

FIDEICOMISOS

Aspectos Generales, Impositivos y Contables

DARIO J. FAURE

APLICACION TRIBUTARIA S.A.

APLICACION TRIBUTARIA S.A.

Guido Spano 550
(1824) Lanús Oeste - BUENOS AIRES
Tel.: 4374-5418/6692/8855

E-mail: ventas@aplicacion.com.ar
Web: <http://www.aplicacion.com.ar>

Faure, Dario J.

Fideicomisos: Aspectos Generales, Impositivos y Contables /
Dario J. Faure. - 3a ed. - Lanús Oeste : Aplicación Tributaria, 2016.
260 p. ; 21 x 15 cm.
ISBN 978-987-3812-28-6
1. Impuestos I. Título.
CDD 343.04
Fecha de catalogación: 15/02/2016

©COPYRIGHT 2009 BY **APLICACION TRIBUTARIA S.A.**

3ª Edición, Febrero de 2016

ISBN 978-987-3812-28-6

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL POR CUALQUIER
MEDIO, YA FUERE MECÁNICO, ELECTRÓNICO, ETCÉTERA, SIN
AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL AUTOR Y DEL EDITOR

El presente trabajado ha sido minuciosamente revisado y corregido. No obstante, ni la Editorial ni el autor se hacen responsables, bajo ningún concepto, de ningún tipo de perjuicio que cualquier error y/u omisión puedan ocasionar.

Este libro será actualizado, en caso de corresponder por internet ingresando a la página:
www.librosactualizados.com.ar,
durante el plazo de un año desde la fecha de edición o hasta que se edite la nueva edición, lo que suceda primero.

Este libro se terminó de imprimir en Febrero de 2016 en
APLICACIÓN TRIBUTARIA S.A.

Guido Spano 550
Lanús Oeste - Buenos Aires

A Diana, Joaquín y Sofía

EL AUTOR

Darío Javier Faure nació en Bahía Blanca en el año 1979. Es contador público egresado de la Universidad Nacional del Sur en el año 2003.

Desde el mencionado año se ha desempeñado profesionalmente, especializándose en fideicomisos e inversiones.

Socio de la firma Estudio Faure, estudio contable formado en el año 1954.

En el año 2007 obtuvo el Premio Anual Jóvenes Profesionales 2007 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias económicas por su trabajo titulado “*Principales Aspectos del Fideicomiso*”.

En el año 2011 obtuvo el título de Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI) de la Universidad Politécnica de Madrid, recibiendo mención de honor por su tesis de graduación.

Autor de numerosos artículos sobre inversiones inmobiliarias y fideicomisos.

Expositor en seminarios en tributación.

INTRODUCCIÓN

Hace mucho tiempo que tenía ganas de escribir un libro sobre la figura del fideicomiso, siendo muchos los factores que provocaron ese deseo.

Prácticamente desde que comencé mi actividad profesional (allá por el año 2003) que escuchaba hablar de fideicomisos, sin saber exactamente cuáles eran sus características y ventajas. Justamente en ese año tuve la oportunidad de interiorizarme más en el tema, debido a que me solicitaron asesoramiento para un emprendimiento inmobiliario. Fue entonces cuando intenté buscar información de esta herramienta, percatándome que podía encontrar abundante información en los aspectos jurídicos, pero casi nula en materia contable e impositiva. De hecho hasta la misma Administración Federal de Ingresos Públicos tenía pocos antecedentes respecto a este tema.

Con el transcurso de los años han aparecido muchas notas sobre el tema, además de una cantidad reducida de bibliografía. Sin embargo, considero que es un tema que es importante seguir investigando, ya que aún hay muchas cosas por aclarar.

En el año 2007 obtuve el Premio Anual Jóvenes Profesionales de la Federación Argentina de Concejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) con mi primer trabajo denominado “*Principales Aspectos del Fideicomiso*”. Ese momento fue un gran envión para mí, a los efectos de comenzar a escribir el presente libro, que me ha requerido mucho esfuerzo y tiempo, que se lo he sacado a las personas que están cerca mío. Por ello quiero dedicar este libro también a ellos.

