



---

# TRABAJO FINAL INTEGRADOR

---

“El fideicomiso como garantía.”



5 DE JUNIO DE 2026  
FRANCISCO JOSE PRUVOST  
Especialidad en derecho notarial, registral e inmobiliario.

## “EL FIDEICOMISO COMO GARANTÍA”

INTRODUCCIÓN. El contrato de fideicomiso en el derecho argentino es una de las herramientas jurídicas más versátiles en materia de organización patrimonial, garantía de obligaciones, y planificación negocial o sucesoria. Su regulación en el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina ha reafirmado su carácter como instituto autónomo, dotado de estructura y finalidad propias. Desde una perspectiva funcional, el contrato de fideicomiso permite la afectación de determinados bienes a un destino específico (su causa-fin), mediante la transmisión de la propiedad fiduciaria del fiduciante al fiduciario, asumiendo su administración en beneficio de un tercero o del propio fiduciante y al fin del plazo o al cumplimiento de la condición, el fiduciario transmite el remanente al fideicomisario.

En este marco la doctrina, entre ellos Eduardo Clusellas, ha desarrollado un análisis profundo de sus elementos estructurales, sus efectos y sus diversas modalidades, poniendo a la vista su potencialidad práctica como los desafíos interpretativos que plantea su aplicación.

El presente trabajo tiene por objeto abordar el contrato de fideicomiso desde una perspectiva integral, examinando su configuración normativa, sus elementos esenciales y sus principales funciones en el tráfico jurídico, con especial énfasis en su utilización como instrumento de garantía, sosteniendo su superioridad funcional a la garantía hipotecaria por su mecanismo de autoliquidación.

CONCEPTO. El fideicomiso es un contrato regulado en el artículo 1666 del Código Civil y Comercial de la Nación en el que una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra, llamada fiduciario; y este se obliga a administrarla, ejercerla en función o beneficio de un Tercero (Beneficiario), o del mismo fiduciante, con la obligación de transmitir el remanente al cumplimiento de la condición al fideicomisario o por

el vencimiento del plazo, que no puede ser mayor a 30 años, excepto el caso en que el beneficiario sea una persona con discapacidad.

SUJETOS: En el contrato de fideicomiso la naturaleza del vínculo de los sujetos no siempre coincide. Por un lado, están las partes del contrato de fideicomiso: Fiduciante y Fiduciario. Por otro lado, están las partes del negocio que, además de los mencionados, incluye a quienes reciben los beneficios del mismo de acuerdo a lo estipulado en el contrato: beneficiario y fideicomisario. Las partes contractuales son las que celebran el acuerdo de voluntades que, si cumple las formas requeridas por ley, es oponible a terceros, especialmente a los beneficiados por el contrato. Estos, beneficiario y fideicomisario, no intervienen necesariamente como partes contractuales otorgantes del contrato, y se ven beneficiados por ella.

El contrato siempre se celebra en beneficio de alguien, aunque ese sea el mismo contratante. Por eso que el art. 1681 del CCC establece que el beneficiario y el fideicomisario deben aceptar su condición de tales.

FIDUCIANTE. Dice el art. 1666 del CCC “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”.

El fiduciante es la parte del contrato que se obliga a transferir bienes al fiduciario. Es parte esencial en el contrato, sin fiduciante no hay fideicomiso. En el esquema de negocio fiduciario es la persona que tiene la propiedad o dominio pleno que transfiere al fiduciario para que éste cumpla con el encargo fiduciario. Puede ser una persona humana o jurídica.

FIDUCIARIO. El fiduciario es la parte del contrato que recibe la propiedad fiduciaria y se obliga a realizar la gestión sobre el patrimonio fiduciario a nombre propio, pero en interés ajeno. Su principal obligación es el cumplimiento de la manda fiduciaria, y a su cumplimiento o el transcurso del plazo, transmite los bienes fideicomitidos al o los fideicomisarios. Es parte esencial en el contrato, no hay fideicomiso sin fiduciario.

