

Fideicomiso

Dictamen elaborado por los escribanos AGUSTÍN M. CERIANI CERNADAS y FEDERICO J. LEYRÍA, aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 10/5/2012.

Doctrina

- El fideicomiso no tiene un fin en sí mismo ni es en sí mismo un negocio, sino que es un medio (estructura jurídica empleada) para llevar a cabo una finalidad contenida en el negocio subyacente (el negocio inmobiliario).
- El contrato de fideicomiso y la transferencia de la propiedad fiduciaria son contratos permitidos entre cónyuges. Cuando el negocio fiduciario integralmente considerado resulte violatorio del régimen patrimonial de bienes del matrimonio, por contener un negocio subyacente que pueda calificarse como contrato prohibido entre cónyuges, la cláusula violatoria y la transferencia del dominio al fideicomisario o beneficiario, en su caso, resultarán nulas.
- El fideicomiso es un contrato que genera un patrimonio separado de afectación, diverso al del patrimonio universal y de otros patrimonios fiduciarios del mismo sujeto, pero en ningún caso crea un nuevo sujeto de derecho con personalidad diferenciada.
- La transferencia de dominio fiduciario exige siempre un *tradens* –el fiduciante– y un *accipiens* –el fiduciario–, dos partes inconfundibles, dos roles que no pueden superponerse ni contractual ni jurídicamente.
- No existe el *autofideicomiso* o la *autoafectación*, incluso el concepto de *afectación* no es técnicamente correcto para su aplicación al fideicomiso o a la propiedad fiduciaria.

1. Antecedentes

De los antecedentes acompañados por la consultante surgen los siguientes hechos:

- 1) Mediante escritura 238 del 18 de julio de 2008, pasada ante la escribana [...], se celebra un contrato de fideicomiso entre S. M. F. y otros, como fiduciantes, y C. A. R., como fiduciario; cabe aclarar que S. M. F. y C. A. R., al momento de celebrar esta escritura, eran cónyuges.
- 2) El objeto y finalidad del contrato de fideicomiso, que las partes acuerdan denominar [...], son la compra de un inmueble determinado con los fondos que los fiduciantes transfieren al fiduciario, para luego realizar un emprendimiento inmobiliario consistente en la construcción de un edificio, su afectación al régimen de propiedad horizontal y la transmisión de dominio pleno de las unidades a los beneficiarios fideicomisarios o la distribución entre estos del producido de la venta de dichas unidades. Estos preceptos surgen claramente a lo largo de la redacción del contrato de fideicomiso.
- 3) En la misma fecha indicada en el punto 1, en la escritura pública 241, pasada también ante la escribana [...], C. A. R., por una parte, y S. M. L., W. M. L., A. R. L., por la otra (estos tres últimos también comparecieron en la escritura mencionada en 1, como fiduciantes), comparecen, según constancia de la notaria, de la siguiente forma:

... todos concurren a este otorgamiento por propio derecho, haciéndolo el señor C. A. R.¹ además² como fiduciario del fideicomiso denominado...

- 4) Esta escritura instrumenta la transferencia de dominio del inmueble de calle Bonifacio [...], en cumplimiento de lo previsto en el contrato de fideicomiso; consecuentemente, según lo indicado en el punto anterior, S. M. L., W. M. L., A. R. L. venden sus partes indivisas al fiduciario, C. A. R., y este, a título personal, “afecta su parte indivisa al fideicomiso”. A estos efectos, la profesional redacta el acto como normalmente se redacta una escritura donde se instrumenta una transferencia de dominio por venta, salvo ciertas notas que textualmente transcribimos a continuación:

Y todos los comparecientes DICEN: Que VENDEN a don C. A. R. en su carácter de fiduciario del “Fideicomiso [...]” y *éste afecta al mismo las partes indivisas que tiene sobre el inmueble...*³

1. [N. del E.: se abrevian los nombres de los comparecientes, incluso en las citas textuales de la escritura, para la publicación del dictamen en la *Revista del Notariado*].

2. El resaltado es nuestro.

3. El resaltado es nuestro en virtud de ser esa frase un entrelíneas en el texto de la primera copia.

Y más adelante prescribe:

BAJO TALES CONCEPTOS se realiza esta *afectación*⁴ y venta por el precio total y convenido de [...], de los cuales la parte transmitente recibe en este acto de manos de la parte compradora la suma de [...], declarando la parte compradora que esta compra la realiza con dinero fideicomitado recibido de los fiduciantes del fideicomiso antes relacionado...