En las siguientes páginas, intentaremos describir los aspectos generales, contables e impositivos del fideicomiso. En casi todos los sectores del presente libro, el análisis se dividirá entre las dos grandes clases de fideicomisos: los ordinarios y los financieros.

Por último quiero resaltar que falta desarrollar por los organismos competentes muchos aspectos contables e impositivos. Por lo tanto en varios casos, solamente tenemos a disposición, el pensamiento de diferentes autores, a veces encontrados entre sí. En otros casos, la Administración Federal de Ingresos Públicos, por ejemplo, ha intentado a través de varios dictámenes, dilucidar un poco ciertas cuestiones, a veces satisfactoriamente y otras no tanto.

Espero que este libro les sirva a todos aquellos que, como yo hace más de cinco años, intentan conocer algo más sobre esta excelente herramienta.

Introducción a la tercera edición

Han pasado varios años de la primera edición de este libro. No estaba en mis cálculos la respuesta que tuvo, algo que me llena de mucha satisfacción.

Durante todo este tiempo hubo modificaciones en la reglamentación de los fideicomisos que ameritaban una nueva edición, principalmente en el área impositiva. Pero hubo algo que terminó convenciéndome que debía sentarme y escribir la tercera edición: la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Si bien en la mayoría de sus artículos el nuevo Código no modifica lo establecido en la Ley N° 24.441, en otros sí se aparta de la anterior legislación, estableciendo diferencias que son importantes saberlas.

También en esta nueva edición hablaremos sobre la normativa referida a fideicomisos de la Unidad de Información Financiera (U.I.F.). Con la sanción de la Resolución N° 140/2012 el fiduciario tiene una serie de obligaciones a cumplir, con fuertes sanciones en caso que no lo haga.

En relación a los aspectos impositivos, las modificaciones son constantes, sea en regímenes de información nuevos, dictámenes de la Administración Federal de Ingresos Públicos, etcétera. Como en otros temas, los contadores deben estar permanentemente prestando atención a estos cambios para no pisar en falso y evitar problemas cuando quizás ya sea tarde.

Así como escribí en la introducción a la primera edición, espero que este libro, actualizado, les sirva como herramienta para aquellos que de una forma u otra tengan vinculación o quieran saber más sobre los fideicomisos.

Sumario Analítico

ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO 1

Aspectos Generales	17
1. INTRODUCCIÓN	17
2. ANTECEDENTES	20
3. ELEMENTOS TÍPICOS Y CARACTERES	21
4. DOMINIO FIDUCIARIO	23
5. INSUFICIENCIA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	26
6. PARTES DEL FIDEICOMISO	28
6.1. Fiduciante	29
6.2. Fiduciario	30
6.3. Beneficiario	34
6.4. Fideicomisario	35
7. DISTINTAS CLASES DE FIDEICOMISO	36
7.1. Fideicomisos Financieros	36
7.2. Fideicomisos Testamentarios	38
7.3. Fideicomisos Inmobiliarios	39
7.4. Fideicomisos de Administración	40
7.5. Fideicomisos de Garantía	40
7.6. Fideicomisos Agropecuarios	42
7.7. Fideicomisos Públicos	42
8. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO	43
9. NORMAS DE LA UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA (U.I.F.)	44

ASPECTOS CONTABLES

CAPÍTULO 2

Tratamiento Contable	49
1. INTRODUCCIÓN	49
2. ESTADOS CONTABLES BÁSICOS	51
3. REGISTRACIÓN EN LA CONTABILIDAD DEL FIDUCIARIO	51
4. REGISTRACIÓN EN LA CONTABILIDAD DEL FIDUCIANTE	52
4.1. Transmisión fiduciaria con contraprestación	53
4.2. Transmisión fiduciaria sin contraprestación	55
5. REGISTRACIÓN EN LA CONTABILIDAD DEL FIDEICOMISO	56
5.1. Transmisión fiduciaria con contraprestación	56
5.2. Transmisión fiduciaria sin contraprestación	57
6. TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN	57

7. NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES	58
8. TRATAMIENTO CONTABLE EN LOS FIDEICOMISOS FINANCIEROS ...	58
9. CASO PRÁCTICO	59
9.1. Datos	59
9.2. Solución.....	60

