



XIII JORNADAS DE INSTITUTOS DE DERECHO COMERCIAL. COMISIÓN DE CONCURSOS Y QUIEBRAS TEMA: EL FIDEICOMISO EN EL CONCURSO Y EN LA QUIEBRA.

PONENCIA:

“EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE GARANTÍA Y SU VALIDEZ FRENTE A LOS CONCURSOS”.

AUTOR:

EDUARDO M. FAVIER DUBOIS (H).

SINTESIS.

- El fideicomiso inmobiliario de garantía, en el cual el inmueble transmitido sigue siendo explotado por el deudor-fiduciante en interés propio, es inválido por infringir la regla legal de administración por el fiduciario a favor del beneficiario.
- Dicha invalidez puede ser declarada a pedido del síndico, de los acreedores o del propio deudor, en el concurso o quiebra del deudor-fiduciante, donde no podrán oponerse los efectos del fideicomiso.

FUNDAMENTOS.

1.-Existe en la práctica una figura contractual en la cuál, a los efectos de garantizar una deuda, el deudor transmite en propiedad fiduciaria un inmueble de su propiedad para que, en caso de no abonarse aquella a su vencimiento, el fiduciario venda el inmueble en forma privada y, con su producido, pague la deuda al beneficiario-acreedor, entregando el eventual remanente al deudor-fiduciante.

Ahora bien, en muchos casos el deudor-fiduciante, no obstante la transferencia del inmueble, mantiene su tenencia y explotación por vía de un “comodato” conferido por el fiduciario.



A nuestro juicio, en tales supuestos donde el deudor continúa explotando el inmueble en interés propio no se cumple con el art. 1° de la ley 24.441, que exige, por un lado, que sea el fiduciario y no el fiduciante quien “ejerza” la propiedad, o sea que sea el administrador del inmueble y, por otro, que tal ejercicio sea “en beneficio de quien se designe en el contrato”, o sea a favor del beneficiario-acreedor y no del fiduciante-deudor.

Ello se corrobora con los deberes del fiduciario de cumplir las obligaciones legales con la prudencia de un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza (art. 6°), y de su obligación de rendir cuentas al beneficiario (art. 7°).

Tales deberes parten de la base de que es el fiduciario quien administra los bienes fideicomitidos (y no el fiduciante) y que lo hace a favor del beneficiario (y no en interés propio del fiduciante).

Por tales motivos, el contrato en cuestión es inválido como fideicomiso de garantía al no ajustarse a sus presupuestos legales.

Téngase en cuenta que, siendo el régimen de propiedad fiduciaria una excepción al régimen general de dominio del derecho argentino, no pueden extenderse sus efectos a situaciones diversas a las contempladas por el legislador como ocurre en el caso relatado.

2.-En caso de concurso o quiebra del deudor-fiduciante, la declaración de la invalidez mencionada en el punto anterior es de interés de todos los sujetos involucrados en el proceso en tanto permite considerar al inmueble dentro del activo concursal.

Por tal razón, tanto el síndico, cualquier acreedor y el propio deudor pueden solicitar la declaración de tal invalidez por vía de acción, mediante incidente concursal y, en su caso, solicitar una medida cautelar para evitar la ejecución del fideicomiso en perjuicio del concurso.

También la podrán solicitar por vía de excepción, cuando se presenten a verificar el acreedor-beneficiario y/o el fiduciario.

Finalmente, cuando el juez advierta una situación de este tipo, y mientras el concurso esté abierto, podrá instar de oficio la promoción de un incidente para que con las garantías del caso se resuelva sobre la cuestión.

Eduardo M.Favier Dubois (h).
Director del Instituto de D.Comercial de la U.N.A.
Mail: eduardo@favierdubois.com.ar