

El Aporte de Terceros al 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 Delegación La Plata : Malena Malacalza - Lucas Korenblit

AUTORA: Not. Maria Soledad Rios.-

Sumario

Calificación Jurídica del Aporte

Riesgos y Zonas Grises

Proyección Registral

Crterios Notariales

Caso Práctico

Conclusiones y Ponencias

Introducción

El fideicomiso se ha consolidado como instrumento apto para articular intereses familiares diversos, prevenir conflictos sucesorios y dotar de previsibilidad a la transmisión patrimonial.

Sin embargo, cuando intervienen sujetos que no coinciden con fiduciarios, beneficiarios o destinatarios finales, surgen interrogantes relevantes en el plano obligacional, patrimonial, registral y sucesorio.

Causa del negocio

Precisar con rigor la causa del desplazamiento patrimonial

Rol jurídico

Determinar el rol del tercero aportante frente a todos los involucrados.

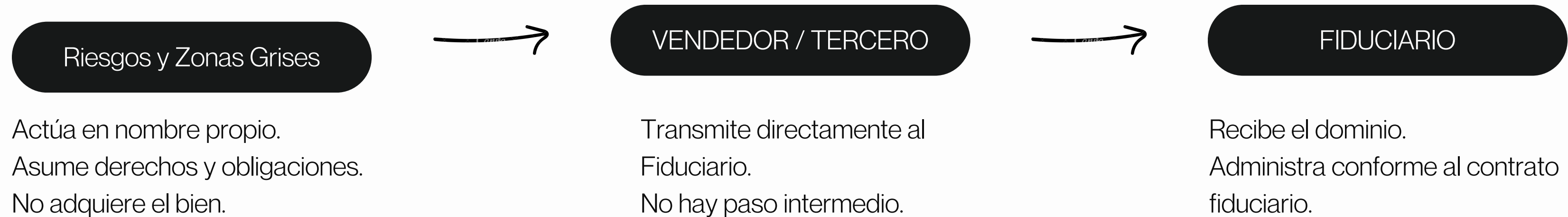
Trazabilidad

Reconstruir el itinerario jurídico de los bienes y su destino final

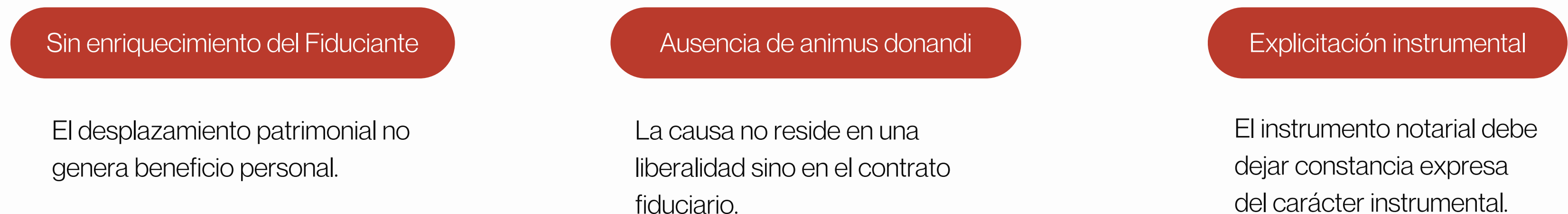
"La ambigüedad conceptual puede conducir a calificaciones divergentes: mandato sin representación, liberalidad indirecta, estipulación a favor de terceros o simulación."

I. Calificación Jurídica

Mandato sin Representación



Condiciones para que el encuadre sea sostenible frente a terceros:



I. Calificación Jurídica



Liberalidad Indirecta - Zonas de Riesgo

Se configura cuando el desplazamiento patrimonial del aportante carece de contraprestación equivalente y tiene por finalidad beneficiar a terceros que resultan beneficiarios del fideicomiso.

El fideicomiso funciona como vehículo instrumental de una donación no formalizada en los términos tradicionales.

⚠ Indicadores de riesgo

- Aportante es ascendiente o pariente cercano de los beneficiarios → presunción de gratuidad.
- Cuestionamiento por herederos forzosos: colación o reducción.
- Acción de acreedores del aportante por perjuicio patrimonial.
- Falta de vinculación del aporte deliberado con un negocio jurídico concreto.

La explicitación de la causa del aporte y de la voluntad del tercero aportante es el elemento central para preservar la seguridad jurídica y evitar que la estructura sea recalificada.

Nota: El tercero aportante que realiza un aporte deliberado NO reviste carácter de fiduciante adherente. El aporte deliberado debe vincularse con un negocio jurídico concreto.

II. Riesgos y Zonas Grises



Zona Gris 1

Recalificación como liberalidad

Cuando el tercero aportante carece de contraprestación aparente o la finalidad fiduciaria no se exterioriza claramente. Herederos o acreedores pueden alegar animus donandi encubierto, habilitando colación o reducción.