ASPECTOS IMPOSITIVOS

CAPÍTULO 3

Características Generales	65
1. INTRODUCCIÓN	65

CAPÍTULO 4

Impuesto al Valor Agregado.....	69
1. ASPECTOS GENERALES	69
2. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES AL FIDEICOMISO	71
3. TRANSFERENCIA DE BIENES DEL FIDEICOMISO A LOS BENEFICIARIOS Y/O FIDEICOMISARIOS	73
4. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS	74
5. FIDEICOMISOS MIXTOS. SITUACIÓN FRENTE AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	79
6. CESIÓN DE DERECHOS	80

CAPÍTULO 5

Impuesto a las Ganancias.....	81
1. ASPECTOS GENERALES	81
2. PERÍODO FISCAL	85
3. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES AL FIDEICOMISO	85
4. FIDEICOMISOS MIXTOS. SITUACIÓN FRENTE AL IMPUESTO A LAS GANANCIAS	90
5. UN CASO PARTICULAR. FIDEICOMISO INMOBILIARIO AL COSTO	92
6. CESIÓN DE DERECHOS	96
7. FIDEICOMISOS DEL EXTERIOR	97
7.1. Beneficiarios de fideicomisos constituidos en el exterior	97
7.2. Situación de los fideicomisos constituidos en el exterior que obtengan rentas de fuente argentina	99
8. FIDEICOMISOS FINANCIEROS	100
9. SITUACIÓN DE LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN O TÍTULOS DE DEUDA	103
10. IMPUESTO DE IGUALACIÓN	104
11. RESOLUCIÓN GENERAL N° 830 Y OTROS RÉGIMENES DE RETENCIÓN	105
12. RESOLUCIÓN GENERAL N° 2139 (A.F.I.P.)	106

CAPÍTULO 6

<i>Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta</i>	109
1. TRATAMIENTO GENERAL	109
2. SITUACIÓN DE LOS FIDUCIANTES Y LOS BENEFICIARIOS	110
3. SISTEMA DE PAGOS A CUENTA	111
4. FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS	114
5. FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS EN EL EXTERIOR	114
6. FIDEICOMISOS FINANCIEROS	116
7. TENEDORES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN Y TÍTULOS DE DEUDAS	117

CAPÍTULO 7

<i>Impuesto sobre los Bienes Personales</i>	119
1. INTRODUCCIÓN	119
2. SITUACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS	121
3. FIDEICOMISOS DEL EXTERIOR	123
4. SITUACIÓN DEL FIDUCIANTE Y DEL BENEFICIARIO FRENTE AL IMPUESTO	124
5. BENEFICIARIOS DE FIDEICOMISOS FINANCIEROS	125
6. RÉGIMEN DE RESPONSABLES SUSTITUTOS	126
6.1. Situación antes de la Ley N° 26.452	126
6.2. Situación después de la Ley N° 26.452	128

CAPÍTULO 8

<i>Otros Aspectos Impositivos</i>	129
1. IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES	129
2. IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS	131
3. IMPUESTO DE SELLOS	133
4. IMPUESTO SOBRE LOS DÉBITOS Y CRÉDITOS BANCARIOS	137
5. RÉGIMENES DE INFORMACIÓN	137
5.1. Resolución General N° 4120 (D.G.I.)	137
5.2. Resoluciones Generales Nros. 2168 (A.F.I.P.) y 2371 (A.F.I.P.)	138
5.3. Resolución General N° 2419 (A.F.I.P.)	140
5.4. Resolución General N° 3312 (A.F.I.P.)	142

CAPÍTULO 9

<i>Conclusión</i>	145
--------------------------------	------------

BIBLIOGRAFÍA

.....	147
1. CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL (PARTE INHERENTE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO).....	147
2. DECRETO N° 780/95.....	164
3. RESOLUCIÓN GENERAL N° 2139 (A.F.I.P.).....	179
4. DICTAMEN N° 16/2006 (D.A.T. 16/2006) –A.F.I.P.–	205
5. DICTAMEN N° 18/2006 (D.A.T.) –A.F.I.P.–	223
6. DICTAMEN N° 08/2010 (DI ALIR) –A.F.I.P.–	241