BENEFICIARIO. El beneficiario es la persona humana o jurídica designada en el contrato para recibir los beneficios derivados de la gestión fiduciaria. Su derecho puede consistir en la percepción de frutos, rentas, utilidades o cualquier otra ventaja económica prevista por el fiduciante al constituirse el fideicomiso.

No reviste, en principio, el carácter de parte contratante, salvo que además intervenga como fiduciante o fiduciario, sino que ocupa la posición de tercero favorecido por los efectos del negocio fiduciario. Su designación debe surgir del contrato o resultar determinable conforme a las pautas allí establecidas.

La aceptación de la calidad de beneficiario consolida su derecho a exigir el cumplimiento de las prestaciones que le correspondan según los términos del fideicomiso. Asimismo, una misma persona puede reunir simultáneamente la calidad de beneficiario y fideicomisario, si así se hubiese previsto.

En los fideicomisos de garantía, frecuentemente reviste la calidad de beneficiario el acreedor garantizado, pudiendo estipularse dichos frutos en forma de pago por la deuda garantizada, para que la misma vaya disminuyendo con el correr del tiempo.

FIDEICOMISARIO. El fideicomisario es la persona humana o jurídica designada para recibir los bienes fideicomitidos o su remanente al momento de la extinción del contrato, sea por vencimiento del plazo, el cumplimiento de la condición resolutoria o la realización de la finalidad prevista.

Su derecho se encuentra diferido al momento final del negocio fiduciario, razón por la cual su posición jurídica depende de la subsistencia y cumplimiento del contrato en ellos términos pactados. La designación del fideicomisario debe surgir del acto constitutivo o resultar determinable conforme a las pautas establecidas en él.

No reviste necesariamente la calidad de parte contratante, sino la de tercero beneficiario por los efectos finales del contrato, sin perjuicio de que pueda coincidir con el fiduciante o con el beneficiario, si así se hubiera previsto.

En el fideicomiso en garantía, extinguido el crédito asegurado y satisfecho el acreedor, el remanente suele corresponder al fiduciante o al sujeto designado como fideicomisario.

OBJETO. CAUSA FIN. PATRIMONIO DE AFECTACION. El objeto del contrato esta constituido por los bienes determinados o determinables que el fiduciante transmite o se obliga a transmitir al fiduciario, los cuales quedan afectados al cumplimiento de la finalidad prevista en el acto constitutivo. Dichos bienes pueden ser presentes o futuros, siempre que resulten susceptibles de valoración económica y de integración patrimonial conforme al ordenamiento jurídico.

La causa fin del contrato consiste en el propósito práctico y jurídico perseguido por las partes al celebrarlo. Esa finalidad constituye un elemento esencial del negocio fiduciario, en tanto justifica la transmisión de la propiedad fiduciaria y delimita las facultades del fiduciario. Según los casos, la causa fin podrá consistir en la administración de bienes, la garantía de un crédito, la construcción de proyecto inmobiliario, o su planificación sucesoria.

Como consecuencia de ello, los bienes fideicomitados conforman un patrimonio de afectación separado del patrimonio personal del fiduciante, fiduciario, beneficiario y fideicomisario. Dicho patrimonio carece de personalidad jurídica propia, pero goza de autonomía patrimonial a los fines del cumplimiento del objeto del contrato. En virtud de esa separación, los bienes

fideicomitidos quedan, en principio, resguardados de las acciones de los acreedores personales de los sujetos intervinientes, sin perjuicio de las excepciones legales aplicables.

En el fideicomiso en garantía, esta separación patrimonial fortalece la posición del acreedor beneficiario al aislar los bienes afectados del riesgo derivado de la insolvencia de los demás sujetos.

