



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE

# Fideicomiso Inmobiliario

"Canalizar inversiones, administrar activos y ejecutar proyectos de desarrollo urbano o habitacional "



+54 9 11 21823616

## Duración:

40 hs (20 hs. sincrónicas. 20 hs. asincrónicas - casos prácticos con foro de consulta)

## Días y horarios:

Del 9 de abril al 14 de mayo. Jueves de 18:00 a 21:00 hs

## Calendario:

|       |   |    |    |    |
|-------|---|----|----|----|
| Abril | 9 | 16 | 23 | 30 |
| Mayo  | 7 | 14 |    |    |

## Modalidad:

**Virtual**

## Aranceles (\*):

**Matrícula:** \$40000.

**Externos:** Contado \$253800 ó 2 cuotas de \$141000.

**Comunidad UAI:** Contado \$178000 ó 2 cuotas de \$98700.

**Miembros de COCIR y miembros del Colegio de Martilleros de Rosario:** Contado \$216000 ó 2 cuotas de \$120000

(\*) En caso de elegir la opción de pago al contado, deberá avisarnos al momento de abonar la matrícula, o dentro del primer mes de cursado a [uai.extensionrosario@uai.edu.ar](mailto:uai.extensionrosario@uai.edu.ar) ó al WhatsApp: +54 9 11 2182-3616. Transcurrido ese período la opción ya no será válida y deberá pagar obligatoriamente las cuotas mensuales según el valor establecido en cada capacitación

## Dirigido a:

Estudiantes, profesionales vinculados con la actividad inmobiliaria, corredores inmobiliarios, martilleros, abogados, contadores y arquitectos.

## Objetivos:

Financiar proyectos inmobiliarios sin recurrir a créditos tradicionales.

Proteger los activos de los participantes mediante una estructura legal sólida.

Atraer inversionistas con reglas claras y rendimientos definidos.

Facilitar la gestión profesional de bienes raíces.

## Enfoque general:

Canalizar inversiones, administrar activos y ejecutar proyectos de desarrollo urbano o habitacional con eficiencia, transparencia, aspectos tributarios y seguridad jurídica.

## Contenidos:

### MÓDULO 1

#### 1- CLASE GENERAL INTRODUCTORIA.

Introducción – Negocios fiduciarios y fideicomiso.

Definición legal. Objeto. Finalidad. Forma y oponibilidad. Plazo o condición.

Sujetos: fiduciante, beneficiario y fideicomisario.

El fiduciario. Requisitos. Actuación. Responsabilidad del fiduciario. Fiduciario beneficiario.

Efectos frente a terceros: patrimonio separado. Ausencia de personalidad en el fideicomiso. Actos del fiduciario. Efectos entre partes: dominio fiduciario.

#### 2- CONFLICTOS EN EL FIDEICOMISO.

Separación del fiduciario. Medidas cautelares.

Los fiduciantes como consumidores.

Responsabilidad de terceros (el caso del desarrollador).

Asamblea de Fiduciantes.

Renegociación de los contratos de fideicomiso. Cláusulas de renegociación. Imprevisión. El fideicomiso como contrato de larga duración y obligación implícita de renegociar.

### MÓDULO 2

#### 3- EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Comprensión de la figura del fideicomiso como un contrato.

Entendimiento de su nacimiento, extinción y sus consecuencias durante la vida del contrato.

Análisis práctico de aspectos fundamentales al momento de analizar o redactar un contrato de fideicomiso.

Naturaleza del Fideicomiso.

Onerosidad o gratuidad del contrato.

Detalle de partes del contrato y de beneficiarios. Diferencia. Legitimación activa y pasiva.

Comprensión de formas de incorporación a un contrato de Fideicomiso.

Diferentes tipos de contratos de fideicomiso que regula el código y que el mercado utiliza, del tipo atípicos.

Estudio de cláusulas tomadas de legislaciones foráneas que no son aplicables a la argentina.

Análisis de cláusulas que se pueden tomar de legislaciones foráneas que sí se pueden aplicar a la legislación argentina.

Particularidades de las partes en un contrato de fideicomiso.

Revocación de fideicomiso. Casos en los que procede.

Transmisión de derechos del fideicomiso.

Embargabilidad de los bienes afectados y de los derechos de cada participante.

Rol del Fiduciario. Responsabilidad. Alcances de su manda.