***ASPECTOS
GENERALES***

CAPÍTULO 1

Aspectos Generales

1. INTRODUCCIÓN

La palabra fideicomiso proviene del latín “*fideicommissum*”, cuyo significado podemos dividirlo en “*fides*” que significa fe y “*commisus*” que significa confiado. De eso se trata este contrato, de la confianza depositada por parte del fiduciante (aportante de los bienes) en el fiduciario (administrador del fondo). De allí surge también la enorme responsabilidad que le otorga la ley a esta parte del contrato, caso contrario el fiduciante podría sentirse desprotegido.

En Argentina, el Fideicomiso es una figura que, si bien ya se encontraba legislada en el antiguo Código Civil, tomó auge a partir de la sanción de la Ley N° 24.441, cuya publicación en el Boletín Oficial data del año 1995.

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece una nueva legislación sobre el fideicomiso que suplanta a la Ley N° 24.441. En efecto, en sus artículos 1666 a 1707 encontramos la nueva normativa que regula este contrato.

Según el artículo 1666 “*hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario*”.

Si comparamos esta definición con la anterior de la Ley N° 24.441, además de pequeñas modificaciones en la redacción, podemos encontrar dos diferencias importantes.

La primera de ellas es que en la anterior definición no se hablaba de la posibilidad del compromiso de transmisión, sino solamente hacía referencia a la transmisión directa de la propiedad de bienes al fiduciario. Con el nuevo Código, el contrato podrá mencionar el compromiso de transmisión por parte del fiduciante, sin ser efectivamente realizada en el momento de celebración del contrato.

La segunda diferencia se refiere a la transmisión de bienes a la finalización del fideicomiso. En la antigua redacción establecía que la misma debería realizarse al beneficiario o al fideicomisario. La nueva redacción establece que la transmisión debe efectuarse al fideicomisario. Esto hace que el último de los mencionados tenga mayor importancia. Hasta la sanción del nuevo Código, el fideicomisario podía o no existir. En caso de que el contrato no lo mencione, se entendía que el beneficiario era quien recibía la transmisión de los bienes al terminar el fideicomiso. Ahora, quien recibirá los bienes es el fideicomisario.

El fideicomiso es un contrato que ha tenido una “*explosión*” a partir del 2002 debido a su utilización, principalmente, en el ámbito de la construcción. Ello no quita que sea una figura que se adapte perfectamente a otros ámbitos de los negocios y/o de la vida, como ser, garantizar un crédito, dejar testamentos, administrar bienes, conseguir financiación, etcétera. De hecho el Código Civil establece ciertas particularidades para fideicomisos determinados como ser el testamentario o de garantía. Es una excelente herramienta para darle a ciertas cuestiones de la vida empresarial un encuadre jurídico adecuado, disminuyendo en parte el riesgo propio del negocio.

Este contrato tiene una serie de ventajas que lo hacen atractivo a la hora de realizar un negocio. Sin lugar a dudas, la principal es la constitución de la propiedad fiduciaria sobre los bienes fideicomitidos, produciendo la separación del patrimonio del fideicomiso de los patrimonios personales de los fiduciantes, los beneficiarios y el fiduciario. De este modo, los acreedores de los mencionados sujetos no podrán valerse del patrimonio del fideicomiso para cobrar sus acreencias. A la inversa, los acreedores del fideicomiso no podrá hacer valerse del patrimonio personal de las partes intervinientes. En ciertas ocasiones solo se puede ver afectado el patrimonio del fiduciario –administrador–, pero nunca el de los fiduciantes y/o beneficiarios.

Como mencionan **Kiper y Lisoprawski**, *“la Ley N° 24.441, con el propósito de proteger los bienes fideicomitidos para el cumplimiento de la finalidad del fideicomiso, estructura un sistema que gira en torno a varios ejes: la posibilidad de sustituir al fiduciario sin que se extinga el contrato de fideicomiso, sino que continúe por medio de un fiduciario sustituto, el tratamiento de los bienes fideicomitidos como patrimonio separado y la exclusión del fideicomiso del régimen general de la quiebra, previendo un régimen de liquidación particular”*¹. Si bien los autores se refieren a lo establecido a la Ley N° 24.441, lo expuesto es plenamente válido de acuerdo al nuevo Código Civil.

