



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
17.º y 4.º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

**O.S.C N°2-24 CALIFICACION REGISTRAL FIDEICOMISO**

Mendoza, 5 de abril de 2024.

**VISTO:** la necesidad de determinar la calificación registral en algunos supuestos relativos a las transferencias de dominio o a las medidas cautelares vinculadas al contrato de fideicomiso.

**CONSIDERANDO:**

Que el CCCN establece la obligatoriedad de la inscripción del contrato de fideicomiso, la cual no se encuentra reglamentada en la provincia de Mendoza, no existiendo en la actualidad un Registro de contratos de fideicomiso.

Que dentro de las limitaciones establecidas por la ley 17.801, especialmente en su artículo 8, no es competencia del RPI la calificación del contrato de fideicomiso sino los actos que se otorgan en su consecuencia, que impliquen la transferencia, constitución o extinción de un derecho real y las medidas cautelares que se dispusieren en consecuencia (art. 2 inc. a Ley 8.236)

Que sin perjuicio de ello, existen ciertos aspectos relativos al contrato que deben ser registrados y por tanto calificados.

Que por tanto esta Dirección

**RESUELVE:**

I- Disponer la forma en que se procederá a la calificación de los actos relativos al Contrato de Fideicomiso:

**1-EN RELACION A LA FORMA**

a) Contrato celebrado en instrumento público:

En el supuesto de incorporación de inmuebles al contrato, el documento deberá contener la transcripción íntegra del contrato (art. 1669 CCCN) o la mención de que se encuentra formalizado por instrumento público o protocolizado, haciendo expresa referencia a los datos del instrumento.

Su incumplimiento será objeto de inscripción provisional.

Modelo de asiento:

DOMINIO FIDUCIARIO.- Art. 1684 CCCN. (100%) Datos del Fiduciario. (Título causa) \$. Plazo. Escrib. (Reg.), esc.nº., fs. del..., C.cat. (pl. N°), c/certif. ley E-. Ent. del. INSCRIPCION PROVISIONAL: Art. 9 inciso b Ley 17801, por 180 días hasta tanto la autorizante, transcriba el contrato de fideicomiso; o consigne datos de la escritura en la que consta el mismo o de su protocolización (art. 1669 CCCN).-

#### **b) Modificaciones:**

Todas las modificaciones realizadas al contrato, con trascendencia registral, posteriores a la vigencia del nuevo Código deberán realizarse por escritura pública (art. 1669 y 1016 CCCN), por lo que serán objeto de devolución las modificaciones realizadas por instrumento privado.

Modelo de asiento:

DEVOLUCION (Acto): Ent... del....., hasta tanto sea otorgada por instrumento público (art. 1016 y 1017 inc. c CCCN).-

## **2-EN RELACION AL CONTENIDO DEL CONTRATO**

### **a) Plazo y condición**

Se tomará razón del plazo o condición a la que se encuentre sometido el contrato (art. 160 ley 8.236), por lo que en caso de no fijarse plazo se inscribirá en forma provisional (art. 1668 CCCN).



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
17.º y 4.º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

DOMINIO FIDUCIARIO. Art. 1684 CCCN. (100%) Datos del Fiduciario. (título causa).  
Escrib., esc.nº., fs. del..., C.cat. (pl. Nº), c/certif. ley E.- Ent. del. INSCRIPCIÓN PRO-  
VISIONAL: Art. 9 inciso b Ley 17801, por 180 días hasta tanto consigne plazo del  
contrato (art. 1668 CCCN).-

**b) Limitación y/ prohibición a la facultad de disponer o gravar.**

Se tomará razón de las limitaciones a la facultad de disponer o gravar y  
se dejará constancia del contenido de la misma en la columna B correspondiente a  
GRAVÁMENES.

Modelo de asiento:

LIMITACION A LA FACULTAD DE DISPONER Y/O GRAVAR (art. 1688 CCCN) : ... (con-  
tenido de la misma)... Ent. del.-

- En caso de ausencia del contenido de la limitación, será motivo de  
inscripción provisional (art. 160 ley 8.236).

Modelo de asiento:

LIMITACION A LA FACULTAD DE DISPONER Y/O GRAVAR (art. 1688 CCCN): INSCRIP-  
CIÓN PROVISIONAL (art. 9 inciso b ley 17801), por 180 días hasta tanto consigne el  
contenido de la limitación (art. 160 Ley 8236).-

-En caso de realizarse un acto de disposición o gravamen, la no obser-  
vancia de las limitaciones inscriptas dará lugar a una inscripción provisional (art. 9  
ley 17.801).