Y, al final de la escritura, antes de las constancias notariales:

PRESENTE EN ESTE ACTO desde su inicio, doña S. M. F. [...], casada en primeras nupcias con C. A. R. [...], DICE: Que otorga a su esposo el asentimiento conyugal preceptuado por el artículo 1277 del Código Civil con la operación aquí instrumentada...

En cuanto al precio, en particular, en esta escritura se formaliza un pago parcial; el saldo se canceló posteriormente, por lo que, mediante escritura pública de fecha 13 de enero de 2011, ante el escribano [...], C. A. R., S. M. L., W. M. L. y A. R. L. (estos tres últimos, transmitentes en la escritura anterior) dan recibo del saldo de precio. Nótese que C. A. R. comparece a dar recibo también y a título personal, acto en el que manifiesta ser de estado civil divorciado de sus primeras nupcias de S. M. F.

- 5) Por último, la consultante insinúa los supuestos problemas de los actos jurídicos relatados, los califica de “un poco confusos” y que la escritura, que para la consultante es una venta, no documenta el correcto acto jurídico ya que textualmente expresa: “en la citada escritura *se transfiere el dominio pleno y no la propiedad fiduciaria*”. En relación con el contrato de fideicomiso, la consultante pregunta

... si habría algún tipo de contrato prohibido (sea donación –art. 1807, C. C.– o compraventa –art. 1358, C. C.–) encubierto o indirecto entre cónyuges.

2. Consideraciones

Comenzamos con el análisis jurídico del planteo realizado en forma cronológica del otorgamiento de los actos.

4. Ídem nota 3.

En primer lugar, está el contrato de fideicomiso, que, a nuestro parecer, está correctamente estructurado. No podemos dejar de resaltar la especial circunstancia que surge de este contrato, en particular al reconocer como parte fiduciante a S. M. F., cónyuge del fiduciario, y C. A. R., en su carácter de fiduciario. Y es esta circunstancia la que genera la sospecha en la escribana consultante de si estamos frente a alguno de los contratos prohibidos por el Código Civil en las normas citadas precedentemente.

Para develar este primer interrogante, debemos recordar la naturaleza jurídica de los contratos de fideicomisos. El contrato de fideicomiso inmobiliario puede definirse como un contrato bilateral celebrado por al menos dos partes, el fiduciante y el fiduciario, por el cual el primero se obliga a transferir bienes (inmueble, dinero, trabajo, etc.) al segundo, para que este los administre, desarrolle, conserve o disponga, en beneficio del beneficiario (que puede coincidir o no con el fiduciante), de acuerdo a las facultades y límites conferidos en el contrato. Eventualmente, el beneficiario, cuando no coincida con el fiduciante, puede intervenir como tercer sujeto en el contrato para aceptar el beneficio que le reserve la gestión. Los denominados fideicomisos inmobiliarios no son más que una aplicación del negocio fiduciario, estructurado ad hoc para emprendimientos inmobiliarios. Para Silvio Lisoprawski, el fideicomiso inmobiliario

... no es una especie tipificada del género contractual fideicomiso de la Ley 24.441 ni tiene una regulación propia, sino que es una más de sus muchas y variadas aplicaciones, bajo el paraguas de las normas del Título I de dicha ley.

Explica que las combinaciones y participación en el negocio, particularmente de los inversores y desarrolladores, son múltiples y variadas, y que no hay un esquema, patrón fijo o modelo uniforme al que se ciñen, sino que dependen de cómo se conjugan los recursos que cada parte aporta o invierte en el negocio y la ganancia o ventaja que pretende obtener.

