

FIDEICOMISO DE GARANTÍA

Alejandra del Valle Cáceres

Julieta Gallino

Sumario: I. Introducción. II. Aspectos generales: 1. Concepto; 2. Características. III. Dinámica contractual interna: 1. Deudor; 2. Acreedor; 3. Superposición de roles. IV. Conclusiones.

I. Introducción

El fideicomiso tiene su fuente en un contrato o en un testamento, del que surge la obligación del fiduciante de transmitir al fiduciario un bien afectado a una finalidad, cumplida la cual el bien es nuevamente transmitido al fiduciante o a un tercero denominado fideicomisario.

El fiduciario se obliga a cumplir el encargo y a otorgar los beneficios que genere el bien fideicomitado al beneficiario designado. La causa de este negocio transmisivo puede ser muy variada: sucesión, inversión o garantía.

En el derecho sucesorio se puede utilizar para la protección de menores, dementes, ancianos e inexpertos, transfiriendo el patrimonio a un fiduciario para su administración en beneficio de aquéllos.

Como instrumento de ahorro e inversión, permite al ahorrista prescindir del plazo fijo tradicional y transferir sus depósitos a un banco al que se designa como fiduciario, revistiendo ese patrimo-

nio de un alto grado de inmunidad frente a los acreedores del fiduciante y del fiduciario.

Como herramienta de captación de fondos que son administrados por una entidad fiduciaria, ha encontrado una altísima aceptación para financiar la construcción de edificios y para la formación de capitales para proyectos empresarios.

Como garantía el fideicomiso presenta importantes ventajas frente a las garantías tradicionales como la prenda y la hipoteca, ya que los bienes transferidos en garantía de las obligaciones contraídas por el deudor no pueden ser agredidos por otros acreedores ni por la quiebra. El fideicomiso constituido con esta finalidad de garantía es el eje de nuestro trabajo.

En la elección del tema optamos por el análisis del contrato en sí, que da origen a derechos personales y creditorios, en virtud del cual el fiduciante se obliga a transmitir el bien con fines de garantía, y el fiduciario a gestionarlo y transmitirlo al finalizar el objetivo del contrato en las condiciones pactadas.

No nos ocuparemos del análisis de la propiedad fiduciaria, la que se caracteriza por ser un dominio especial, por exceder el objetivo del presente.

En este trabajo destacamos las características generales del fideicomiso en garantía, cuales son la confianza y el patrimonio separado, que si bien son comunes a las otras clases de fideicomiso en el de garantía adquieren gran relevancia por la finalidad de esta figura.

Nos dedicamos principalmente al desarrollo de la dinámica contractual interna, analizando las diferentes posiciones jurídicas propias del fideicomiso, combinándolas con las posiciones que se presentan desde la perspectiva de la relación obligacional subyacente (acreedor-deudor) cuyo cumplimiento pretende garantizarse.

II. Aspectos generales

1. Concepto

El fideicomiso de garantía es el contrato mediante el cual una persona transfiere a otra la propiedad fiduciaria de uno o más bienes con el fin de asegurar el cumplimiento de una obligación a su cargo o a cargo de un tercero, debiendo el titular fiduciario, una

vez acreditado el incumplimiento de conformidad a lo pactado, pagar la obligación garantizada y en su caso entregar el remanente, todo según lo previsto en la convención fiduciaria.

2. Características

a) La *confianza*; etimológicamente fiducia significa “fides”, esperanza cierta, confianza en la persona del fiduciario. Es un elemento tipificante la fe que deposita el fiduciante en el fiduciario, a quien trasmite un derecho con fines de garantía. El fiduciante confía en que cumplida la obligación se le retransmitirá el bien a él o a la persona que se hubiera pactado. La confianza radica en que sobre los bienes ya no tendrá un derecho real sino sólo un derecho de carácter personal ejercitable contra el fiduciario, a diferencia de las otras garantías clásicas como la prenda y la hipoteca, en las que el constituyente no se desprende de la propiedad de los bienes que afecta a una garantía. Esta figura también descansa sobre la confianza del acreedor respecto del fiduciario, en cuanto de éste dependerá conservar correctamente los bienes, y en su caso abonar la obligación garantizada, mientras que frente al incumplimiento del fiduciario el acreedor tampoco tendrá derecho real alguno ejercitable directamente sobre los bienes fideicomitidos objeto de la garantía, sino sólo acciones personales contra el fiduciario para exigir el cumplimiento del fideicomiso.

