

Alejandro José Hillar Puxeddu

TOMO IV

DERECHO INMOBILIARIO

**Fideicomiso. Desarrollo inmobiliario.
Contratos electrónicos, e inteligentes.**

LEASING. CROWFUNDING. COMERCIO ELECTRÓNICO.
POOL DE SIEMBRAS. FIDEICOMISO, Y LOCACIÓN RURAL.
LOCACIONES, Y AFIP. DONACIONES INOFICIOSAS.

Osmar D. Buyatti
LIBRERIA EDITORIAL

CDD Alejandro José Hillar Puxeddu
346.0437 Derecho Inmobiliario Tomo 4. Fideicomiso. Desarrollo inmobiliario. Contratos electrónicos, e inteligentes. Leasing. Crowdfunding. Comercio electrónico. Pool de siembras. Fideicomiso, y locación rural. Locaciones, y AFIP. 1a. ed. - Buenos Aires:
Osmar D. Buyatti - Librería Editorial, 2022.
436 p. ; 22,5 x 15,5 cm.

ISBN: 978-987-716-154-0

1. Derecho. 2. Mercado Inmobiliario. 3. Empresas Inmobiliarias. I. Título

© 2022 by **Osmar D. Buyatti**

Viamonte 1509 (C1055ABC) Buenos Aires - Argentina

Tel:(fax) (54-11) 4371-2512/4812-5492/4811-6173



Encontrá más información escaneando este QR

www.osmarbuyatti.com

 libros@osmarbuyatti.com

 +549-11-3037-2396

 facebook.com/editorialbuyatti

 instagram.com/editorialbuyatti

Diseño de tapa: AIS

Composición y armado: Jonathan M. Lavaise - Andrés I. Silva

Edición: Mayo 2022

Hecho el depósito que marca la Ley 11.723

Reservado todos los derechos de la presente edición para todos los países. Este libro no se podrá reproducir total o parcialmente por ningún método gráfico, electrónico, mecánico o cualquier otro, incluyendo sistemas de fotocopia y duplicación, registro magnetofónico o de alimentación de datos, sin expreso consentimiento de la editorial. Su infracción está penada por las leyes 11.723 y 25.446.

Tirada: 500 ejemplares

I.S.B.N. 978-987-716-154-0 (Tomo IV)

I.S.B.N. 978-987-716-136-6 (Obra completa)

IMPRESO EN ARGENTINA

PRINTED IN ARGENTINA

Se terminó de imprimir en el mes de mayo de 2022, en la Gráfica **Imprenta Ya**, Alférez Hipólito Bouchard 4381, Munro, Buenos Aires.

ÍNDICE

Abreviaturas.....	5
Prólogo.....	7

SECCIÓN 1 FIDEICOMISO. DESARROLLO INMOBILIARIO. LEASING.

CAPITULO I EL FIDEICOMISO, EN GENERAL, EN LA CONSTRUCCIÓN, Y EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA.

1. El contrato de fideicomiso, desde el punto de vista general:.....	43
1.1. El fiduciario, puede ser beneficiario, como modificación esencial, del CCCN.	47
1.2. Bienes, que, pueden ser objeto, del fideicomiso.....	47
1.3. Fideicomiso de garantía, otra reforma esencial, del CCC.....	48
1.4. Obligación de contratar, un seguro civil obligatorio, por el fiduciario.....	49
2. Del contrato comercial, de fideicomiso, en general.....	60
2.1. Objeto contractual, desde lo general:	62
2.2. Del fideicomisario, como titular residual, de la propiedad fiduciaria, al concluir el negocio.	66
2.3. Del contenido, del contrato, y su libertad negocial.	68
2.4. Efectos frente a terceros: La inscripción registral: comienzo, y duración, de la oponibilidad, excepciones:.....	68

2.5. Acreedores externos, frente al patrimonio fiduciario:	70
2.6. Responsabilidad objetiva civil, y penal, del fiduciario, por daños, y perjuicios:	71
2.7. Consecuencias de la falta de registración, o del fraude:.....	76
2.8. De la forma, del contrato de fideicomiso.....	80
2.9. De los bienes tangibles, e intangibles, objeto dentro del contrato de fideicomiso, y el comercio.....	83
2.10. Del fiduciario, como sujeto esencial del contrato.....	84
2.11. La acción autónoma, de responsabilidad civil, contra el fiduciario:.....	89
2.12. Del fideicomiso en garantía.....	93
2.13. De la carga, de la aceptación expresa, o tácita, y de la calidad, de beneficiario, y fideicomisario.....	95
2.14. De la propiedad fiduciaria.....	96
2.15. De la insuficiencia patrimonial, del fideicomiso, y su liquidación judicial.....	97
2.16. Del fideicomiso financiero.....	100
2.17. Informe de contador público independiente, sobre el cumplimiento, de los requerimientos de pre-calificación, del trámite, de registración, de fideicomiso.....	102
2.18. Tramite registral, ante la IPJ, en Córdoba:	104
2.19. Modelos: demanda incumplimiento contractual, contra fideicomiso, y constructora.....	106
2.20. Algunas cláusulas, que, se pueden incorporar, a una escritura de fideicomiso, o acta notarial:.....	110
2.21. Modelo de acta, de transferencia, de la propiedad fiduciaria, y toma de posesion, de los bienes fideicomitados.....	111
3. Fideicomiso al Costo, Rodeo Del Molle:	112

CAPÍTULO II
EL FIDEICOMISO, EN LOS ASPECTOS
ESPECIALES, PARA LA CONSTRUCCIÓN,
E INMOBILIARIO. RÉGIMEN DEL C.C.C.N.
PUBLICIDAD REGISTRAL. TRATAMIENTO
IMPOSITIVO. EMBARGOS. FIDEICOMISO, Y
DERECHO PENAL INMOBILIARIO.

