

**44 JNB - JORNADA NOTARIAL BONAERENSE**

**EL APORTE DE TERCEROS A FIDEICOMISO FAMILIAR**

*Actuación instrumental, calificación jurídica y criterios notariales para su instrumentación*

**TEMA : #1 - Actos y contratos con efectos en tercera persona**

**Coordinadores** : Rodolfo Vizcarra - Claudio F. Rosselli.

**Sub Coordinadores Delegacion La Plata** : Malena Malacalza - Lucas Korenblit

**AUTORA:** Not. Maria Soledad Rios | [marsol.rios@gmail.com](mailto:marsol.rios@gmail.com) |

**CATEGORIA** : Nuevos Autores | Categoría especial de trabajos Gráficos

**SUMARIO:** PONENCIAS.- I.INTRODUCCIÓN.- II.CALIFICACIÓN JURÍDICA DEL APORTE REALIZADO POR UN TERCERO AL FIDEICOMISO.- II.1.El aporte al fideicomiso mediante tercero y su posible encuadre como mandato sin representación.- II.2.El aporte como liberalidad indirecta.- II.3.La importancia de la explicitación de la causa.- III.RIESGOS DE CALIFICACION Y ZONAS GRISES EN EL APORTE DE TERCEROS AL FIDEICOMISO.- IV. LA PROYECCION REGISTRAL DEL APORTE REALIZADO POR TERCEROS.- V. CRITERIOS NOTARIALES PARA LA INSTRUMENTACION DEL APORTE DE TERCEROS.- VI. CASO PRÁCTICO.- VII.- CONCLUSIONES.-

## **PONENCIAS**

1. Calificación Jurídica: El aporte realizado por un tercero al fideicomiso familiar debe calificarse como un mandato sin representación cuando el sujeto actúa en nombre propio pero por cuenta ajena, como un intermediario instrumental destinado a la ejecución del diseño fiduciario, siempre que carezca de animus donandi.

2. Explicitación de la Causa: Para garantizar la eficacia del acto frente a terceros y evitar la recalificación judicial, resulta indispensable explicitar con rigor la causa del aporte en el instrumento notarial, vinculando expresamente la adquisición con el contrato de fideicomiso al que el bien se incorpora.

3. Trazabilidad Sucesoria: La intervención de terceros en el aporte es compatible con los estándares de transparencia y control de fondos, siempre que el diseño contractual asegure la trazabilidad sucesoria, permitiendo reconstruir el itinerario jurídico de los bienes desde su origen hasta su destino final.

4. Seguridad y Publicidad Registral: A fin de preservar la coherencia del tracto registral y evitar observaciones, la cadena documental (boletos o instrumentos previos) debe identificar la finalidad fiduciaria del adquirente, permitiendo que la transmisión directa al fiduciario sea una continuidad lógica del negocio inicial.

5. Deber de Asesoramiento Notarial: El rol del notario o notaria es decisivo para prevenir conflictos; debe realizar las advertencias profesionales pertinentes sobre las consecuencias sucesorias y fiscales del aporte, documentando adecuadamente la voluntad de las partes para evitar que la estructura sea considerada una liberalidad indirecta o simulación.

## I.- INTRODUCCIÓN

La creciente complejidad de las estructuras patrimoniales familiares ha impulsado, en las últimas décadas, un uso cada vez más sofisticado de herramientas jurídicas destinadas a ordenar, preservar y proyectar el patrimonio más allá de la vida de su titular. En ese contexto, el fideicomiso se ha consolidado como un instrumento particularmente apto para articular intereses familiares diversos, prevenir conflictos sucesorios y dotar de previsibilidad a la transmisión patrimonial. Sin embargo, su utilización no está exenta de desafíos cuando, en la configuración del negocio fiduciario, intervienen sujetos que no coinciden plenamente con quienes resultan fiduciantes, beneficiarios o destinatarios finales de los bienes.

Uno de esos supuestos —frecuente en la práctica notarial, pero escasamente sistematizado— es el aporte realizado por un tercero al fideicomiso, ya sea mediante la transferencia de bienes o la provisión de fondos, sin que dicho tercero asuma formalmente el carácter de fiduciante o beneficiario, ni resulte titular del interés económico final. Esta modalidad plantea interrogantes relevantes en tanto **se trata de un acto celebrado en nombre propio que produce efectos jurídicos directos e indirectos respecto de terceros**, tanto en el plano obligacional como en el patrimonial, registral y sucesorio.

En estos esquemas, la intervención del tercero aportante obliga a precisar con rigor la causa del negocio, el rol jurídico que dicho sujeto desempeña y la naturaleza de los efectos que el aporte genera frente a los restantes involucrados y frente a terceros ajenos al contrato. La ambigüedad conceptual —expresada muchas veces en fórmulas genéricas o tradicionales— puede conducir a calificaciones divergentes, tales como mandato sin representación, liberalidad indirecta, estipulación a favor de terceros o incluso supuestos de simulación, con consecuencias significativas en materia de oponibilidad, responsabilidad y eventual colación hereditaria.