A los efectos de entender si este es un contrato prohibido o permitido entre cónyuges, es necesario entender la diferencia entre el negocio fiduciario y el negocio subyacente. El negocio fiduciario, según lo define la doctrina, consiste en la

... declaración de voluntad a través de la cual el fiduciante inviste al fiduciario de una posición jurídica frente a terceros, como un

medio que excede al fin práctico tenido en vista por las partes, con la obligación de devolver el derecho, estando su realización limitada por la convención fiduciaria establecida entre los dos sujetos.⁵

Los negocios fiduciarios se caracterizan por esa excedencia del medio empleado, frente al fin que se quiere conseguir. El fideicomiso no tiene un fin en sí mismo ni es en sí mismo un negocio, sino que es un medio (estructura jurídica empleada) para llevar a cabo una finalidad contenida en el negocio subyacente (el negocio inmobiliario). No debemos confundir el negocio subyacente con el indirecto, aparente o imaginario, pues en estos negocios se hace uso de una vía oblicua para obtener un efecto jurídico y las partes quieren conseguir un fin diverso del que le es normal. Según Garrigues,⁶ la diferencia entre estos negocios y los verdaderos negocios fiduciarios

... radica en que el negocio de confianza es un negocio jurídico unitario previsto y regulado en todos sus efectos por la ley, lo cual concede al que confía a otro sus intereses los recursos apropiados que garantizan la leal ejecución del contrato.

En este caso, resulta sencillo entender el negocio subyacente; las mismas partes lo expresan con total claridad en el contrato de fideicomiso en más de una oportunidad, tanto en el objeto y finalidad del contrato como en las obligaciones de las partes y, fundamentalmente, en la escritura posterior celebrada entre los hermanos L. y C. A. R., de compraventa de parte indivisa del inmueble involucrado. Es decir que, en cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de fideicomiso, los fiduciantes transfieren a título fiduciario el dinero necesario para que el fiduciario adquiera por compra, también en cumplimiento de la obligación asumida en el contrato, dicho inmueble, por lo que, a nuestro entender, estos actos deben interpretarse en forma conjunta, como una sola estructura jurídica negocial. De lo que resulta que uno de los cónyuges entrega dinero al otro para que este último adquiera por compra un inmueble determinado; este es el negocio subyacente que debemos analizar.

Si bien el dominio fiduciario nace de transferir la propiedad de un bien a favor de un fiduciario, como sostiene Natalio P. Etchegaray, el resto de esta institución jurídica se asienta en la figura de un encargo o mandato que se le hace al fiduciario. Co-

5. MARTORELL, Ernesto E., *Tratado de los contratos de empresa*, tomo II (con la colab. de Silvio Lisoprawski), Buenos Aires, LexisNexis - Depalma, pp. 931 y ss.

6. *Ibidem*, p. 935.

responde entonces armonizar esta doble naturaleza: por un lado, negocio transmisivo de la propiedad; por otro, una orden para obrar, no por imperio de obediencia, sino como contrato. En principio, los negocios transmisivos de la propiedad de carácter oneroso –compraventa, cesión onerosa de derechos, permuta, dación en pago y similares– así como los de carácter gratuito –donación y cesión gratuita de derechos– están prohibidos entre cónyuges. En cambio, está permitido el contrato de mandato y, de hecho, cotidianamente se otorgan poderes de representación entre cónyuges.

Natalio P. Etchegaray⁷ opina que

... recorriendo el Código Civil puede afirmarse que en nuestro derecho, para impedir la contratación entre cónyuges, es necesario hallar una prohibición expresa de la ley. Así: Art. 1217: La convención sobre los bienes que cada uno lleva al matrimonio y las donaciones que el esposo hiciere a la esposa, solamente pueden efectuarse antes del matrimonio. Art. 1231: La esposa no puede hacer en el contrato de matrimonio donación alguna al esposo. Art. 1358: El contrato de compra y venta no puede tener lugar entre marido y mujer. Art. 1441: No puede haber cesión de derechos entre aquellos que no pueden celebrar entre sí la compra y venta. Art. 1490: No pueden permutar, los que no pueden comprar y vender. Art. 1494: Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compraventa, es aplicable al contrato de locación. Art. 1807: No pueden hacer donaciones: 1) los esposos el uno al otro durante el matrimonio. Art. 2073: Asimila a la compra y venta la renta vitalicia con transferencia de muebles o inmuebles. No encontramos, en cambio, prohibición alguna para el mandato, la locación de servicios, la renta vitalicia con entrega de dinero, el mutuo, la fianza, la gestión de derechos ajenos. Si la transmisión no es lucrativa para el fiduciario que, por otra parte, tiene prohibido adquirir los bienes que administra, no veo inconveniente de orden público, derivado de la existencia de la sociedad conyugal, para que entre cónyuges pueda pactarse un contrato de fideicomiso en el que, evidentemente, lo que prevalece es la confianza y la importancia del encargo y en el cual la transferencia de dominio fiduciario no tiene otra finalidad que permitir la formación de un patrimonio especial, cuya administración dará los fondos necesarios para cumplir acabadamente el encargo. Destaco y reitero: como el fiduciario no puede adquirir para sí los bienes fideicomitidos, nunca podrá encubrirse con un fideicomiso una venta o donación entre cónyuges.