Zona Gris 2

Secuencia negocial escalonada

Si el tercero adquiere derechos antes de la formalización del fideicomiso sin constancia de su carácter instrumental, la operación aparece como adquisición autónoma seguida de transferencia dispositiva o liberal.

Zona Gris 3

Fallecimiento o cautelares previos

Si el aportante fallece o sufre cautelares antes de la transmisión efectiva al Fiduciario, sin documentación clara, el bien puede quedar atrapado en el patrimonio personal del aportante con consecuencias sucesorias o ejecutivas no previstas.

Zona Gris 4

Fórmulas genéricas en el tracto

Expresiones como 'para un fideicomiso' o 'en carácter de futuro fiduciante' sin identificación del contrato fiduciario ni del Fiduciario designado generan incertidumbre registral respecto del sujeto del interés económico.

III. Proyección Registral

1

Boleto de Compraventa

Adquirente actúa como Fiduciante. Deja constancia expresa de la finalidad fiduciaria y del fideicomiso al que el bien será incorporado.

2

Contrato de Fideicomiso

Prevé expresamente el mecanismo de incorporación de bienes y el rol del tercero aportante. Identifica al Fiduciario designado.

3

Escritura Traslativa

Vendedor transmite directamente al Fiduciario. Describe el iter negocial completo. No hay paso por el patrimonio personal del Fiduciante.

4

Asiento Registral

Fiduciario inscripto como titular de la propiedad fiduciaria. Mención expresa del contrato de fideicomiso en el asiento.

Publicidad registral inmobiliaria bonaerense, el Fiduciario debe constar como titular de la propiedad fiduciaria con mención expresa del contrato.

CLAVE REGISTRAL: *La cadena documental debe permitir identificar con claridad la causa de la adquisición y el destino fiduciario del bien, desde el boleto hasta el asiento registral.*

IV. Criterios Notariales

01. Identificación precisa del rol

Evitar fórmulas ambiguas sobre si el aportante actúa en nombre propio, como Fiduciante o como intermediario. Explicitar expresamente el carácter instrumental de su intervención.

02. Vinculación documental clara

Los instrumentos previos (boletos, contratos preliminares) deben mencionar la existencia del fideicomiso, identificar al Fiduciario designado y describir el destino patrimonial del bien.

03. Explicitación de la causa del aporte

La escritura debe reflejar que el desplazamiento patrimonial responde a la ejecución del contrato de fideicomiso, no a una liberalidad encubierta u otro negocio distinto.

IV. Criterios Notariales

04. Congruencia contractual

El contrato de fideicomiso debe prever expresamente la posibilidad de aportes instrumentales o indirectos. La escritura traslativa debe describir el iter negocial completo.

05. Advertencias profesionales

El notario debe informar sobre las implicancias sucesorias, fiscales y patrimoniales del aporte, asegurando que el negocio responda a una decisión informada de las partes.

06. Coordinación temporal y documental

Privilegiar escrituras simultáneas o con referencia cruzada. Evitar secuencias negociales fragmentadas que dificulten la reconstrucción del iter jurídico del bien.

PRINCIPIO RECTOR: *La correcta instrumentación no exige la creación de nuevas figuras jurídicas, sino la aplicación rigurosa de los principios de claridad documental, congruencia causal y precisión técnica propios de la función notarial.*

V. Caso Práctico



Organización patrimonial familiar - Protección de beneficiarios

ESCENARIO

Una persona desea adquirir un inmueble y organizarlo patrimonialmente para sus hijos, sin que el bien ingrese al patrimonio personal de éstos, lo que les impediría acceso a becas y créditos, y lo expondría como prenda común de sus acreedores.

Se implementa un Fideicomiso Familiar con Fiduciario tercero independiente.

El Fiduciante celebra un boleto de compraventa en nombre propio, con constancia expresa de su carácter y de la finalidad fiduciaria. En la escritura traslativa, el vendedor transmite directamente al Fiduciario, sin paso por el patrimonio personal del Fiduciante.

V. Caso Práctico

BENEFICIOS DEL ESQUEMA

- El inmueble nunca ingresa al patrimonio personal de los beneficiarios.
- No constituye prenda común de acreedores de los hijos.
- No impide el acceso a becas, créditos u otros beneficios.
- Preserva la trazabilidad sucesoria del bien.
- El Fiduciario administra conforme al diseño fiduciario acordado.

CONFLICTO POTENCIAL

Si un heredero cuestiona la operatoria alegando liberalidad indirecta, la resolución dependerá de la posibilidad de acreditar que el Fiduciante actuó como intermediario instrumental, con causa explícita y documentación suficiente. La intervención notarial adecuada es la principal defensa.

Causa explícita = Protección de la legítima

Conclusiones y Ponencias

Ponencia 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.

Ponencia 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.

Ponencia 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.

Conclusiones y Ponencias

Ponencia 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.

Ponencia 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.

"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."