En lo cotidiano a la denominación "gestión de negocios", muchos autores la califican como "estipulación a favor de tercero" (Art. 504 del Código Civil anterior). Es sustancial la diferencia dado que en la gestión, el tercero debe ratificar lo actuado en su nombre para establecer la representación; en cambio en la estipulación, el tercero acepta un derecho pactado a su favor por otro que actuó en nombre propio.

*"En la gestión '... el tercero debe ratificar lo que otro ha obrado en su nombre sin tener representación, precisamente para establecerla. En la situación prevista por el artículo 504 [de la estipulación a favor de tercero] nada hay que ratificar pues nada se ha hecho a nombre de otro; sólo débese aceptar o repudiar un derecho que a nombre propio ha pactado una persona a favor de un tercero... En un caso se establece un vínculo de representación mientras que en el otro no" (Etchegaray, 2003).-*

A su vez, la utilización del fideicomiso como vehículo jurídico o herramienta de planificación patrimonial con proyección sucesoria, introduce una exigencia adicional de trazabilidad, entendida no solo como identificación de los sujetos intervinientes, sino como reconstrucción clara del itinerario jurídico de los bienes y de las decisiones que determinan su destino. En un escenario normativo atravesado por mayores estándares de transparencia, control del origen de fondos e identificación del beneficiario final, se impone analizar hasta qué punto la intervención de terceros en el aporte al fideicomiso puede compatibilizarse con dichas exigencias sin desnaturalizar institutos clásicos del derecho civil.

El presente trabajo se propone analizar el aporte de terceros al fideicomiso familiar como una modalidad de actuación en nombre propio por cuenta ajena, examinando su encuadre jurídico a la luz del Código Civil y Comercial de la Nación y su impacto en la trazabilidad sucesoria. Desde una perspectiva eminentemente notarial, se abordarán los principales riesgos y recaudos que deben extremarse en la instrumentación del acto, con el objetivo de garantizar su eficacia frente a terceros, preservar la seguridad jurídica del tráfico y aportar criterios útiles para la práctica profesional.

## **II.- CALIFICACIÓN JURÍDICA DEL APORTE REALIZADO POR UN TERCERO AL FIDEICOMISO**

La intervención de un tercero que realiza un aporte a un Fideicomiso familiar plantea, desde el punto de vista jurídico, la necesidad de determinar con precisión la causa del desplazamiento patrimonial y el rol que dicho sujeto asume dentro del negocio. Esta calificación no es meramente teórica, sino que resulta determinante para establecer los efectos del acto frente a beneficiarios, herederos y terceros acreedores, así como para evaluar su eventual colación, reducción o inoponibilidad.

En la práctica, los aportes realizados por terceros al fideicomiso suelen presentarse bajo formulaciones ambiguas, que pueden dar lugar a interpretaciones disímiles. Entre las principales calificaciones posibles, adquieren especial relevancia el mandato sin representación y la liberalidad indirecta, figuras que, aunque pueden producir efectos patrimoniales similares, responden a causas y regímenes jurídicos sustancialmente distintos.

### II.1. El aporte al fideicomiso mediante tercero y su posible encuadre como mandato sin representación

En determinados esquemas de planificación patrimonial, el fiduciante no aporta directamente el bien al fideicomiso, sino que adquiere derechos u obligaciones en nombre propio, con la finalidad expresa de transferirlos inmediatamente al patrimonio fiduciario, actuando como intermediario instrumental del negocio.

Este supuesto se presenta, por ejemplo, cuando una persona celebra un boleto de compraventa de un inmueble en nombre propio, dejando constancia de que lo hace en carácter de Fiduciante de un fideicomiso previamente constituido o a constituirse, obligándose a transmitir el dominio al Fiduciario para su incorporación directa al patrimonio fideicomitado.

En este esquema el Fiduciante actúa en nombre propio frente al vendedor, asume derechos y obligaciones contractuales, pero no adquiere el bien en sí, sino que aporta esos derechos que devienen de ese boleto al fideicomiso; el Fiduciario no interviene en la negociación, sino únicamente en el acto de transmisión, recibe directamente el dominio del inmueble, y lo administra conforme a los fines del contrato fiduciario; y finalmente el inmueble: nunca ingresa al patrimonio personal del fiduciante, sino que pasa directamente al patrimonio separado del fideicomiso.

Desde el punto de vista jurídico, esta operatoria puede analizarse como una actuación en nombre propio por cuenta ajena, típica del mandato sin representación, en la medida en que el fiduciante actúa como sujeto interpuesto para concretar una adquisición destinada a un patrimonio autónomo distinto del suyo.

El fiduciario adquiere el inmueble, en nombre y representación del fideicomiso conforme su legitimación y a los fines de ser administrado conforme los alcances que el propio contrato de fideicomiso indique.

La causa del negocio no reside en una liberalidad ni en un beneficio personal del Fiduciante, sino en la ejecución del diseño fiduciario, que exige, por razones prácticas o estratégicas, que la adquisición se realice a través de quien luego transmitirá el bien al Fiduciario.

