

# CONTABILIDAD III C

---

## TEMA: Contratos de Fideicomiso

### OBJETIVOS DE LA CLASE:

- Identificar los caracteres del contrato
- Analizar la normativa legal
- Analizar las registraciones contables de los distintos sujetos del contrato

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR  
2020



## Introducción

El fideicomiso es una figura que ya se encontraba legislada en el Código Civil, pero tomó auge a partir de la sanción de la Ley 24441 del año 1995.

El art.1 de la ley 24441 establecía:

"Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario) y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o una condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario.

Actualmente, el contrato de fideicomiso se encuentra legislado en el Código Civil y Comercial Unificado, en el Capítulo 30 y 31 del Título IV.

## Caracteres

- 1) Es bilateral. Es necesario que existan dos partes, el fiduciante y el fiduciario.
- 2) Es consensual. Es decir, queda perfeccionado desde el momento en que las partes hubieran dado su consentimiento.
- 3) Es oneroso. El artículo 1677 del CCyCU establece que "salvo estipulación en contrario, el fiduciario tendrá derecho al reembolso de los gastos y a una retribución".
- 4) Confianza. Es un aspecto fundamental en este contrato. El fiduciante deposita una total confianza en el fiduciario.
- 5) Es formal. El contrato deberá cumplir con las exigencias establecidas en el CCyCU.

## Dominio fiduciario

Capítulo 31 CCyCU: El dominio fiduciario es el que se adquiere con razón de un fideicomiso constituido por contrato o testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley.

## Partes del fideicomiso

### *Fiduciante*

Es el propietario del o los bienes que se transmiten a través del contrato de fideicomiso e instruye al fiduciario acerca del encargo a cumplir.

El fiduciante puede ser una persona física o jurídica y es quien designa al fiduciario.

Por ej., en el caso de un emprendimiento inmobiliario, serían los inversores que entregan diversos bienes al administrador, como pueden ser dinero, inmuebles, materiales, etc.

### *Fiduciario* (del latín Fiducia, que significa confianza)

Es el administrador del fideicomiso. Es quien tiene la "propiedad fiduciaria" de los bienes recibidos del fiduciante y la obligación de darle a los bienes el destino establecido en el contrato.

En los fideicomisos ordinarios pueden ser fiduciarios cualquier persona física o jurídica.

En los fideicomisos financieros, solo pueden ser fiduciarios las entidades financieras autorizadas según la ley 21526 y las personas jurídicas autorizadas por la Comisión Nacional de Valores.



El art. 1675 del CCyCU dice que el fiduciario debe rendir cuentas. El contrato podrá establecer la periodicidad de dicha rendición, pero nunca podrá superar el año. Este artículo también establece la prohibición por parte del fiduciario de adquirir los bienes fideicomitidos (por una cuestión de confianza)

El art. 1674 del CCyCU establece que el fiduciario deberá cumplir las obligaciones impuestas por la ley o la convención con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la confianza depositada en él.

El art. 1677 del CCyCU establece que el fiduciario podrá percibir una retribución por el ejercicio de sus funciones. Si no hubiere sido fijada en el contrato, la fijará el juez en consideración a la índole de la encomienda y la importancia de los deberes a cumplir.

No obstante ello, el contrato puede establecer que el fiduciario no recibirá suma alguna por su actividad.

### *Beneficiario*

Es aquella persona física o jurídica a favor de la cual se administran los bienes fideicomitidos, recibiendo los frutos que produzcan. Puede ser el mismo fiduciante o alguien a quien este designe. (art. 1671 CCyCU)

El o los beneficiarios pueden o no existir al momento del otorgamiento del contrato, debiendo constar los datos para individualizar aquellos beneficiarios que no existan.

No existe inconveniente en transmitir la calidad de beneficiario, salvo que el contrato no lo permita.

### *Fideicomisario*

Es el destinatario de los bienes una vez cumplido el plazo o condición a que está sometido el dominio fiduciario. Si no está estipulado, el fideicomisario será el beneficiario. No puede ser fideicomisario el fiduciario. Si ningún sujeto acepta ser fideicomisario, será el fiduciante. (art. 1672 CCyCU)

## Clases de Fideicomiso

### 1) Fideicomiso Financiero

La Sección 4 del Capítulo 30 del CCyCU, dice que es aquel contrato en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiario son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos.

La característica sobresaliente de esta clase de fideicomiso radica en que es una herramienta que permite la captación de fondos de forma sencilla para financiar diversas clases de proyectos.

Los beneficiarios, a cambio de su aporte, reciben certificados de participación o títulos de deuda.

### 2) Fideicomisos testamentarios (Capítulo 30, Sección 8 del CCyCU)

Esta clase de fideicomiso nace por un acto de última voluntad. En este caso, el fiduciante transmite su patrimonio al fiduciario para que lo administre y una vez verificado el cumplimiento de la condición, transfiera los bienes a los beneficiarios y/o fideicomisarios (en este caso, serán los herederos o legatarios). Obviamente, las cláusulas del fideicomiso no podrá afectar la legítima de los herederos forzosos.

### 3) Fideicomiso inmobiliario



Son una de las clases más utilizadas en la actualidad. Consiste en utilizar la figura del fideicomiso para la construcción de un determinado emprendimiento inmobiliario, donde los fiduciantes aportan bienes (ya sea terreno, materiales, dinero, etc.) con el fin que el fiduciario lleve a cabo el emprendimiento, entregándole los frutos del mismo a los beneficiarios una vez culminado el plazo y/o condición.