7. ETCHEGARAY, Natalio P., "Posibilidades de utilización del fideicomiso en la contratación habitual en sede notarial", en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 868, abril-junio 2002, pp. 99-117.

El despacho unánime de la comisión redactora del tema III, “Fideicomiso como herramienta para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios”, de la XXIX Jornada Notarial Argentina, estableció que

El contrato de fideicomiso y la transferencia de la propiedad fiduciaria son contratos permitidos entre cónyuges. Cuando el negocio fiduciario integralmente considerado resulte violatorio del régimen patrimonial de bienes del matrimonio, por contener un negocio subyacente que pueda calificarse como contrato prohibido entre cónyuges, la cláusula violatoria y la transferencia del dominio al fideicomisario o beneficiario, en su caso, resultarán nulas.

La doctrina ha entendido que podría ser un contrato prohibido entre cónyuges si, a través del negocio subyacente, se afecte o altere el régimen patrimonial matrimonial. En el caso, si analizamos únicamente el contrato de fideicomiso, abstrayéndonos de la escritura de transmisión del dominio, uno de los cónyuges se obliga a transferir a título fiduciario dinero (ya sea ganancial de su titularidad o propio), como fiduciante, al otro cónyuge, en su carácter de fiduciario, para que, luego de cumplido el objeto del fideicomiso o la manda, este último le transfiera a la fiduciante, en su carácter de beneficiaria, una o más unidades funcionales, que tendrán el mismo carácter que el dinero aportado. Dicho así, no nos parece que el contrato de fideicomiso pueda resultar calificado como de los prohibidos a celebrar entre cónyuges.

Ahora bien, el segundo punto a considerar en la consulta es la particular situación de la titularidad del dominio del inmueble antes de la transferencia al fiduciario. Como se mencionara en los puntos anteriores, tres de los fiduciantes (los hermanos L.) resultan titulares del inmueble en un 50 % indiviso, y el otro 50 % indiviso está a nombre de C. A. R. Luego de la venta instrumentada en la escritura 241 en cumplimiento del contrato de fideicomiso, resulta titular en un 100 % C. A. R., como fiduciario del fideicomiso [...]. Asumimos que esta es la situación registral, atento a la confusa redacción que resulta de la parte dispositiva de la escritura con el interlineado que se realizó en la primera copia, detallado en el punto 4 de los antecedentes del presente dictamen, así como también al criterio utilizado por el del Registro de la Propiedad Inmueble al planchar el título con dos sellos diferentes; el primero expone como criterio de regis-

tración “venta de parte indivisa - cancelación total de usufructo” (suscripto por un registrador) y el segundo, de la misma fecha y en relación a la misma matrícula y sin anular el primero, “transferencia fiduciaria” (suscripto por otro registrador).

En este orden de ideas, y para tratar de definir si el contrato de fideicomiso en función del negocio subyacente que lo causa pueda resultar prohibido para los cónyuges de acuerdo a lo solicitado por la consultante, necesariamente nos vemos obligados a un análisis puntual de la redacción de la escritura 241 cuando se refiere al acto dispositivo de las partes la prescripción antes transcripta, que reiteramos: “Y todos los comparecientes DICEN: Que VENDEN a don C. A. R. en su carácter de fiduciario del ‘Fideicomiso [...]’ y éste afecta al mismo las partes indivisas que tiene sobre...”. Creemos que el negocio pretendido por las partes nos permite interpretar que hubo en error en la redacción y el párrafo transcrito debería leerse como que, *no todos, sino que tres de los cuatro comparecientes, es decir, A. R., S. M. y W. M. L., VENDEN las partes indivisas de las que son titulares a C. A. R., quien a título fiduciario compra*. Con respecto a la compra de este 50 % indiviso de los hermanos L., no hay problema jurídico alguno, ya que es una transferencia de dominio causada en una compraventa, pero con la única particularidad de que los vendedores transfieren el dominio pleno y el fiduciario realiza la adquisición a título fiduciario, ya que la realiza con fondos fideicomitidos, o fondos fiduciarios, y que por subrogación real con el inmueble este pasa a formar parte del patrimonio fiduciario en reemplazo del dinero. El problema se plantea con respecto al 50 % indiviso de titularidad de C. A. R. En la escritura 241 bajo análisis se menciona que el señor C. A. R. afecta “al fideicomiso” (suponemos que pretendió decir *dominio fiduciario*) las partes indivisas que tiene en el inmueble. Consideramos que no es ajustada a derecho la *afectación* al fideicomiso que manifiesta realizar C. A. R. de la parte indivisa de su titularidad personal.