El criterio para distinguir administración de disposición, Alterini ofrece un criterio mixto para determinar si la actuación del tercero o fiduciante es un acto de administración ordinaria o un riesgo patrimonial (disposición): *"...acto de administración es el que atiende, por procedimientos normales, a la conservación y explotación del patrimonio... Acto de disposición, en cambio, es el que introduce una modificación sustancial en el patrimonio, ya porque causa el desplazamiento de un valor integrante de la masa... ya porque realiza la gestión patrimonial por procedimientos anormales, que reportan algún riesgo para el mantenimiento del capital". "Debe partirse de la finalidad objetiva del acto, para luego tabularla con la función que desempeña su otorgante para vislumbrar cuál es su naturaleza"* (Alterini, 2024).-

Este encuadre permite afirmar que no existe enriquecimiento del Fiduciante; que no hay animus donandi; y finalmente que el desplazamiento patrimonial encuentra su fundamento en el contrato de fideicomiso como negocio principal.

No obstante, para que esta calificación resulte sostenible frente a terceros —especialmente herederos o acreedores—, resulta indispensable que el instrumento notarial explique con claridad la causa de la actuación, deje constancia del carácter instrumental del fiduciante y vincule expresamente la adquisición con el fideicomiso al que el bien será incorporado.

Al Respecto de un mandato sin representación y de la posición del fiduciario que recibe el aporte, Urbaneja cita que *"Nos inclinamos por quienes creen que se trata de un dueño... esa naturaleza reconoce múltiples atenuaciones... como la actuación como buen hombre de negocios"* (Urbaneja, 2017).-

Y al decir de Clusellas y Spaccasassi, es vital entender que el fiduciario no es un mero prestanombres: *'El dominio fiduciario es una propiedad que... es absoluta. El fiduciario tiene el uso, goce y disposición... No es un simple testaferro...'* (Clusellas y Spaccasassi Ormaechea, 2024).-

## *II.2. El aporte como liberalidad indirecta*

Una segunda posibilidad es calificar el aporte del tercero como una liberalidad indirecta, en tanto se produce un empobrecimiento patrimonial del aportante sin contraprestación equivalente, con la finalidad de beneficiar a terceros que resultan beneficiarios del fideicomiso. En este supuesto, el negocio fiduciario funciona como vehículo instrumental de una donación no formalizada en los términos tradicionales.

La liberalidad indirecta se caracteriza por la ausencia de una declaración expresa de donación, lo que no impide que el desplazamiento patrimonial sea considerado gratuito si se verifica el animus donandi. Esta calificación adquiere especial relevancia cuando el tercero aportante es un ascendiente o un pariente cercano de los beneficiarios, circunstancia que refuerza la presunción de gratuidad.

Desde el punto de vista sucesorio, la consideración del aporte como liberalidad indirecta habilita el análisis de su eventual colación o reducción, en función de la legítima de los herederos forzosos. Asimismo, puede incidir en la protección de acreedores del aportante, quienes podrían cuestionar la oponibilidad del acto si se verifica un perjuicio patrimonial injustificado.

A su vez reviste gran relevancia la aclaración que este tercero apórtate que realiza un aporte deliberado, no reviste carácter de fiduciante adherente, por lo tanto es necesario vincular el aporte deliberado con un negocio jurídico concreto.

Para el notariado, este encuadre exige una especial prudencia en la redacción del instrumento de aporte, a fin de evitar que la utilización del fideicomiso oculte una donación encubierta susceptible de generar conflictos posteriores. La explicitación de la causa del aporte y de la voluntad del tercero aportante resulta, en este sentido, un elemento central para preservar la seguridad jurídica.

### *II.3. La importancia de la explicitación de la causa*

Más allá de la calificación que se adopte en cada caso concreto, lo cierto es que la intervención de un tercero aportante impone la necesidad de explicitar la causa del aporte como requisito indispensable para garantizar la eficacia del acto frente a terceros. La falta de claridad en este punto puede conducir a la recalificación judicial del negocio, con consecuencias no siempre previsibles para las partes involucradas.

En el marco de un negocio jurídico indirecto, la cláusula "en comisión" permite no identificar al destinatario final en el boleto, funcionando como un mandato oculto o una cesión de derechos no ostensible; a diferencia del boleto, en la escritura de adquisición del dominio es indispensable identificar con precisión a la persona para quien se adquiere para que tenga efectos registrales.

*Etchegaray refiere que "la doctrina califica la cláusula 'en comisión' como un negocio jurídico indirecto. Es decir que bajo ese nombre se puede esconder una real comisión -mandato o encargo no ostensible-, o la posibilidad para el comprador de realizar cualquier contrato con una tercera persona, a la que se le trasladarán los derechos y acciones del contrato de compraventa...".(Etchegaray, 2003).-*

Existe una visible necesidad de explicitar la causa para evitar recalificaciones judiciales, pues *"...en materia de representación voluntaria se establece que 'las facultades contenidas en el poder son de interpretación restrictiva' (art. 375 CCyC), pues la regla es la libertad de la persona y la consiguiente no intromisión de los terceros en los asuntos ajenos". "...el contenido objetivo de la declaración de apoderamiento constituye la única norma decisiva... No es posible, por tanto, referir el poder arbitrariamente a actos jurídicos que no se hallan previstos por el texto literal" (Alterini, 2024).-*

El fideicomiso, lejos de ser un instrumento neutro, potencia los efectos del acto y amplifica los riesgos derivados de una defectuosa configuración jurídica. En consecuencia, el rol del notario o notaria se torna decisivo para identificar el verdadero alcance del aporte, advertir a las partes sobre sus implicancias y documentar adecuadamente la voluntad manifestada, por lo tanto de la calificación de los instrumentos vehículos hasta lograr el aporte.