PLAZO. CONDICION. El contrato no puede tener duración indefinida, excepto en casos excepcionales, por lo que debe sujetarse a un plazo o condición resolutoria que determine su extinción. Conforme al régimen del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, el plazo máximo de duración es de treinta años desde la celebración del contrato, salvo que el beneficiario sea una persona con discapacidad, supuesto en el cual podrá extenderse hasta el cese de su incapacidad o su vida.

El plazo importa la fijación de un término cierto para la finalización del negocio fiduciario, mientras que la condición refiere a un acontecimiento futuro e incierto del cual depende la extinción del fideicomiso o la transmisión final de los bienes.

La determinación temporal del contrato reviste especial importancia, ya que al vencimiento del plazo o al cumplimiento de la condición corresponde al fiduciario transmitir los bienes fideicomitidos o su remanente al fideicomisario, conforme a lo pactado.

En los fideicomisos en garantía, la condición suele consistir en el incumplimiento de la obligación garantizada o por el contrario, en su íntegro pago, supuesto en el cual cesa la finalidad de garantía.

ASPECTOS NOTARIALES. FORMA. El contrato se rige, en materia de forma, por los principios generales aplicables a los actos jurídicos y por la naturaleza de los bienes que

integran el patrimonio fiduciario. En consecuencia, puede celebrarse por instrumento público o privado, salvo que la ley exija una forma determinada en razón de los bienes transmitidos.

Cuando el fideicomiso recae sobre bienes registrables, especialmente inmuebles, la transmisión de la propiedad fiduciaria requiere escritura pública e inscripción registral para su oponibilidad frente a terceros. Del mismo modo, si comprende otros bienes sujetos a registración, deberá cumplirse con la forma requerida.

La exigencia formal reviste particular importancia por razones de seguridad jurídica, publicidad y tutela de terceros, en tanto el contrato produce efectos patrimoniales relevantes y genera un patrimonio separado afectado a un destino específico.

REDACCION Y PRACTICA PROFESIONAL. El escribano público en su rol de asesor y configurador del negocio fiduciario, debe velar por la precisión del encargo fiduciario. En los fideicomisos en garantía, la redacción de las cláusulas de incumplimiento es crítica. No basta con mencionar el incumplimiento, sino que el profesional debe prever el procedimiento de notificación previa, el plazo de gracia, si es lo que hay, y la forma de acreditación de la mora ante el fiduciario para que este inicie el proceso de ejecución.

En la práctica, se dan dos momentos importantes, uno es la celebración del contrato, que puede ser por instrumento privado o por instrumento público; el otro momento es cuando se da la transferencia de dominio fiduciario, que debe ser otorgado por escritura pública bajo pena de nulidad, siempre que sean bienes registrables como lo es en el caso de los inmuebles, y además de contener la transcripción íntegra del contrato constitutivo, en el caso que haya sido celebrado por instrumento privado, a contrario sensu, solo debe ser citado para su determinación.

La intervención del notario garantiza que la autoliquidación no se convierta en una vía de hecho, asegurando la transparencia en la rendición de cuentas final.

CLASES. El fideicomiso admite diversas clasificaciones según su origen, finalidad y modalidad operativa, lo que demuestra la amplitud funcional del instituto y su aptitud para adaptarse a distintas necesidades económicas y jurídicas.

Atendiendo a su fuente, puede distinguirse entre fideicomiso contractual y fideicomiso testamentario. El primero nace del acuerdo de voluntades celebrado entre las partes, mientras que el segundo tiene origen en una disposición de última voluntad contenida en testamento, produciendo efectos luego del fallecimiento del causante.

Según su estructura y finalidad económica, pueden diferenciarse entre fideicomiso ordinario y el financiero. Este último se caracteriza por la emisión de títulos representativos de participación o deuda, destinados al mercado de capitales y sometidos a regulación específica.

