

IMPORTANTE.

DEBE DISTINGUIRSE ENTRE:

- (1) OBLIGACION DE REGISTRAR EL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y SUS MODIFICACIONES EN EL RPJEC

- (2) EL CONTROL QUE DEBE REALIZAR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA INSCRIBIR LAS ESCRITURAS QUE INSTRUMENTAN ACTOS REFERIDOS A FIDEICOMISOS

INSCRIPCION REGISTRAL DE FIDEICOMISOS EN RJPEC.

Antecedentes:

Art 1669 C.C.C.N.: "El contrato debe inscribirse en el Reg. Público que corresponda". Vigencia del nuevo código: 1/8/2015. No estableció sanción por la omisión de inscripción.

Al principio hubo opinión unánime acerca de que la inscripción correspondía a los R.P.Com de cada jurisdicción. En Buenos Aires IGJ se consideró competente y comenzó a inscribir los fideicomisos, sin distinguir clases de fideicomisos, con excepción de los fideicomisos financieros. Y el R.P.Com Rosario adoptó ese criterio.

Luego en 2016 IGJ interpretó que sólo debían inscribirse los fideicomisos que tenían acciones o participaciones societarias de sociedades inscriptas en los mismos Registros en el patrimonio fideicomitado. Dejaron de inscribir los demás fideicomisos, como los de construcción, de administración, testamentarios, etc. El R.P.Com Rosario inmediatamente adoptó el mismo criterio.

En 2020 en plena pandemia IGJ volvió al criterio anterior. En Rosario no nos enteramos y seguimos inscribiendo únicamente los que tenían acciones y part. societarias en el patrimonio fideicomitado.

A fines de 2023, con el cambio de autoridades del Reg. Pco. Rosario, se adoptó otra vez el criterio entonces vigente en IGJ y volvieron a inscribirse todos los fideicomisos, excepto los financieros.

Normativa provincial.

La prov de Santa Fe dictó las leyes:

No. 14.276 el 25/07/2024, que dispuso la unificación en IGPJ de las competencias de registro y fiscalización de las personas jurídicas constituidas en esta provincia, eliminando el Reg.Pco. de Comercio.

No. 14.377 el 04/12/2024, que creó el Registro de Contratos de Fideicomiso, estableciendo la obligación de registrar los contratos de fideicomisos en los términos y con los alcances de la ley 14.276.

Por último, por decreto del P.E. No. 1021 de mayo de 2025 se dispuso como fecha de vigencia de la normativa el 25/8/2025, denominándose al Registro como "Registro de Personas Jurídicas, Empresas y Contratos" (RPJEC).

Qué se debe registrar?

El contrato constitutivo:

Nombre del Fideicomiso. Plazo de vigencia. Objeto. Patrimonio fideicomitido. Domicilio legal y fiscal. Y Cuit (¿¿???, pero se necesita la inscripción para obtenerla).

Nombres completos de las personas humanas que lo componen, y sus domicilios, DNI, CUIT, y correo electrónico.

Razón social, domicilio y CUIT de las personas jurídicas que lo conforman.

Que intervengan en cualquier carácter: ya sean fiduciantes, fiduciarios, beneficiarios o fideicomisarios.

Y también toda modificación del contrato:

Adhesión de fiduciantes, sustitución de fiduciario, cesión de la calidad de fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario.

El RPJEC no efectuará el control de la cadena de cesiones de los fiduciantes/fideicomisarios. Si se omiten cesiones intermedias será responsabilidad del fiduciario y en su caso del escribano que otorgó la escritura. No hay prevista sanción, el riesgo es haber instrumentado una cesión de un "narco" sin saberlo y no haberla registrado en el RJPEC.

Qué ocurre con los fideicomisos ya registrados en el Reg.Pco. Comercio?

El RPJEC trasladará automáticamente los datos, pero aparentemente no tiene desarrollado un procedimiento informático para hacerlo, ya que el RPCom los inscribía sólo con la copia del contrato y no por campos. Por lo tanto ahora el RJPEC únicamente inscribirá el fideicomiso pero no los datos de las partes.

Entiendo que se terminará inscribiendo una modificación del contrato, detallando los datos del fiduciario y de los fideicomisarios para que el Registro de la Propiedad pueda después hacer el control correspondiente al inscribir las escrituras.

Quién está obligado a registrar el fideicomiso? Plazo.

El fiduciario, que debe actuar ante el Registro con intervención de un abogado o escribano, según lo establece la ley. Ahora están

aceptando la de los contadores, entendiendo que debe intervenir un profesional.

Sin embargo, tratándose de escrituras públicas debemos considerar que el escribano tiene la obligación funcional de registrar un documento con vocación registral.

Plazo: dentro del plazo 30 días corridos de instrumentado el acto registrable. No hay prevista sanción por incumplimiento.

Cómo se registra?