Otra ventaja del Fideicomiso es la flexibilidad que posee. De acuerdo a la naturaleza del negocio, se puede otorgar al contrato una estructura adecuada a cada caso en particular, previendo las cláusulas necesarias según las características específicas de cada caso.

Este contrato es una interesante herramienta a la hora de analizar una estructura de financiación. Entre sus principales ventajas, podemos destacar la reducción del costo financiero y el otorgamiento de garantías adicionales (por el aislamiento del patrimonio).

1 **Kiper, C.M. y Lisoprawski, S.V.**; *“Tratado de Fideicomiso”*, Ed. Lexis Nexis Depalma, página 161.

Una característica singular del fideicomiso es que no posee personalidad jurídica, sino que se trata de un contrato que sirve como medio para cumplir con determinadas finalidades. En cambio, sí posee personalidad fiscal, según lo estipulado por la normativa legal vigente. El nuevo Código Civil ha realizado una importante modificación respecto a este punto. La Ley N° 24.441 no establecía ninguna disposición en cuanto a la forma para que sea válido, pudiendo realizarse por instrumento privado. Sin embargo, el Código Civil en su artículo 1669 establece: *“el contrato, que debe inscribirse en el Registro Público de Comercio que corresponda, puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público. En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo. Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el cumplimiento, en esa oportunidad, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir en el acto respectivo el contrato de fideicomiso”*.

Esta nueva disposición, en cuanto a la forma, se diferencia de la anterior en dos aspectos claves: la obligatoriedad de inscripción en el Registro Público de Comercio y la celebración por instrumento público cuando se trate de bienes cuya transmisión debe ser celebrada de esa manera.

2. ANTECEDENTES

El fideicomiso tal como se encuentra instrumentado en la Argentina, encuentra su primer antecedente en el Derecho Romano. Existían dos formas de *“fideicomiso”*. Uno de ellos tenía como objetivo garantizar el cobro de un crédito entregando la propiedad de una cosa (similar al actual fideicomiso de garantía); mientras que la otra forma consistía en la entrega de un bien al fiduciario para su administración (similar al actual fideicomiso de administración).

En Inglaterra existe la figura del Trust. Según la definición del Restatement of the law of trust, como mencionan en su libro **Kiper y Lisoprawsky**², “*un trust es una relación fiduciaria con respecto a determinados bienes, por lo cual la persona que los posee (trustee) está obligada en derecho equidad a manejarlos en beneficio de un tercero (cestui que trust). Este negocio surge como resultado de un acto volitivo expreso de la persona que crea el trust (settlor)*”.

Existen varias diferencias entre el fideicomiso según el Derecho Romano y el Trust anglosajón. La principal de ellas consiste en que en este último se admite la doble titularidad sobre los bienes, mientras que en el Derecho Romano existía una única titularidad.

En Argentina, en el viejo Código Civil ya podíamos encontrar a esta figura, pero la falta de reglamentación hizo que su uso sea prácticamente nulo, hasta la aparición de la Ley N° 24.441, que reglamento y dio vida a este contrato. En 2015, la aparición del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación derogó la Ley N° 24.441 en lo relativo al fideicomiso, pero respetando el espíritu que poseía el contrato en la anterior legislación.

3. ELEMENTOS TÍPICOS Y CARACTERES

El contrato de fideicomiso posee los siguientes caracteres:

- a) **Es Bilateral:** es necesario que existan dos partes, el fiduciante y el fiduciario.
- b) **Es consensual:** Es decir, queda perfeccionado desde el momento en que las partes hubieran dado su consentimiento.

² **Kiper, C.M. y Lisoprawski, S.V.;** “*Tratado de Fideicomiso*”, Ed. Lexis Nexis Depalma, página 4.