Dentro del fideicomiso contractual, y conforme a la finalidad perseguida, suelen reconocerse diversas modalidades, entre ellas el fideicomiso de administración, orientado a la gestión de bienes; el fideicomiso de construcción o inmobiliario, aplicado al desarrollo de proyectos edilicios; y el fideicomiso en garantía, destinado a asegurar el cumplimiento de obligaciones.

Entre todas estas variantes, el fideicomiso en garantía reviste especial interés por su eficacia práctica como instrumento de tutela crediticia.

FIDEICOMISO EN GARANTIA. El fideicomiso en garantía es aquella modalidad del negocio fiduciario mediante la cual el deudor, o un tercero en su interés, transmite determinados bienes al fiduciario con el objeto de asegurar el cumplimiento de una obligación a favor del acreedor, quien reviste la calidad de beneficiario.

La finalidad esencial de esta figura consiste en otorgar al acreedor una tutela reforzada frente al eventual incumplimiento, afectando bienes específicos al pago del crédito garantizado

dentro de un patrimonio de afectación, separado. De este modo, los bienes fideicomitidos quedan sustraídos, en principio de las contingencias patrimoniales personales del deudor y de los demás sujetos intervinientes.

En caso de cumplimiento regular de la obligación principal, cesa la causa de la garantía y los bienes o su remanente deben ser restituidos o transmitidos al fideicomisario designado, que frecuentemente coincide con el propio fiduciante. Por el contrario, si sobreviene el incumplimiento previsto en el contrato, el fiduciario queda facultado para proceder conforme al mecanismo de realización pactado, destinando el producido a la cancelación del crédito garantizado.

Esta modalidad presenta especial utilidad en operaciones comerciales, inmobiliarias y financieras de significativa complejidad, en las cuales se procura mayor agilidad en la ejecución y una protección crediticia más intensa que la brindado por otras garantías tradicionales.

FIDEICOMISO EN GARANTIA VS GARANTIA HIPOTECARIA. Tanto el fideicomiso en garantía como la garantía hipotecaria constituyen instrumentos destinados a asegurar el cumplimiento de obligaciones. Sin embargo, responden a estructura jurídica diversas y presentan diferencias relevantes en cuanto a su funcionamiento práctico, eficacia y mecanismo de satisfacción del crédito.

La hipoteca es un derecho real de garantía que recae, generalmente, sobre inmuebles determinados, sin desplazamiento de la posesión al titular dominial. El deudor conserva dicha titularidad del bien gravado. Mientras que el acreedor, en caso de incumplimiento obtiene una preferencia para cobrarse de su producido mediante la correspondiente ejecución judicial, conforme al régimen legal aplicable.

Por su parte, en el fideicomiso de garantía se transmite la propiedad fiduciaria de determinados bienes al fiduciario, quien lo administra dentro de un patrimonio separado y afectado al cumplimiento de la obligación garantizada. Ello importa una tutela crediticia más intensa, en tanto los bienes quedan específicamente destinados a respaldar el crédito.

Una diferencia central entre ambas figuras reside en el mecanismo de realización de la garantía. En la hipoteca, ante el incumplimiento del deudor, la satisfacción del acreedor exige, por regla general, la promoción de un proceso judicial de ejecución, con los tiempos y costos que ello implica. En cambio, en el fideicomiso en garantía puede preverse contractualmente un procedimiento de realización extrajudicial o de autoliquidación, a cargo del fiduciario y conforme a las pautas pactadas, lo que suele traducirse en mayor celeridad y eficiencia económica.

Asimismo, el fideicomiso presenta ventajas derivadas de la existencia de un patrimonio separado. Circunstancia que contribuye a aislar los bienes afectados de contingencias patrimoniales ajenas al crédito garantizado. En la hipoteca, en cambio, el bien permanece dentro del patrimonio general del deudor, aunque gravado con el derecho real correspondiente.

No obstante, la hipoteca conserva relevantes fortalezas: amplia tradición jurídica, regulación consolidada, seguridad registral y fuerte desarrollo jurisprudencial, razones por las cuales continúa siendo una garantía de utilización frecuente, especialmente en operaciones inmobiliarias ordinarias.