A través de un formulario web con carácter de declaración jurada en la plataforma digital del RPJEC.

Debe adjuntarse el contrato de fideicomiso. Al subir la información es suficiente hacerlo con copia certificada digitalmente del documento original con las firmas certificadas en soporte papel.

No se exige la certificación digital de las firmas (que por otra parte no tenemos implementada). Entonces: es suficiente copia certificada digitalmente del documento original firmado por las partes y con el respaldo de certificación en soporte papel. Con las escrituras se digitaliza el testimonio con concuerda emitidos en soporte papel, o bien puede emitirse directamente un testimonio digital y subirlo.

Se deben cumplir con las normativas y resoluciones de la UIF (declaraciones juradas de PEP, origen lícito de los fondos, e informes del Registro de Procesos Concursales que deben solicitarse por los fiduciarios y también por los fiduciantes).

Los fideicomisos ahora se registran según No. y fecha de resolución, y no con Tomo, Folio y Nro de presentación del trámite.

Efectos de la no registraci3n.

Todos los organismos y reparticiones provinciales (entre ellos el **REGISTRO DE LA PROPIEDAD**) deber3n exigir la constancia de inscripci3n del Fideicomiso para la realizaci3n de cualquier tr3mite. Sin el cumplimiento de este requisito no podr3n dar curso a ning3n acto de administraci3n o disposici3n sobre los bienes del negocio fiduciario.

Contratos a los que aplica.

La ley 14.377 establece en el art. 13 que "quedan comprendidos en los t3rminos y alcances estatuidos la ley, debiendo inscribirse en el Registro, los contratos de fideicomiso que se suscriban en el futuro y aqu3llos que al d3a de la fecha se encuentren vigentes y produciendo todav3a efectos jur3dicos, en tanto hubiesen sido celebrados en territorio provincial o su objeto o actividad principal se desarrolle dentro de sus limites geograficos o cuyo fiduciario tenga domicilio en 3ste. Tambien deber3n ser registradas todas las modificaciones, transferencias de la condici3n de fiduciante o fideicomisario o beneficiario o sustituci3n de fiduciario".

No existe resoluci3n del RJPEC que determine que se registrar3n 3nicamente los contratos instrumentados a partir del 1/8/2015, pero a los efectos del control del Registro de la Propiedad al inscribir transferencias de dominio los anteriores a esa fecha no ser3n controlados.

CONTROL DE INSCRIPCIÓN POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

En función de lo antes expuesto, el Registro de la Propiedad dictó la **DTR Conjunta No. 14** de fecha 29/10/2025, que establece que:

En los actos notariales en los que la transferencia del dominio fiduciario sea otorgada por un fiduciante propietario o por un tercero vendedor a favor del fiduciario de un fideicomiso, y en aquellos casos en los que, en virtud de lo previsto en el art. 1667 inc. e) del CCCN, el fiduciario deba transmitir el dominio de inmuebles al fideicomisario de un fideicomiso, deberá dejarse constancia en el texto de la escritura pública, de la registración del contrato de fideicomiso y de los beneficiarios finales y/o fideicomisarios ante el RPJEC.

Si no concluyó la registración y se cuenta con el No. de expediente hay que hacerlo constar en el texto de la escritura, pero al presentarla para registrar debe contarse con el No. de resolución y fecha de registración definitiva, que conste mediante nota marginal en el testimonio.

Ya analizaremos los distintos casos que pueden presentarse.

Qué fideicomisos controlará el Registro?

El Registro de la Propiedad cumplirá con esta obligación de CONTROL que le ha impuesto la ley, con los **fideicomisos constituidos a partir del 1/8/2015**, fecha de entrada en vigencia del CCCN cuyo art. 1669 obliga a registrar los fideicomisos.

Vigencia de la DTR.

Se aplicará a los documentos que ingresen al Registro **a partir del 1/12/2025.**

Casos comprendidos en el control.

Transferencia de dominio de un fiduciante al fiduciario a título de aporte.

Compraventa de un tercero al fiduciario que compra con dinero fidicomitado.

Sustitución de fiduciario.

Transferencia de dominio del fiduciario a un fiduciante/fideicomisario en cumplimiento del contrato de fideicomiso. Es importante utilizar la terminología correcta cuando instrumentemos los contratos y los registremos en el RPJEC porque es al fideicomisario (y no al beneficiario) a quien finalmente el fiduciario debe transferir el dominio del inmueble. Y el error de registración puede tener como consecuencia una "inscripción provisoria" si no coinciden los datos del adquirente con los registrados en el RJPEC.

Supuesto NO comprendido: Transferencia de dominio del fiduciario a título de compraventa en favor de un tercero comprador (en el caso en que el objeto del fideicomiso es la construcción, venta y distribución del dinero obtenido entre los fiduciantes-fideicomisarios). Aquí el comprador resulta un tercero ajeno al fideicomiso.