- c) **Es Oneroso:** La Ley N° 24.441 establece que se *“salvo estipulación en contrario, el fiduciario tendrá derecho al reembolso de los gastos y a una retribución”*.
- d) **Confianza:** Es un aspecto fundamental en este contrato. El fiduciante deposita una total confianza en el fiduciario.
- e) **Es formal:** El contrato deberá cumplir con ciertas exigencias establecidas en el Código Civil. Al respecto, ya se mencionó que debe inscribirse en el Registro Público de Comercio y que en algunos casos debe ser realizado por instrumento público. Asimismo, el artículo 1667 determina las cuestiones que el contrato debe contener, a saber:
- 1) La individualización de los bienes objeto del contrato. Según el artículo 1670 *“pueden ser objeto del fideicomiso todos los bienes que se encuentran en el comercio, incluso universalidades, pero no pueden serlo las herencias futuras”*.
 - 2) La determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso.
 - 3) El plazo o condición del fideicomiso.
 - 4) Identificación del beneficiario o la manera de determinarlo.
 - 5) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse o la manera de determinarlo.
 - 6) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo.

Según **Lorenzetti**³, el contrato de fideicomiso tiene los siguientes elementos típicos:

- ◆ Una parte obligacional activa que es el sujeto que constituye el fideicomiso. Se trata del fiduciante.
- ◆ Una parte obligacional pasiva que es el sujeto obligado a administrar el fideicomiso y denominado fiduciario.
- ◆ La obligación de transmitir al fiduciario el dominio de los bienes, sujeto a plazo o condición.
- ◆ Un bien o pluralidad de ellos, individualizados a la fecha de celebración, sobre los que se constituye el fideicomiso.
- ◆ Un beneficiario de las ganancias que surgen de la administración del fideicomiso.
- ◆ Una obligación a cargo del fiduciario de transmitir el dominio del bien, luego del cumplimiento de una condición o un plazo.
- ◆ Un destinatario final de los bienes, que es el fideicomisario.
- ◆ Un plazo máximo de duración del contrato de treinta años desde su constitución.

4. DOMINIO FIDUCIARIO

Es uno de los ejes fundamentales en los que se basa este contrato. Debido a su gran importancia, existe numerosa bibliografía sobre este tema. Tal es así que el nuevo Código destina todo el capítulo 31 al dominio fiduciario.

³ **Lorenzetti, R.**; “*Contratos. Parte Especial*”, 1ª Ed., Tomo II, Ed. Rubinzal – Culzoni, página 290.

El artículo 1701 define al dominio fiduciario de la siguiente manera: *“es el que se adquiere con razón de un fideicomiso constituido por contrato o por 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”*. Esta definición no varía en nada de la anterior redacción del antiguo Código Civil con las modificaciones introducidas oportunamente por la Ley N° 24.441.

El dominio que posee el fiduciario sobre los bienes no es pleno o perfecto, sino que se trata de un dominio imperfecto, no perpetuo. Así también lo especifica el artículo 1964 del Código Civil, donde establece que son dominios imperfectos el revocable, el fiduciario y el desmembrado. Se trata de una propiedad cuya duración en el tiempo está sujeta a una condición o plazo resolutorio. La propiedad está sujeta al cumplimiento del encargo recibido por el fiduciante, el cual está especificado en el contrato.

Según el artículo 1704 el fiduciario tiene las facultades de dueño perfecto, siempre que los actos que lleve a cabo, sean consecuentes con los fines del fideicomiso.

Una vez extinguido el dominio fiduciario, no tendrá efectos retroactivos. Esta regla tiene una excepción. En aquellos casos en que el tercero adquirente carezca de buena fe y título oneroso, y que los actos realizados por el fiduciario no hayan sido realizados para cumplir con el objeto del fideicomiso, se podrá pedir la retroactividad. Considero que la incorporación del tema de retroactividad en el nuevo Código Civil, ausente en la Ley N° 24.441, refuerza el concepto de garantía para los terceros involucrados en un fideicomiso, que pueden verse afectados por la confianza depositada en el fiduciario, en la medida que su desempeño se aleje del verdadero fin establecido en el contrato.

El plazo máximo de duración del fideicomiso es de treinta años. Existe una excepción, que es el caso en que el beneficiario sea incapaz. En ese caso durará hasta que cese la incapacidad o su muerte. El artículo 1668 del Código Civil establece que cumplida la condición o pasados