En consecuencia, puede sostenerse que el fideicomiso en garantía resulta funcionalmente superior en aquellas operaciones que demandan rapidez ejecutiva, flexibilidad negocial y estructuras patrimoniales complejas, mientras que la hipoteca mantiene particular utilidad en negocios tradicionales que privilegian simplicidad y estabilidad normativa.

## ASPECTOS TRIBUTARIOS EN CUATRO ETAPAS. Para analizar correctamente las

implicancias impositivas de un contrato de fideicomiso, es fundamental dividir su vida en cuatro etapas distintas. Cada una puede generar hechos impositivos diferentes y debe ser analizada por su propia lógica, sin confundir los eventos que ocurren en una con los de otra.

Etapa 1. El contrato y su celebración. Es la unión de voluntades entre fiduciante y fiduciario que se plasma en un instrumento, que puede ser público o privado. En el caso que el contrato sea de carácter oneroso, lleva consigo el pago de impuesto de sellos. La onerosidad se presume, y su base imponible la define el derecho del fiduciario a percibir una retribución por su gestión, la cual puede ser determinada o determinable.

Etapa 2. La transferencia de bienes. Es el momento en que el fiduciante transfiere la propiedad fiduciaria de los bienes al fiduciario. Con esta transferencia, comienzan a surtir los efectos propios del fideicomiso, como la protección del patrimonio. La mayoría de la doctrina civilista sostiene que la transferencia no es onerosa, es decir que no hay una contraprestación para el fiduciante, ni gratuita ya que no hay ánimo de liberalidad hacia el fiduciario. Es un acto de confianza, una categoría neutra. A.R.C.A. ignora esta neutralidad, y para determinar si la transferencia se encuentra gravada con impuesto a las ganancias, exige analizar la finalidad económica real del fideicomiso, y su negocio subyacente. El negocio subyacente no es un pacto oculto, sino la finalidad misma del contrato, y está plasmado en sus cláusulas. Para saber si la transferencia inicial (Etapa 2) es onerosa o gratuita a fines impositivos, debemos observar que ocurre al final del contrato, en su Etapa 4. Las preguntas determinantes son: ¿Quién es el fideicomisario (destinatario final de los bienes)? ¿Qué bienes va a recibir exactamente?

Escenario 1: Negocio subyacente gratuito. No se encuentra gravado por el impuesto a las ganancias y se da en los casos en donde el fideicomisario es un tercero, es decir una persona diferente al fiduciante. Por ejemplo, un contrato de fideicomiso de planificación sucesoria donde los hijos son los fideicomisarios. O en el caso que el fideicomisario sea el mismo fiduciante, pero recibe exactamente el mismo bien que aporto, con mejoras de mero mantenimiento, como se da por ejemplo en los fideicomisos de administración de un campo.

Escenario 2: Negocio subyacente oneroso. Se encuentra gravado con impuesto a las ganancias y se considera onerosa esta transferencia cuando se cumple la condición, siendo el fideicomisario el mismo fiduciario, pero recibe el bien sustancialmente modificado al que aporto. La clave no es el valor, sino la modificación sustancial. El ejemplo clásico se da cuando el fiduciante aporte un lote de terreno baldío y recibe como fideicomisario una o varias unidades funcionales de un edificio a construir en ese lote, o en el caso que aporta un campo, y recibe un loteo.

Etapa 3. Actividad y gestión del fiduciario. Esta etapa comprende la gestión de los bienes por parte del fiduciario para cumplir la finalidad del contrato, por ejemplo, alquilar un inmueble, invertir dinero, o desarrollar un proyecto. Cuando se generan ganancias producto de esa actividad, se estaría dando el hecho imponible y el mismo se encuentra gravado con impuesto a las ganancias. No debe confundirse con la contraprestación de la etapa dos, no convierte en onerosa la transferencia inicial si esta era gratuita por su negocio subyacente.