La Ley 24.441 estructura un régimen especial patrimonial, que inserta en el sistema general del Código Civil en forma inconexa y asistemática; da por tierra la idea central de la unicidad patrimonial, para acoger la posibilidad de la existencia de distintos patrimonios en cabeza de una misma persona. El fideicomiso es un contrato que genera un patrimonio separado de afectación, diverso al del patrimonio universal y de otros patrimonios fiduciarios del mismo sujeto, pero en ningún caso crea

un nuevo sujeto de derecho con personalidad diferenciada. El fiduciario tiene

... una sola personalidad (física o jurídica), y tendrá tantos patrimonios separados o afectos a una finalidad, como contratos de fideicomiso suscriba, amén de su –único– patrimonio universal.⁸

El artículo 14 de la ley establece que “los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante”, como regla de principio de la que habrán de deducirse, racional y normativamente, distintas consecuencias, entre ellas, la imposibilidad de agredir el patrimonio fideicomitido por parte de los acreedores del fiduciario. Esta idea, trascendental en el esquema introducido y que nutre de fuerza y contenido al instituto, transformándolo en una herramienta fundamental en la formulación de negocios de muy diversa complejidad, subvierte el sistema secular de nuestra legislación de raigambre romana, obligándonos a repensar diversos institutos. Una persona puede ahora ser titular de diversos patrimonios, afectados a fines distintos, en beneficio de terceros; ello, además del patrimonio propio, cuya característica fundamental es la de ser prenda común de sus acreedores. Esos otros patrimonios –universalidades jurídicas también– no habrán de responder por sus deudas, sino, solamente, por las que sean consecuencia directa de su accionar como fiduciario de un fideicomiso, esto es, las relacionadas con la *manda* u objeto del negocio fiduciario. El contrato de fideicomiso le da causa a la transferencia del dominio fiduciario. Claramente, la Ley 24.441, en su artículo 1, ha establecido que, para que exista fideicomiso y por lo tanto se transfiera el dominio fiduciario, es necesario que una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a *otra* (fiduciario). Según el artículo 2524 del Código Civil, el dominio se adquiere por la apropiación, la especificación, la accesión, la tradición, la percepción de los frutos, la sucesión en los derechos del propietario y la prescripción. En virtud de lo dispuesto en el artículo 2601, para que la tradición opere la transmisión del dominio, debe darse cumplimiento a los siguientes requisitos: a) que el *tradens* tenga la propiedad de la cosa; b) que el *tradens* y el *accipiens* sean capaces; y c) que la tradición se haga en virtud de un título suficiente para transferir el dominio. La transferencia de dominio fiduciario exige siempre un *tradens* –el fiduciante– y un *accipiens* –el fiduciario–, dos

8. LISOPRAWSKI, Silvio, “El fideicomiso en crisis. Insuficiencia del patrimonio fiduciario”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 4/8/2010, n° 147, pp. 1-4 (tomo 2010-D).

partes inconfundibles, dos roles que no pueden superponerse ni contractual ni jurídicamente.

No existe el *autofideicomiso* o la *autoafectación*; incluso el concepto de *afectación* no es técnicamente correcto para su aplicación al fideicomiso o a la propiedad fiduciaria. Lo que se genera es un patrimonio especial fiduciario, pero nacido del acuerdo de voluntades plasmado en el contrato (o del testamento); nunca puede ser un acto unilateral ni declarativo, siempre requiere de la transmisión, siempre hay un desplazamiento patrimonial del fiduciante al fiduciario nacido del contrato en base a un negocio subyacente.