La revisión de la causa es la llave para entender la operación: *“revisar la causa-fin del contrato de fideicomiso suele revelar el negocio subyacente... esa relación subyacente comercial que se genera entre los sujetos... es instrumentado de manera indirecta”* (Clusellas y Spaccasassi Ormaechea, 2024).-

### **III.- RIESGOS DE CALIFICACION Y ZONAS GRISES EN EL APORTE DE TERCEROS AL FIDEICOMISO**

La intervención de terceros aportantes en estructuras fiduciarias familiares, aun cuando responda a una finalidad legítima de organización patrimonial, plantea escenarios que pueden generar tensiones interpretativas en torno a la verdadera naturaleza del acto instrumentado. Estas zonas grises no derivan necesariamente de la invalidez del esquema, sino de la ausencia de una adecuada explicitación de la causa del negocio, del rol jurídico de cada sujeto interviniente y de la relación funcional entre los distintos instrumentos que conforman la operación.

Uno de los principales riesgos reside en la recalificación del aporte como liberalidad indirecta, especialmente cuando el tercero aportante carece de contraprestación aparente o cuando la finalidad fiduciaria no se encuentra claramente exteriorizada. En estos supuestos, herederos o acreedores podrían sostener que el desplazamiento patrimonial responde a un animus donandi encubierto, habilitando la aplicación de institutos como la colación o la reducción. La ausencia de una vinculación expresa entre el acto de adquisición y el contrato de fideicomiso incrementa sensiblemente este riesgo.

Existe un potencial riesgo de que estas figuras oculten donaciones que afecten la legítima hereditaria. Respecto de el animus donandi autores como Etchegaray señala que la compra para terceros es "errónea" cuando la causa es una donación, porque al donante no le es indiferente quién resulta propietario. Alternativamente se sugiere que, si la intención es gratuita, debe usarse la oferta de donación para evitar que alguien se convierta en titular dominial sin ser el destinatario real del beneficio. Esto reforzaría la recomendación del trabajo de explicitar siempre la causa del negocio.

*"En la transferencia de dominio causada en una donación, al donante no le es indiferente quién (en definitiva) resultará propietario del bien. Su animus donandi no está dirigido al primitivo adquirente, sino a una tercera persona. La falta de ratificación del*

*tercero nos pone frente a una situación anómala respecto del negocio gratuito de donación: es titular dominial alguien que no es la persona elegida por el donante” (Etchegaray, 2003).-*

Otra zona gris relevante se presenta cuando la secuencia negocial se desarrolla de manera escalonada y sin adecuada coordinación temporal. Así ocurre, por ejemplo, cuando el tercero adquiere derechos con anterioridad a la formalización del fideicomiso, sin dejar constancia de su carácter instrumental. En tales casos, la operación puede aparecer, hacia terceros, como una adquisición autónoma seguida de una transferencia posterior, lo que dificulta acreditar que el desplazamiento patrimonial responde a un diseño fiduciario preexistente y no a una decisión sobreviniente de carácter dispositivo o liberal.

Asimismo, pueden surgir cuestionamientos cuando el tercero aportante fallece antes de la efectiva transmisión del bien al fiduciario o cuando sobrevienen medidas cautelares o restricciones patrimoniales que afectan su patrimonio personal. En ausencia de una documentación clara que vincule la adquisición con el fideicomiso, el bien o derecho podría ser considerado parte del patrimonio del aportante, con consecuencias sucesorias o ejecutivas no previstas por las partes.

Desde la perspectiva registral, la falta de coherencia entre los instrumentos puede generar observaciones fundadas en la aparente ruptura del tracto o en la indeterminación del sujeto del interés económico. La utilización de fórmulas genéricas —tales como “para un fideicomiso”, “en carácter de futuro fiduciante” o expresiones similares— sin una identificación concreta del contrato fiduciario, del fiduciario designado o del destino patrimonial del bien, incrementa la incertidumbre respecto de la causa del negocio y de su oponibilidad frente a terceros.

Frente a estas zonas grises, la intervención notarial adquiere un rol decisivo. La correcta delimitación del carácter instrumental del tercero aportante, la vinculación expresa entre los distintos actos que integran la operación y la adecuada descripción del iter negocial permiten reducir significativamente los riesgos de recalificación y fortalecer la seguridad jurídica del tráfico. La prevención del conflicto no exige restringir el uso de estas estructuras, sino documentarlas con precisión conceptual y técnica suficiente para que su finalidad resulte inequívoca para terceros, registradores y eventuales órganos jurisdiccionales.

Para la práctica notarial y registral, legitimación y posesión del título, la exhibición del título de propiedad original por parte de quién va a ratificar es una "publicidad primaria" de que el comprador original no ha revocado su declaración.