Modelo de asiento:

(100%) Datos del adquirente. (título causa) \$. Escrib. (Reg.), esc.nº., fs. del, C.cat. (pl. N°), c/certif. ley E- Ent. del. INSCRIPCION PROVISIONAL: Art. 9 inciso b Ley 17801, por 180 días hasta tanto se dé cumplimiento a la limitación a la facultad de disponer y/o gravar registrada al asiento..... (art. 1688 CCCN).

### **3-EN RELACION A LAS PARTES:**

#### **a-Prohibición de que fiduciante y fiduciario sean la misma persona.**

Se calificará la prohibición de que fiduciante y fiduciario sean la misma persona, por lo que la transferencia del dominio del fiduciante al fiduciario será motivo de devolución con reserva de prioridad (art. 18 ley 17.801).

Modelo de asiento:

DEVOLUCION CON RESERVA DE PRIORIDAD POR 180 DÍAS (art. 18 inc. a) Ley 17801) (título causa): esc. nº, fs., del... pasada ante la Escrib. (Reg...), con Ent. del., por ser fiduciante y fiduciario la misma persona (art. 1666 CCCN).-

#### **b-Prohibición de que fiduciario y fideicomisario sean la misma persona**

Se calificará la prohibición de que fiduciario y fideicomisario sean la misma persona, por lo que la transferencia de dominio del fiduciario al fideicomisario siendo la misma persona otorgada en cumplimiento del contrato de fideicomiso (art. 1672 CCCN), será motivo de devolución con reserva de prioridad (art. 18 ley 17.801):

Modelo de asiento:

DEVOLUCION CON RESERVA DE PRIORIDAD POR 180 DÍAS (art. 18 inc. a) Ley 17801) (título causa): esc. nº, fs., del.... pasada ante la Escrib.(Reg.), con Ent. del., por ser fiduciario y fideicomisario la misma persona (art. 1672 CCCN).-



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
1.º OFICINA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

**c-Contratación entre cónyuges:**

Se calificará la prohibición de contratación entre cónyuges que se encuentren bajo el régimen de comunidad en el marco de cualquier transferencia del dominio que fuere objeto de registración (art. 1002 CCCN), por lo que su incumplimiento dará lugar a una Devolución.

Modelo de asiento:

DEVOLUCIÓN (título causa): esc. n.º, fs., del..., pasada ante la Escrib.(Reg..), con Ent. del., por ser los contratantes cónyuges bajo el régimen de comunidad, entre sí. (art. 1002 inc. d) y 463 CCCN).-

**4- EN RELACIÓN A LOS BIENES**

**DOMINIO FIDUCIARIO**

**Principio general:** el fiduciario es titular de dominio fiduciario y transfiere dominio pleno.

Formas de adquisición del dominio fiduciario:

**a- POR APOORTE O TRANSFERENCIA POR PARTE DEL FIDUCIANTE AL FIDUCIARIO.**

En este supuesto el título causa debiera ser "TRANSFERENCIA DE DOMINIO"

Modelo de asiento:

DOMINIO FIDUCIARIO, art. 1701 CCCN (100%) Datos del fiduciario. TRANSFERENCIA DE DOMINIO. Plazo. Escrib.(reg..), esc., fs. del..., C.cat. (pl.Nº) c/certif. ley E.- Ent. del.-

**b-POR INCORPORACIÓN DE NUEVOS BIENES AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 1684 DEL CCCN.**

-El Registro calificará que el autorizante consigne que el inmueble se adquiere por subrogación o con los frutos y productos de los bienes fideicomitidos, debiendo dejarse constancia en el dominio.

Modelo de Asiento:

DOMINIO FIDUCIARIO, art. 1684 CCCN (100%) Datos del fiduciario. (título causa) \$. Plazo. Escrib. (Reg...), esc.n°..., fs. del..., C.cat. (pl. N°), c/certif. ley E.- Ent. del.-

-En caso de inobservancia se practicará una inscripción provisional. El título causa será el consignado en la escritura, venta, permuta, etc.

Modelo de Asiento:

DOMINIO FIDUCIARIO (100%) Datos del Fiduciario. (título causa) \$. Plazo. Escrib. (Reg...), esc., fs. del..., C.cat. (pl. N°), c/certif. ley E.- Ent. del . INSCRIPCIÓN PROVISIONAL: (Art. 9 inciso b Ley 17801), por 180 días hasta tanto la autorizante merite si el bien se adquiere con los frutos y productos de bienes fideicomitidos o por subrogación real de los mismos (art. 1684 CCCN, segundo párrafo).-

### **c- POR SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO**

Producida una de las causales de cese del fiduciario previstas por el art. 1678 CCCN lo reemplazará el fiduciario sustituto (1679 CCCN).