El beneficio dependerá del emprendimiento que se desee desarrollar. Por ej., en un fideicomiso al costo, el beneficio será la unidad funcional obtenida de acuerdo al aporte proporcional, mientras que en un fideicomiso en el que se desea obtener una renta, el beneficio será el dinero retirado como utilidad del emprendimiento (la venta de las unidades funcionales).

#### 4) Fideicomisos de administración

Es aquel en el que el fiduciante le entrega al fiduciario una cantidad de bienes para que este los administre y entregue los frutos al beneficiario.

#### 5) Fideicomisos de garantía (art. 1680 del CCyCU)

Es aquel en el que el fiduciante entrega al fiduciario un bien como garantía de una deuda. En caso que el fiduciante cancele la deuda, el bien vuelve a su patrimonio. Caso contrario, el fiduciario tiene dos alternativas, que dependerán de las cláusulas del contrato:

- a) entregar el bien al acreedor como parte de pago de la deuda
- b) vender el bien, cancelar la deuda y si queda algún remanente, entregárselo al fiduciante.

#### 6) Fideicomisos agropecuarios

En este caso, los fiduciantes aportan dineros y otros bienes con el fin de realizar alguna actividad agrícola. El fiduciario será el encargado de realizar todas las tareas necesarias de la actividad, entregando a la finalización de la temporada, las utilidades a los beneficiarios de acuerdo a la rendición realizada por el fiduciario.

#### 7) Fideicomisos públicos

La diferencia con el resto de los fideicomisos, es que el fiduciante es el Estado y su finalidad es de interés público. El contrato puede adoptar cualquiera de las formas anteriormente descriptas.

#### Aspectos Contables

El CCyCU no establece obligatoriedad en cuanto a llevar contabilidad en el fideicomiso ni presentación de estados contables. Tampoco lo exigen la AFIP, ni la Dirección de personas jurídicas.

Sin embargo, dado que el art. 1675 del CCyCU establece que no se puede dispensar al fiduciario de rendir cuentas y que la misma debe ser realizada al menos una vez al año, a nuestro entender, la mejor manera de realizar dicha rendición es mediante la emisión de informes contables.

A los efectos del entendimiento de las registraciones que deberían llevarse, separaremos las mismas de acuerdo a quien las debe realizar y en nombre de quien:



### Fiduciario

El fiduciario deberá indicar los datos referidos a los distintos fideicomisos que administre en notas o llevando cuentas en cuya denominación se establezca dicha identificación.

La contabilidad del fiduciario es extremadamente sencilla, limitándose a registrar oportunamente los devengamientos de sus comisiones y sus correspondientes cobros.

Comisiones a cobrar fideicomiso XX  
a Comisiones obtenidas fideicomiso XX

Caja  
a Comisiones a cobrar fideicomiso XX

### Fiduciante

El tratamiento contable del fiduciante dependerá de las características propias del contrato. La registración dependerá del destino final de los bienes fideicomitados y la existencia o no de contraprestación relacionada con la transmisión fiduciaria.

#### a) Transmisión fiduciaria con contraprestación

Puede darse el caso en que el fiduciante reciba una contraprestación a la finalización del contrato a cambio del bien entregado (un terreno, por ejemplo) o, que a la finalización se le devuelva el bien fideicomitado (ej. fideicomiso de garantía). En el primer caso, la registración se realizará como si se tratara de una venta, mientras que en el segundo caso, se dejará expresa constancia de la transmisión temporaria del bien entregado.

#### Caso 1

Se aporta al fideicomiso un inmueble por el cual se recibirá la suma de \$ 100000 a la finalización del contrato. El valor contable del inmueble era de \$ 60000

Cuentas a cobrar fideicomiso XX	100000	
a Inmuebles		60000
a Resultado por trans.fideicomiso		40000

A la finalización del contrato

Caja	100000	
a Cuentas a cobrar fideicomiso XX		100000



## Caso 2

Se entrega al fideicomiso un inmueble como garantía de una deuda

Inmuebles en fideicomiso	60000	
a Inmuebles		60000

### b) Transmisión fiduciaria sin contraprestación

Cuando el fiduciante no reciba contraprestación por los bienes entregados y exista escasa probabilidad que pueda readquirirlos, deberá imputarse dicha transmisión a pérdida

Pérdidas por bienes en fideicomiso	60000	
a Inmuebles		60000

### Fideicomiso

A los efectos de la registración de la contabilidad del fideicomiso, debe hacerse las mismas consideraciones respecto de la existencia o no de contraprestación por los bienes fideicomitados

#### a) Caso en que la transmisión de los bienes se asimila a una venta

Inmuebles	100000	
a Cuentas a pagar		100000

#### b) Caso en que la transmisión de los bienes no se asimile a una venta

En este caso, el fideicomiso no realiza registración alguna o, en su caso, realizaría una asiento de orden

Inmuebles fideicomitados  
a Inmuebles en garantía fiduciaria (si es un fideicomiso de garantía)

Inmuebles fideicomitados  
a Inmuebles a restituir al fiduciante (si es un fideicomiso operativo)

El valor a imputar en dicho asiento de orden podrá ser el de la deuda que garantiza.

c) Caso en que la transmisión fiduciaria se realiza sin contraprestación

El valor a incorporar de los bienes recibidos será el del contrato, o en su defecto, el que surja de la aplicación de normas contables profesionales.

Inmuebles

a Resultado inmuebles fideicomitidos

Bibliografía:

CCyCU.

Informe 28 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Cap.Federal  
“Fideicomisos” – Darío J. Faure