1. Modelo de Fideicomiso, al costo:	139
2. La cuestión tributaria, del fideicomiso.....	148
2.1. Impuesto a las ganancias, y otros.	148
2.2. Impuesto al Valor Agregado. (IVA).	173
2.3. Impuesto a la ganancia mínima, presunta.....	173
2.4. Impuesto, sobre los bienes personales.....	174
2.5. Análisis varios:	174
3. Fideicomiso: negación del embargo, del inmueble, objeto del mismo;.	181
4. Fallo positivo, sobre embargo, e inoponibilidad, del inmueble, sujeto a fideicomiso.	183
5. El fideicomiso, y el derecho penal inmobiliario. Análisis de los artículos, del Código Penal (CP), en relación al derecho inmobiliario contemporáneo, y la responsabilidad penal, del fiduciario.....	186
6. Los tipos de fraude, en el fideicomiso: estafa contractual, y abuso de confianza.	189
7. Análisis, de los elementos objetivos, del tipo estafa.	190
8. Análisis, de las distintas situaciones, planteadas para la figura del fideicomiso.....	193
9. Modelos:	210

CAPITULO III
EL DESARROLLO INMOBILIARIO,
Y EL LEASING.

1. El desarrollo inmobiliario:.....	215
2. El <i>leasing</i> inmobiliario:	224

**CAPITULO IV
FIDEICOMISO AGRARIO, GANADERO,
Y POOL DE SIEMBRAS.**

1. El fideicomiso, y los agronegocios:	234
2. La naturaleza jurídica, de un <i>pool</i> de siembra.	236
4. Los inversores-beneficiarios.	237
4. Tratamiento impositivo, y fiscal.	238
4.1. Pastaje. Capitalización de hacienda.....	242
4.2. Labores culturales.....	242
5. Modelos de contratos de fideicomiso, en el sector agropecuario, y sobre <i>feed lots</i>	260
6. Contrato de gestión, y administración agropecuaria, con fideicomiso agrario, de administración, y sucesión.....	264

**CAPITULO V
EL RÉGIMEN JURÍDICO,
DEL CROWFUNDING INMOBILIARIO.**

1. El <i>crowdfunding</i> inmobiliario, y los negocios, de financiamiento	269
2. El <i>crowlending</i>	279
2.1. Ventajas del <i>crowdlending</i>	279
2.2. Riesgos del <i>crowdlending</i>	280

**CAPITULO VI
LOS CONTRATOS ELECTRÓNICOS, E INTELIGENTES.**

1. Los contratos electrónicos, y el moderno derecho inmobiliario.	305
1.1. Concepto, naturaleza, y función.	305
2. El comercio electrónico, y las plataformas de internet.....	325

CAPITULO VII
EL ANÁLISIS, DE LA INCONSTITUCIONAL
REFORMA, EFECTUADA, AL RÉGIMEN, DE LAS
DONACIONES, Y ACCIONES SUCESORIAS, DEL
CÓDIGO CIVIL, Y COMERCIAL, (LEY 27.587).

1. Introducción a la ley 27.587, y sus problemas constitucionales.....	331
2. Protección integral, a la Familia.	333
3. Conclusiones esenciales.....	344

SECCIÓN 2
LAS LOCACIONES RURALES, Y LA APARCERIA.
RÉGIMEN LEGAL DEL AGUA. LAS LOCACIONES,
ANTE LA AFIP, Y EL SISA.

CAPITULO VIII
LA LOCACIÓN, Y APARCERIA RURAL, EN
EL MODERNO DERECHO INMOBILIARIO.
LAS LOCACIONES ANTE LA AFIP.

1. La locación rural, y la aparcería, en argentina;.....	349
1.1. Definición, y naturaleza jurídica, de la locación rural.	349
1.2. Mejoras, y reparaciones. Régimen legal del agua.	359
1.3. Obligaciones, y derechos, de las partes.	360
2. Modelos de contratos, de arrendamiento rural, y aparcería.	363
3. Modelo de aparcería	365
4. Las locaciones, ante la AFIP, y el SISA.....	369
4.1. ¿Es obligatoria la inscripción?	369
4.2. ¿Cuáles son los requisitos, y condiciones del SISA?	370
4.3. ¿Cómo se realizará la inscripción en el SISA?	370
4.4. Cómo registrar, los contratos, de alquiler, ley 27.551, en la AFIP:	370

BIBLIOGRAFÍA

1. Intermediación Inmobiliaria, y régimen jurídico, de los corredores inmobiliarios, y martilleros.....	377
2. Derecho Contractual Inmobiliario, y derecho notarial:	379
3. Temas vinculados, a instrumentos jurídicos, y aspectos generales, del derecho inmobiliario;.....	384
4. Acciones reales, y posesorias:	419
5. Fideicomiso, y <i>leasing</i>	423
6. Crowdfunding , y contratos electrónicos.	431
7. Ley 27.587. Donaciones inoficiosas.	432