#### **1) Inscripción a nombre del fiduciario sustituto:**

Se produce con la escritura o la resolución judicial en la que consta designación del nuevo fiduciario sustituto (instrumento público arts. 1669 y 1016 CCCN).

#### **2) Se calificará:**

- Que conste en el documento la causa de cesación del fiduciario y la resolución o documento emanado de autoridad competente que acredite la misma: resolución judicial que declare su remoción (art. 1878 inc. a CCCN); que decrete la inhabilitación, incapacidad o su restricción (inc. b); que decrete la quiebra o la



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
15, 2º y 3º CIRCULO INSUBSTITUCIÓN JUDICIAL

liquidación (inc. d); que disuelva la persona jurídica (inc. c) o acta de defunción en caso de fallecimiento (continúa vigente el último párrafo del art. 163 de la ley 8.236).

- Que el sustituto esté designado expresamente en el contrato o se haya determinado la forma de designación.

- En caso de no contemplarse ninguno de los supuestos anteriores, que el Juez haya designado al sustituto o haya establecido el procedimiento para su selección.

**3) Certificado catastral:**

No se solicitará certificado catastral.

**4) Inhabilidad art. 1002 inc. d CCCN (contratación entre cónyuges)**

No se calificará la inhabilidad dispuesta en el art. 1002 inc. d. del CCCN entre fiduciario sustituido y sustituto.

**5) Título causa:**

El título causa será "SUSTITUCION DE FIDUCIARIO – art. 1679 CCCN".

**6) Inhibición:**

Se calificará la inhibición del fiduciario saliente debiendo inscribirse en forma provisional hasta tanto la misma sea cancelada salvo que hubiese sido merituado fundadamente por el notario que no afecta al disponente del acto (art.113 Ley 8236).

**7) Modelo de asiento:**

DOMINIO FIDUCIARIO. (100%) Datos del fiduciario. SUSTITUCIÓN DE FIDUCIARIO – ART. 1679 CCCN. Plazo:. Escrib., esc.nº... , fs. del... C/ Cert. Ley. Ent. del .-

**5) MEDIDAS CAUTELARES:**

a- En caso de traba de medidas cautelares, el juez oficiante deberá medir la calidad de fiduciario del afectado por la medida.

El incumplimiento será motivo de inscripción provisional.

Modelo de asiento:

EMBARGO: \$ ... .Por oficio del ..., en Juicio ..., caratulado ..., del Tribunal .... Reg. a fs. ... del T° ... de Embargos Generales. Entrada N° ... PROVISIONAL POR 180 DIAS (art. 9 inc. b Ley 17.801) hasta tanto merite la calidad de dominio fiduciario ( art. 1685, 1686, 1687 del CCCN y art. 93 de la Ley Provincial 8236).

Modelo de comunicado:

Queda registrado a fojas ... del Tomo ... de EMBARGOS GENERAL  
Derechos \$ -Derechos Ley \$  
Se tomó razón del embargo, en forma PROVISIONAL por 180 días (art.9 inc b Ley 17801) hasta tanto merite la calidad de Dominio Fiduciario (art.1685, 1686, 1687 del C.C.C.N y art. 93 de la 8236), quedando registrado al asiento B – ... de la matrícula ....-

#### **6- EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO (art 1697 CCCN):**

La extinción del contrato por cualquiera de las causales previstas en el Código no importa la extinción del dominio fiduciario.

**Transferencia de bienes:** producida la extinción del contrato, el fiduciario debe transferir los bienes fideicomitidos a quien se designe en el contrato o a sus sucesores. (arts. 1668 y 1698 CCCN).

**Causales de extinción:**

a- Cumplimiento de la condición o vencimiento del plazo al que se ha sometido. El vencimiento del plazo estipulado en el contrato no impedirá la transferencia de dominio en cumplimiento de la manda.



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
PLAZA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

**b-** revocación del fiduciante en el caso en que estuviere pactada en el contrato. La revocación del contrato es una causa unilateral de extinción del contrato de fideicomiso y debe encontrarse expresamente prevista. En ese caso, el fiduciario deberá transferir los bienes fideicomitidos a quien se designe en el contrato o a sus sucesores (art. 1668 y 1669 CCCN).

**II-** Notificar a todas las áreas de registración, incorporar a la carpeta de Registración y publicar en el Portal Web de la Institución.-



Dra. PAULA ALFONSO de SARAVIA  
DIRECTORA