Etapa 4. Transferencia final. Al extinguirse el fideicomiso, el fiduciario transfiere los bienes residuales a quien corresponda según indique el contrato. Como sabemos, esta etapa es la clave para determinar la naturaleza del negocio subyacente, ya que sea oneroso o gratuito. No debe confundirse esta transferencia que se da en cumplimiento de una obligación contractual, y no es correcto llamarla adjudicación ya que la misma se da como efecto

partitivo en una comunidad, ya sea de condominio, hereditaria o ganancial entre cónyuges. En el fideicomiso no hay tal comunidad.

ASPECTOS REGISTRALES. La inscripción de contratos de fideicomiso en Santa Fe es obligatoria y se gestiona de forma online a través la plataforma del Registro de Personas Jurídicas, Empresas y Contratos. (RPJEC). Esta medida busca la trazabilidad y transparencia, exigiendo a las partes el registro en un plazo no mayor a 30 días corridos desde su constitución o modificación. Se debe incluir dentro de la documentación a inscribir, el contrato constitutivo y la identificación de las partes con su CUIT.

Cuando el fideicomiso recae sobre bienes registrables, la dimensión registral del negocio adquiere especial relevancia, en cuanto a la transmisión de la propiedad fiduciaria y las limitaciones derivadas del contrato requieren adecuada publicidad frente a terceros.

En materia inmobiliaria, por ejemplo, la constitución del fideicomiso exige el otorgamiento por escritura pública y la inscripción de la transmisión fiduciaria en el Registro de la propiedad Inmueble, a efectos de garantizar la oponibilidad del derecho y la continuidad del tracto registral. La registración permite exteriorizar la existencia del dominio fiduciario, identificar al fiduciario como titular registral y dar conocimiento del régimen especial que afecta al bien.

Asimismo, resulta conveniente que del asiento registral surjan las referencias necesarias para advertir la existencia del fideicomiso y, en su caso, las restricciones dispositivas relevantes emergentes de su acto constitutivo.

En los fideicomisos en garantía, la publicidad registral reviste particular importancia, ya que fortalece la seguridad jurídica del acreedor-beneficiario y brinda certeza a terceros respecto del destino especial de los bienes afectados.

La adecuada articulación entre el negocio fiduciario y el sistema registra constituye, por ello, un elemento central para la eficacia práctica del instituto.

CONCLUSION. El contrato de fideicomiso tal como se encuentra regulado en el CCC, se ha consolidado como instrumento jurídico de notable versatilidad, capaz de adaptarse a múltiples finalidades dentro del tráfico jurídico. Su estructura, basada en la transmisión de la propiedad fiduciaria y la constitución de un patrimonio de afectación, le otorga una configuración particular que lo distingue de otras figuras tradicionales.

En su modalidad de garantía, el fideicomiso adquiere una relevancia especial, en tanto permite reforzar el crédito mediante la afectación específica de bienes dentro de un patrimonio separado, orientado al cumplimiento de la obligación asegurada. Esta característica, sumada a la posibilidad de prever mecanismos de realización más ágiles, contribuye a dotar al instrumento de una eficacia práctica significativa.

En comparación con la hipoteca, el fideicomiso en garantía presenta ventajas funcionales vinculadas principalmente a una mayor flexibilidad negocial, dentro de una separación de patrimonios y la potencial celeridad en la ejecución en caso de incumplimiento. No obstante, la hipoteca mantiene su vigencia como instrumento consolidado, especialmente en aquellas operaciones que privilegian la simplicidad.

En definitiva, puede sostenerse que el fideicomiso en garantía no sustituye completamente a la hipoteca, pero si se lo presenta como una alternativa jurídicamente idónea, y en muchos supuestos, funcionalmente superior, especialmente en estructuras de negocios complejas que requieren mayor eficiencia y previsibilidad en la satisfacción del crédito.