Consignan los datos mínimos y obligatorios en la escritura de compra, como así la voluntad de gestión o estipulatoria se considera inexistente registralmente, y la titularidad solo podrá cambiarse por una transmisión de dominio ordinaria.

*"La omisión de los datos precedentes [nombre, DNI, domicilio] implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión o estipulatoria, no pudiendo modificarse la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de transmisión del dominio" (Etchegaray, 2003) .-*

#### **IV.- LA PROYECCION REGISTRAL DEL APORTE REALIZADO POR TERCEROS**

La publicidad del contrato es un pilar de seguridad: *"La inscripción... surtirá efectos en el plano personal, obligacional... esto tendrá repercusión en la valoración de la buena fe del tercero interesado que contrate con el fiduciante, el fiduciario, el beneficiario o el fideicomisario" (Kiper y Lisoprawski, 2014).-*

Como se indica anteriormente la intervención de terceros aportantes en estructuras fiduciarias familiares adquiere especial relevancia desde la óptica registral, en tanto la publicidad formal constituye el principal mecanismo de oponibilidad frente a terceros. Cuando la adquisición se realiza mediante una actuación instrumental —por ejemplo, como se indicó anteriormente a través de un fiduciante que contrata en nombre propio con la finalidad de aportar el bien al fideicomiso—, la forma en que se documenta y exterioriza la secuencia negocial resulta determinante para evitar observaciones registrales y eventuales cuestionamientos posteriores.

Una de las configuraciones más frecuentes en la práctica consiste en la adquisición de un inmueble mediante boleto de compraventa celebrado por quien actuará como fiduciante, dejando constancia de que lo hace con la finalidad de aportar el bien a un fideicomiso determinado. En la etapa escrituraria, el dominio puede transmitirse directamente al fiduciario, quien lo recibe en propiedad fiduciaria conforme al contrato previamente constituido o simultáneamente formalizado. Este esquema evita la in-

corporación transitoria del bien al patrimonio personal del fiduciante y permite preservar la coherencia entre la causa del negocio y la titularidad registral final.

Desde la perspectiva del tracto registral, la clave reside en asegurar que la cadena documental permita identificar con claridad la causa de la adquisición y el destino fiduciario del bien. Cuando el boleto o el instrumento previo mencionan expresamente el carácter de fiduciante del adquirente y la existencia del fideicomiso, la transmisión directa al fiduciario puede presentarse como una continuidad lógica del negocio inicial. En cambio, la ausencia de tales referencias puede generar la apariencia de una ruptura del tracto o de una transmisión por persona distinta de quien figura como titular del derecho personal, dando lugar a observaciones fundadas en la necesidad de acreditar la legitimación para transferir.

Aportando un el sustento legal de esta secuencia, Alterini utiliza el concepto de facultades implícitas, *"La representación no alcanza solamente a los actos... que el representante puede realizar al impulso de la fuente respectiva... sino que se extiende 'también a los actos necesarios para su ejecución' (art. 360, Código Civil y Comercial) ...si mediante un poder se facultara al representante únicamente a celebrar un contrato de compraventa... no podría cuestionarse que participe en ciertos actos preparatorios; a saber: reserva, seña e, incluso, boleto de compraventa... que serán antecedentes directos para ejercitar la prerrogativa conferida"*. (Alterini, 2024)

Asimismo, resulta relevante considerar la congruencia entre los distintos instrumentos que integran la operación. El contrato de fideicomiso debe identificar con precisión los bienes a incorporar o el mecanismo de incorporación, el rol del tercero aportante y la modalidad de transmisión al fiduciario.

La escritura traslativa, por su parte, debería describir el iter negocial de modo suficiente para que el registrador pueda comprender la conexión causal entre el acto de adquisición y el ingreso del bien al patrimonio fiduciario. Esta descripción no solo facilita la calificación registral, sino que contribuye a la trazabilidad patrimonial y a la transparencia frente a terceros interesados.

En el ámbito de la publicidad registral inmobiliaria bonaerense, la claridad en la identificación del Fiduciario como titular de la propiedad fiduciaria y la correcta mención

del contrato de fideicomiso constituyen elementos esenciales para asegurar la eficacia del asiento.

La intervención de terceros aportantes no presenta obstáculos per se para la registración, siempre que la documentación permita reconstruir de manera inequívoca el desplazamiento patrimonial y su causa jurídica. Por el contrario, las fórmulas ambiguas o genéricas que omiten el vínculo concreto con el fideicomiso pueden generar incertidumbre respecto del sujeto del interés económico y afectar la seguridad del tráfico.

Desde una perspectiva preventiva, la práctica notarial previene y aconseja evitar estructuras documentales fragmentadas o inconexas. La utilización de escrituras simultáneas o coordinadas, la referencia cruzada entre instrumentos y la explicitación del carácter instrumental del tercero aportante contribuyen a consolidar la coherencia del tracto y a reducir el margen de interpretación registral. En definitiva, la adecuada proyección registral del aporte realizado por terceros no depende de la complejidad del diseño fiduciario, sino de la precisión técnica con la que se instrumente y publicite la secuencia negocial que conduce al ingreso del bien en el patrimonio fiduciario.