Plazo de vigencia del contrato.

Fideicomisos en los que existen beneficiarios con discapacidad.

Fideicomiso como reemplazo de pedido de restricción de la capacidad en tribunales.

Fideicomiso como herramienta de planificación patrimonial.

### MÓDULO 3

#### 4)- TRIBUTACION APLICADA AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Los tributos que afectan el fideicomiso: Iva, impuestos a las Ganancias, Impuestos sobre los Ingresos Brutos, Impuestos de sellos, Impuestos sobre los bienes personales

Personería tributaria del fideicomiso.

Los impuestos en sus diferentes etapas.

Dictámenes interpretativos emitidos por AFIP/ARCA acerca de la onerosidad de las transferencias.

Fideicomisos de administración. Fideicomisos de construcción.

Casos prácticos.

Construcción y venta. Construcción y administración de rentas de alquiler. El Iva y el Imp a las Ganancias en las locaciones

#### MÓDULO 4

##### 5)- LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO

Concepto de Cesación de pagos.

Tratamiento brindado por la Ley 24.441 al patrimonio fideicomitido insolvente.

Soluciones brindadas desde la jurisprudencia.

Estado actual del tema a partir de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación.

Análisis del Artículo 1687 del CCCN. Legitimación activa para solicitar la liquidación.

La figura del liquidador, Normas aplicables de la Ley 24.522.

Análisis de fallos.

#### MÓDULO 5

##### 6)- PROTECCION LEGAL Y PROCESAL DEL PATRIMONIO FIDUCIARIO

Inembargabilidad del patrimonio fideicomitido

Límites de la acción ejecutiva sobre los bienes fideicomitidos.

Protección procesal del patrimonio fideicomitido:

1. Medidas cautelares:

embargo, inhibición, anotación de litis, no innovar y desalojo anticipado

2. Acción reivindicatoria, interdictos y acciones posesorias. Legitimación activa y pasiva.

Análisis de fallos

#### MÓDULO 6

##### 7)- TALLER DE CASOS PARA INTEGRAR LOS CONTENIDOS.

## Beneficios:

Los participantes comprenderán en profundidad la estructura legal del fideicomiso inmobiliario, su funcionamiento contractual, aspectos tributarios y mecanismos de protección patrimonial. Además, se abordarán casos prácticos que facilitan la aplicación real en proyectos de inversión y desarrollo urbano. Asimismo, el curso brinda estrategias para financiar proyectos sin recurrir a créditos tradicionales, proteger activos mediante estructuras fiduciarias sólidas y atraer inversores con reglas claras y seguridad jurídica, lo que incrementa la eficiencia y transparencia en la gestión inmobiliaria.

## Resultados de Aprendizaje:

- **Aplicar estructuras fiduciarias para proyectos inmobiliarios:** Al finalizar el curso, el participante será capaz de diseñar y utilizar fideicomisos como herramienta para canalizar inversiones y ejecutar proyectos inmobiliarios, asegurando eficiencia y transparencia en la gestión.

- **Analizar y redactar contratos de fideicomiso con criterios legales y prácticos:** El participante podrá identificar las cláusulas esenciales, evaluar riesgos y elaborar contratos ajustados a la normativa argentina, incorporando mecanismos de protección patrimonial y previsión de conflictos.

- **Evaluar el impacto tributario y legal en operaciones fiduciarias:** El participante comprenderá los principales impuestos aplicables, las obligaciones del fiduciario y las medidas procesales para proteger el patrimonio fideicomitido, aplicando estos conocimientos en casos reales.

## Cuerpo docente:

**PROF. DRA. MARÍA ALEJANDRA PASQUET – (DIRECTORA)**

Abogada y Lic. en Organización y Gestión / Derechos Reales y Registral

**DRA. CLAUDIA FRANCAVILLA**

Abogada / Derecho Societario y Concursal

**DR. RODRIGO PELLEJERO**

Abogado / Contratos y Defensa del Consumidor

**DR. FELIPE REIS CENTENO**

Abogado / Derecho Inmobiliario

**DR. OMAR RIZZO**

Contador y Abogado / Derecho Tributario

## Contacto:



[uai.extensionrosariouai.edu.ar](mailto:uai.extensionrosariouai.edu.ar)



Envíanos un mensaje en WhatsApp: +54 9 11 21823616

Universidad Abierta Interamericana

UAI