Sin perjuicio de lo expuesto con respecto a la incorrecta utilización del concepto de *afectación* al fideicomiso o al dominio fiduciario y la necesidad de tener dos sujetos distintos, también encontramos que, de acuerdo al texto de la escritura, el precio pactado se paga en su totalidad a todos los propietarios (ya sea en la escritura de transferencia como también en la escritura de recibo del saldo de precio). Por tal motivo –advertimos–, del texto de ambas escrituras pareciera que el contrato causal de la transferencia de dominio de la parte indivisa de C. A. R. también sería una compraventa (en la que se le paga un precio de [...] al señor C. A. R.), pero que por supuesto adolece de un importante vicio, ya que ninguna persona puede venderse a sí misma (aunque sea a otro patrimonio de su titularidad). En tal sentido, el pago o entrega de dinero al señor R. no tiene causa jurídica lícita. Por tal motivo, consideramos que la transferencia de dominio por compraventa o *afectación* al fideicomiso o dominio fiduciario de la parte indivisa del señor C. A. R. no es válida, ya que la misma no tiene una causa lícita.

Como consecuencia de lo expresado en los párrafos anteriores, la real situación jurídica del inmueble de calle [...] debería ser que el 50% indiviso del inmueble es de titularidad personal de C. A. R., de su patrimonio personal, y el otro 50% indiviso es de titularidad también de C. A. R., pero no a título personal sino que a título fiduciario del fideicomiso mencionado, en virtud de haberlo adquirido en el carácter de tal y con dinero fideicomitado en base al contrato de fideicomiso. Esto supone, más allá de las implicancias contables, tributarias y fiscales que implica la construcción del edificio, que todas las unidades resultantes de la *afectación* a propiedad horizontal del edificio construido sobre el inmueble de [...] serán un 50% indiviso de titularidad personal de C. A. R. y el otro 50% indiviso, como se dijo pre-

viamente, también de titularidad de C. A. R., pero no a título personal sino que a título fiduciario. Es un tema patrimonial y no dominial, es decir, no existe un condominio sobre el edificio, existen dos patrimonios diferentes en cabeza de C. A. R.; uno, personal, para el que se le aplicarán todas las previsiones legales que tengan que ver con los bienes gananciales (entre otros, especialmente, los arts. 1277, 1306, 1315, 1358, ss. y cc. del Código Civil). Por lo tanto, en el patrimonio personal del señor R. es donde se produciría un conflicto con el patrimonio de su cónyuge, S. M. F., y, por lo tanto, podría afectar el régimen patrimonial matrimonial. Desde este punto de vista, el dinero aportado por la señora S. M. F. al fiduciario carecería de una causa permitida por el Código Civil y, por lo tanto, parecería configurarse como uno de los contratos prohibidos entre cónyuges.

A la situación mencionada en los párrafos anteriores hay que agregarle una complejidad más, el estado civil actual de los cónyuges R.-F., ya que, según surge de la manifestación de datos personales en la comparecencia de la escritura número 1 [...] de fecha 13 de enero de 2011, pasada al folio [...] ante el escribano [...], C. A. R. es divorciado de sus primeras nupcias con S. M. F. Esto supone que los bienes gananciales que integraban la extinta sociedad conyugal pasaron a formar la masa postcomunitaria sujeta a liquidación, partición y adjudicación según entre los excónyuges se acuerde; pero, salvo acuerdo expreso en contrario, el 50 % indiviso del inmueble de calle [...] (con todo lo que en él se hubiese construido) pertenece a la masa postcomunitaria mencionada.

3. Conclusiones

- La escritura 241 no refleja correctamente el negocio pretendido por las partes en el contrato de fideicomiso inmobiliario celebrado. Es nula la transferencia y/o afectación al dominio fiduciario del 50 % indiviso de titularidad del señor R.
- Es también incorrecta la registración dominial realizada según el sello del Registro de la Propiedad Inmueble, dado que no hay transferencia fiduciaria alguna del inmueble, sino una simple venta de parte indivisa, como indica el primer sello.

- La entrega de dinero en *pago del precio* por la *venta y afectación* que realiza uno de los cónyuges al otro en relación a la parte indivisa que este no adquiere en su calidad de fiduciario, en virtud de no existir causa lícita al efecto, hace suponer la existencia de un contrato prohibido para ser celebrado entre cónyuges.