A su vez, el desplazamiento patrimonial no siempre es una liberalidad, sino que puede responder a una naturaleza compensatoria, entre los supuestos podríamos encontrar :

Aporte como cumplimiento de obligaciones: El tercero puede realizar el aporte fundado en una transacción o compensación de deudas previas con el fiduciante o los beneficiarios. En este caso, el ingreso del bien al fideicomiso no es un acto gratuito, sino el medio para extinguir una obligación (préstamo, deuda comercial o prestación única).

Es fundamental precisar que la causa jurídica relevante para el derecho fiduciario no se agota en el momento de la adquisición del bien por el tercero, sino que se consolida en el momento del aporte al fideicomiso, que es cuando se exterioriza el destino fiduciario y se vincula el bien al patrimonio separado.

*"El fundamento es evitar el fraude: "la registración... ha sido impuesta para establecer medios adecuados de publicidad a tenor de los cuales los terceros puedan oponerse en tal etapa a su desmembramiento"(Alterini, 2019).-*

En un contexto de planificación familiar, la causa puede residir en el cumplimiento de una cuota alimentaria continuada o una prestación compensatoria derivada de una modificación en la estructura típica familiar. Aquí, el fideicomiso actúa como el vehículo para garantizar la percepción de estos fondos o bienes de manera protegida y proyectada en el tiempo.

## **V.- CRITERIOS NOTARIALES PARA LA INSTRUMENTACION DEL APORTE DE TERCEROS**

La intervención de terceros aportantes en estructuras fiduciarias familiares no presenta, por sí misma, obstáculos jurídicos ni registrales, siempre que la operatoria se encuentre adecuadamente diseñada y documentada. En este contexto, la función notarial adquiere un rol central como garante de la claridad conceptual del negocio y de la eficacia de sus efectos frente a terceros. La prevención del conflicto exige no solo verificar la legalidad formal del acto, sino también asegurar la coherencia entre la causa económica perseguida por las partes y la estructura jurídica adoptada.

*"...la importancia y la seguridad jurídica que emana de un contrato de fideicomiso instrumentado por escritura pública: [...] permite la realización del debido estudio de títulos, que además de ser una presunción de diligencia y buena fe para el tercero interesado, también permite mayor seguridad jurídica frente a las cesiones de derechos...". "Proponer como forma impuesta... la escritura pública y la publicidad cartular, facilitando la realización del estudio de títulos, y las anotaciones marginales de los actos vinculados a estos" (Amundarain y Grau, s.f.).-*

Un primer criterio esencial consiste en la **identificación precisa del rol del tercero aportante con relación al esquema del fideicomiso**. El instrumento debe evitar fórmulas ambiguas o genéricas que puedan generar dudas acerca de si el aportante actúa en nombre propio, en carácter de fiduciante o como simple intermediario funcional del negocio. Resulta aconsejable explicitar expresamente el carácter instrumental de su intervención cuando la adquisición o contratación se realice con la finalidad exclusiva de incorporar el bien al patrimonio fiduciario.

En segundo lugar, la práctica notarial debería procurar una **vinculación documental clara** entre los distintos actos que integran la operación. Cuando la adquisición se realiza mediante instrumentos previos —como boletos de compraventa o contratos

preliminares—, resulta conveniente que en ellos se mencione la existencia del fideicomiso o la intención de constituirlo, identificando al fiduciario designado y el destino patrimonial del bien. Esta referencia permite reforzar la coherencia causal del proceso de negociación y reduce los riesgos de recalificación posterior del desplazamiento patrimonial.

Un tercer criterio relevante se vincula con la **explicitación de la causa del aporte**. La escritura debería reflejar con claridad que el desplazamiento patrimonial responde a la ejecución de un contrato de fideicomiso y no a una liberalidad encubierta u otro negocio distinto. La descripción suficiente del propósito fiduciario, de los sujetos involucrados y del destino final del bien contribuye a fortalecer la trazabilidad patrimonial y a prevenir cuestionamientos sucesorios o ejecutivos.

Pues al respecto de la suficiencia de la transcripción del contrato (Art. 1669 in fine), la doctrina aclara: *'ya no sería exigible el cumplir con la promesa de todos los firmantes... porque sería suficiente la transcripción del contrato en la escritura de incorporación del inmueble, a requerimiento... del fiduciario administrador'* (Comas, 2015) .-

Esto confirma que: *"Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el cumplimiento... de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir... el contrato"* (Alterini, 2019).-

Asimismo, resulta recomendable asegurar la congruencia entre el contrato de fideicomiso y la escritura traslativa. El contrato fiduciario debería prever expresamente la posibilidad de aportes instrumentales o indirectos y detallar el mecanismo de incorporación de los bienes al patrimonio fiduciario. La escritura, por su parte, debería describir el proceso de negociación y dejar constancia de que la transmisión se realiza directamente al Fiduciario en su carácter de titular de la propiedad fiduciaria, evitando así inconsistencias que puedan generar observaciones registrales.

Desde la perspectiva preventiva, el notario o la notaria interviniente también debería realizar advertencias profesionales adecuadas, especialmente en relación con las posibles consecuencias sucesorias, fiscales y patrimoniales del aporte.

