución de la sociedad conyugal. Evolución del régimen patrimonial de la sociedad conyugal. *Revista del notariado*, N° 903, año 114, (pp. 93-102).

Grebol, J. R. (2016). Poder: especial irrevocable. Parcela destinada a subdividir y vender. *Cuaderno de Apuntes Notariales*, N° 133, (p. 27).

Kiper, C. y Kiper, D. (2015). Fideicomiso. *Aplicación notarial del Código Civil y Comercial de la Nación*, Vol. 2, (pp. 541-602). Rubinzal-Culzoni.

Kiper, C. M y Lisoprawski, S. V. (2016). Supresión del Registro de Contratos de Fideicomiso en la IGJ. La Res. Gr1 6/2016 es un ejemplo de sometimiento a la ley. *La Ley*, N° 53, Año LXXX, Tomo 2016B, (pp. 1-2).

Lamber, N. D. (2015). Asentimiento: caducidad de la acción de nulidad por su omisión: subsanación. *Cuaderno de Apuntes Notariales*, N° 125, (pp. 15-17).

Lamber, N. D. (2018). Contratos entre cónyuges. *Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira*, 76. 8-9, (pp. 137-163).

Lamber, N. D. (2015). Escritura pública: subsanación por omisión de invocación expresa y acreditación de representación. *Cuaderno de Apuntes Notariales*, N° 131, (pp. 16-19).

Ley N° 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 08/10/2014.

Ley N° 24.441. Financiamiento de la Vivienda y Construcción. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 16/01/1995.

Ley N° 17.454. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 07/11/1967.

Ley N° 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 10/07/1968.

---

Ley N° 404. Ley Orgánica Notarial. Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 24/07/2000.

Lisoprawski, S. V. (2015). Fideicomiso en el Código Civil y Comercial. *Contratos en el nuevo Código Civil y Comercial*, Vol. 2, (pp. 743-798). La Ley.

Nuta, A. R. y Abella, A. (1990). El Asentimiento Conyugal y los Bienes Propios. *Revista del Notariado*, N° 820, (pp. 194-196).

Papa, R. G. (2016). Fideicomiso Inmobiliario. Impacto de la registración del contrato de fideicomiso (Art 1669, CCyCo) en el ámbito de la provincia de Buenos Aires. Normativa aplicable. Reglamentación de las funciones conferidas al Registro Público. *Temas de Derecho Comercial Empresarial y del Consumidor*, (pp. 90-92).

Papa, R. G. (2015). Fideicomiso Inmobiliario. Responsabilidad del Fiduciario. Su exposición a responsabilidad tributaria solidaria ante el patrimonio fideicomitado. Recaudos de imputabilidad. Jurisprudencia aplicable. *Temas de Derecho Comercial Empresarial y del Consumidor*, (pp. 100-102).

Papa, R. G. (2018). Contrato de Fideicomiso Inmobiliario, actuación del fiduciario, inhibición decretada contra el fiduciario, causales de cese de la gestión fiduciaria, Código civil y Comercial de la Nación, escenarios de acefalía en la administración fiduciaria. *Temas de Derecho Comercial*, Año IV, (p. 1129).

Papa, R. G y Maschwitz, A. I. (2015). Una aproximación sobre el tratamiento de la responsabilidad del fiduciario postextinción del fideicomiso. *Temas de Derecho Comercial Empresarial y del Consumidor*, (pp. 25-51).

Pelosi, C. A. (1987). *El documento notarial*. Editorial Astrea.

Pettis, C. y Benavente, M. I. (2015). Comentarios a los artículos 358 a 381. *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Tomo I, (pp. 1-613). Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.

Rachid, M. y Sáenz, P. F. (2016). Asentimiento conyugal anticipado y poder para asentir. *Anuario de la Revista del Notariado*, N° 03, (pp. 385-408).

Ruiz De Erenchun, A. F.; Alfonsín, A. y Giménez, G. (2015). Aspectos registrales del dominio revocable. *Congreso Nacional de Derecho Registral* 18, 22 -24, (pp. 1-5).

Salierno, K. V. (2016). La adquisición legal del Derecho Real del subadquirente de buena fe y la trascendencia del estudio de títulos. *Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira*, (pp. 77-99).

Salierno, K. y Mariño Galasso, A. (2019). Teoría de la invalidez: De la teoría de la confrontación a la ampliación del aspecto positivo de la invalidez y de la ineficacia. *Revista del Notariado*, N° 935, (pp. 162-190).

Soligo Schuler, N. A. (2012). Poder especial para vender, otorgado por instrumento privado para ser utilizado en el extranjero. *Revista del Notariado*, N° 970, Año 118, (pp. 239-244).

Spila, F. (2019). *Régimen Patrimonial del Matrimonio: El Asentimiento Conyugal en el Código Civil y Comercial de la Nación*. [http://www.cfna.org.ar/documentacion/noveles/2016\\_-\\_Francisca\\_Spila.pdf](http://www.cfna.org.ar/documentacion/noveles/2016_-_Francisca_Spila.pdf)

Varni, S. (2015). Comentarios a los artículos 1666 a 2000. *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, Tomo IV. Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, (pp. 1-661).

Vidal Taquini, C. H. (2011). Asentimiento conyugal y nulidad. *La Ley*, N° 229, Tomo 2011-F, (p. 5).

Villaro, F. (2014). *Derecho Registral Inmobiliario. Función Notarial 2*. Editorial Astrea.

## Jurisprudencia

CNCom., Sala C, 13/10/2016, Altos de los Polvorines S.A. c/ Castaño, Mariana, s/ejecutivo.

CNCiv., Sala M, 24/08/2016, Cons. De Prop. Edif. 3807 Zona Norte de French 3034/36 c/ Carrillo y Campolieti, Teresita y otros, s/ ejecución de expensas.

CNCom., Sala A, 02/11/2015, Franco, Jorge Guillermo c/ Forcadell Argentina S.A, s/ordinario.

CNCiv., Sala F, 31/05/2007, Aguirre Eduardo c/ Registro de la Propiedad Inmueble, s/Expte. 349/06.

CNCiv., Sala M, 06/10/2010, Mazziotti, Sandra c/ Gonzalez Vega, Pedro.

CNCiv., Sala C, 29/08/2008, Banco Hipotecario S.A. c/ Caffaro, Daniel Luis y otro.

CNCiv., Sala A, 12/12/2006, Romero, Alberto c. Saavedra, Francisco José, s/nulidad de acto jurídico.

CNCiv., Sala G, 09/08/2006, Ortiz, Pablo D c/ T.G.R. Hipotecaria S.A.

CNCom., Sala F, 30/08/2011, Badino, Hector Enrique c/ Fiduciaria Arroyo Dulce S.A.

CNCiv., Sala A, 22/12/2015, Pugliese, Rosana, s/ Acción declarativa.

Fecha de recepción: 19-08-2024

Fecha de aceptación: 06-09-2024