Estas advertencias no implican cuestionar la estructura adoptada por las partes, sino asegurar que comprendan los efectos jurídicos de la operatoria y que el negocio responda a una decisión informada.

Finalmente, es de buena practica notarial aconseja privilegiar la coordinación temporal y documental de los instrumentos, evitando secuencias negociales fragmentadas que dificulten la reconstrucción del *iter jurídico* del bien. La utilización de escrituras simultáneas o la referencia cruzada entre actos vinculados contribuye a consolidar la coherencia del tracto, a facilitar la calificación registral y a reforzar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

En suma, la correcta instrumentación del aporte realizado por terceros no exige la creación de nuevas figuras jurídicas, sino la aplicación rigurosa de los principios tradicionales de claridad documental, congruencia causal y precisión técnica propios de la función notarial. La explicitación del carácter instrumental del aportante, la adecuada vinculación entre instrumentos y la descripción suficiente de la finalidad fiduciaria constituyen herramientas eficaces para prevenir conflictos y asegurar la estabilidad de estas estructuras patrimoniales frente a terceros.

Por ultimo entendemos que al introducir la transacción o compensación como causa del tercero, se reduce significativamente el riesgo de que el aporte sea recalificado como una liberalidad indirecta. Para estos supuestos es recomendable aclarar si el aporte del tercero se funda en una deuda, la escritura de aporte debe referenciar el instrumento (público o privado) que dio origen a esa obligación. Esto permite que, ante un eventual reclamo de colación por parte de herederos, se pueda demostrar la onerosidad del acto y/o la existencia de una causa lícita distinta del animus donandi.-

## **VI.- CASO PRÁCTICO**

A los fines de ejemplificar el presente trabajo, se cita el siguiente supuesto fáctico:

Una persona decide adquirir un inmueble pero ponerlo a nombre de su/sus hijo/a/s con el fin de organización patrimonial. Sea mediante compraventa de nuda propiedad con reserva de usufructo; o mediante donación dineraria para sus hijos; o eventualmente y si ya posee la titularidad del inmueble mediante una donación con usufructo vitalicio, el inmueble ingresaría directa al patrimonio personal de su/sus hijo/a/s, lo que a éstos les impediría la accesibilidad a becas o créditos y/o a demas el presunto inmueble pasaría a ser prenda común de potenciales acreedores de sus hijos,

pues como se cita anteriormente el inmueble ingresaría directamente al patrimonio de los beneficiarios

A fin de abordar estos riesgos potenciales, se propone la implementaron de éste vehículo jurídico, mediante el cual se estructuraría una organización patrimonial reflejada en la estructura de un fideicomiso familiar con fines de administración y trazabilidad sucesoria, que designe a su vez a un fiduciario independiente y distinto a las partes constituyentes y beneficiarias. .

El fiduciante, entonces podría celebrar un boleto de compraventa de un inmueble en nombre propio, dejando constancia a demás que lo hace en su carácter de fiduciante y con la finalidad exclusiva de aportar el bien a adquirirse al fideicomiso, instrumento privado que podría ser aportado al fideicomiso para que mediante el fiduciario designado se perfeccione la transmisión de bienes.

Para el caso, en la escritura traslativa de dominio, el vendedor transmitiría directamente el bien al fideicomiso, intermediando con el fiduciario, quien recibiría el mismo en propiedad fiduciaria y sin que el bien ingrese -en ningún momento- al patrimonio personal del fiduciante.

El contrato de fideicomiso prevé que el Fiduciario administre los bienes en favor de los beneficiarios designados y, cumplido el plazo, se perfecciona la transmisión a fideicomisario designados o a designarse.

Fallecido el Fiduciante, si uno de sus herederos cuestiona la operatoria alegando que el aporte encubre una liberalidad indirecta y solicita su colación, la resolución del conflicto dependerá de la posibilidad de acreditar que el Fiduciante actuó como intermediario funcional del fideicomiso y que la adquisición se realizó en ejecución de un negocio principal válido, debidamente documentado y con causa explícita, lo que refuerza la trascendencia de la intervención notarial en el diseño y redacción del esquema.

Por otro lado, bien aportado sería de propiedad fiduciaria, es decir que no estará afectando directamente el patrimonio de los beneficiarios y/o fideicomisarios

El presente trabajo menciona que estas estructuras responden a realidades familiares complejas. Por tal motivo se podría trabajar sobre el escenario de la planificación Sucesoria No Tradicional, a modo de ejemplo encontramos el supuesto entre tíos y hermanos, donde un tío desea designar como beneficiario de sus bienes hermanos

o sobrinos, utilizando el fideicomiso para evitar la fragmentación del patrimonio o la intervención de herederos no deseados.

Abuelos a nietos, con un salto generacional, un esquema donde los abuelos aportan bienes para sus nietos, designando al padre/madre como Fiduciario para que administre los bienes hasta que los beneficiarios alcancen cierta edad o condición. Esto permite una gestión profesional y evita que el bien ingrese al patrimonio personal del progenitor, protegiéndolo de sus acreedores personales.

O bien las uniones confidenciales y/o Familias Ensambladas, donde la causa aquí puede ser la protección de la vivienda familiar o una compensación económica organizada. Al documentar este aporte, el notariado debe extremar la trazabilidad para diferenciarlo de una donación, especialmente si existen hijos de uniones anteriores que puedan alegar una afectación a su legítima.

En todos estos supuestos se deberá prever contar con los asentimientos correspondientes a los fines de dejar explícito en el vehículo instrumental que se tuvo presente las las líneas sucesorias sin vulnerar dichos derechos.

## **VII.- CONCLUSIONES**

El análisis del aporte realizado por un tercero —o mediante una actuación instrumental del fiduciante— al fideicomiso familiar permite advertir que nos encontramos frente a una operatoria jurídicamente válida, pero que exige un especial cuidado en su configuración y documentación. Lejos de tratarse de un fenómeno marginal, estas estructuras responden a necesidades concretas de organización patrimonial y planificación sucesoria, propias de realidades familiares cada vez más complejas.

La calificación jurídica del aporte resulta central para determinar sus efectos frente a terceros. Cuando la actuación se presenta como una intervención en nombre propio por cuenta ajena, funcional al negocio fiduciario y carente de animus donandi, el desplazamiento patrimonial encuentra su causa en el contrato de fideicomiso como negocio principal. En estos supuestos, la figura del mandato sin representación se revela como un encuadre idóneo, siempre que la finalidad del aporte y su carácter instrumental queden claramente explicitados.

Por el contrario, la ausencia de una adecuada identificación de la causa del aporte, o la utilización de fórmulas genéricas que omiten su vinculación con el fideicomiso, puede conducir a la recalificación del negocio como una liberalidad indirecta. Ello

habilita la aplicación de normas propias del derecho sucesorio —como la colación o la reducción— y expone la estructura diseñada a cuestionamientos por parte de herederos o acreedores, afectando la previsibilidad que el fideicomiso pretende garantizar.

En este contexto, el concepto de trazabilidad sucesoria adquiere un rol relevante. No se trata únicamente de identificar sujetos o bienes, sino de permitir la reconstrucción clara y coherente del *iter jurídico* que explica cómo y por qué un determinado bien ingresa al patrimonio fiduciario y cuál será su destino final. La intervención de terceros en el aporte no resulta incompatible con las exigencias contemporáneas de transparencia, siempre que el diseño contractual y la instrumentación notarial aseguren dicha trazabilidad.

La función notarial se presenta, así, como un elemento decisivo para dotar de eficacia y seguridad jurídica a estas estructuras. La correcta identificación de los roles, la explicitación de la causa del aporte, la adecuada vinculación entre los distintos instrumentos y la formulación de advertencias profesionales pertinentes constituyen buenas prácticas indispensables para evitar conflictos futuros y garantizar la oponibilidad del acto frente a terceros.

En definitiva, el aporte al fideicomiso mediante terceros o actuaciones instrumentales del fiduciante no debe ser visto como un mecanismo excepcional ni sospechoso, sino como una herramienta legítima de organización patrimonial, cuya validez depende de la claridad conceptual y técnica con la que sea diseñada. La mirada notarial, atenta a los efectos del acto más allá de las partes intervinientes, se erige como el principal resguardo de la seguridad jurídica en este tipo de estructuras.

## **BIBLIOGRAFIA :**

Alterini, I. E. (2024). Extensión y límites de la representación. *Revista Notarial*, 1000(2), 299-315.

Alterini, J. H. (2019). *Código Civil y Comercial: Tratado exegético* (3.<sup>a</sup> ed., Tomo VII). [Editorial].

Amundarain, F. J. y Grau, G. (s.f.). Aspectos registrales del fideicomiso. *Revista del Notariado*, (905).

Clusellas, E. y Spaccasassi Ormaechea, F. (2024). *Manual para concursos notariales* (Tomo 3).

Comas, A. C. (2015). El fideicomiso inmobiliario y sus formas de celebración. *Revista del Notariado*, (925).

Etchegaray, N. P. (2003). Compra de inmuebles para terceras personas. *Revista del Notariado*, (944).

Kiper, C. y Lisoprawski, S. (2014, 11 de noviembre). Registración del contrato de fideicomiso en el CCyC.

Urbaneja, M. E. (2017). *Práctica notarial de contratos usuales* (2.<sup>a</sup> ed.)

**INDICE:**

PONENCIAS ..... Pag. 2

SUMARIO ..... Pag. 3

I.- INTRODUCCION ..... Pag. 4

II.- CALIFICACIÓN JURÍDICA DEL APORTE REALIZADO POR UN TERCERO AL FIDEICOMISO ..... Pag. 5

III.- RIESGOS DE CALIFICACION Y ZONAS GRISES EN EL APORTE DE TERCEROS AL FIDEICOMISO .....Pag. 10

IV.- LA PROYECCION REGISTRAL DEL APORTE REALZIADO POR TERCEROS ..... Pag. 12

V.- CRITERIOS NOTARIALES PARA LA INSTRUMENTACION DEL APORTE DE TERCEROS ..... Pag. 15

VI.- CASO PRÁCTICO ..... Pag. 17

VII.- CONCLUSIONES ..... Pag. 19