b) *Patrimonio separado*, tal como lo establece el art. 14 de la ley 24.441¹. Por ello, en un sentido amplio, al poner en resguardo la ley ese o esos bienes en un patrimonio separado es que se dice que todos los fideicomisos, en un sentido amplio, son de garantía. De esta forma, los bienes fideicomitidos quedan excluidos de la garantía general que constituye el patrimonio del deudor respecto de todos sus acreedores, ya se trate del fiduciante, del fiduciario e incluso de otros patrimonios fideicomitidos que ésta tenga, o bien del beneficiario, caso en que los acreedores de éste deberán esperar que los bienes ingresen definitivamente en propiedad plena a su patrimonio, para poder perseguirlos por deudas ajenas al fideicomiso. Este supuesto alcanza incluso a los casos de quiebra del

¹ Art. 14, L.F.V.: “Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiducante [...]”.

fiduciante o fiduciario, con la excepción del fraude en el caso del fiduciante. Los bienes fideicomitidos sólo responden por las obligaciones contraídas por el fiduciario en la ejecución del fideicomiso; incluso ante la insuficiencia de ellos para satisfacer esas deudas, el art. 16 de la ley 24.441 contiene la previsión de que el patrimonio fideicomitado no dará lugar a la declaración de su quiebra, sino que en tal caso el fiduciario deberá enajenar los bienes y satisfacer a los acreedores conforme al orden de privilegios de la quiebra.

c) Lo que se quiere resaltar con la denominación *de garantía* es la razón principal y esencial de la utilización de esta figura, cual es la de asegurar el cumplimiento de una obligación. Se lo utiliza como un vehículo para proteger los bienes que constituyen la garantía, y en caso de mora del deudor ejecutarlos extrajudicialmente conforme al procedimiento que las partes hayan convenido en el acto constitutivo.

d) Es un *negocio real* seriamente querido por las partes, aunque también indirecto, en el sentido de la heterogeneidad entre el medio utilizado y el fin perseguido por las partes. El fideicomiso no es un fin en sí mismo; constituye un medio para llevar a cabo alguna operación subyacente con las máximas seguridades y garantías, poniendo a buen resguardo los bienes fideicomitidos en un patrimonio separado². Con el objeto de garantía el constituyente transmite al fiduciario la propiedad fiduciaria de bienes, que quedarán en resguardo hasta el cumplimiento de la obligación garantizada.

e) Por todo lo expuesto el fideicomiso de garantía presenta ciertas *ventajas frente a la prenda y la hipoteca*, que podemos resumir de la siguiente manera: 1) puede afectar todo tipo de bienes, sin importar que sean muebles o inmuebles; 2) obvia el proceso judicial de ejecución, con las demoras y costos que lo caracterizan, permitiendo realizar el bien a valores de mercado, eliminando los riesgos y costos de la ejecución que a la postre son soportados por el deudor; 3) está fuera de la órbita de quiebra del deudor garantizado, salvo fraude; 4) el acreedor garantizado con la fiducia goza de pago preferencial frente a todos los demás acreedores, no porque tenga privilegio sobre los bienes, sino en el sentido de que los bienes que constituyen la fiducia ya salieron del patrimonio general del deudor —prenda común de los acreedores— y pasaron a cons-

² Freire, Bettina V., *El fideicomiso. Sus proyecciones en los negocios inmobiliarios*, Ábaco, Bs. As., 1997, pág. 145.

tituir un patrimonio separado, afectado a esa garantía; 5) las facultades del fiduciario frente al incumplimiento no se pueden caracterizar como facultades jurisdiccionales, pues no resuelven controversia alguna, y simplemente comprueban una situación de hecho (el incumplimiento del deudor), supuesto previsto por las partes para la ejecución de la garantía, y proceden de la manera que en el acto constitutivo las partes acordaron, y 6) el acreedor consigue una posición más sólida que la que puede obtener como acreedor hipotecario o prendario, ya que la diferencia más evidente entre el fideicomiso y la prenda y la hipoteca es que en el primero el constituyente (fiduciante) deja de ser propietario del bien o bienes objeto de la garantía, perdiendo sobre ellos toda facultad de disposición, no pudiendo realizar actos posteriores de enajenación, ni constitución de otros derechos de garantía, ni ser embargado ni ejecutado por otro acreedor distinto o deuda distinta de la garantizada con el fideicomiso.

III. Dinámica contractual interna

Ahora nos ocuparemos del análisis de las diferentes posiciones jurídicas propias del fideicomiso: fiduciante, fiduciario, fideicomisario y beneficiario, y lo realizaremos combinándolas con las posiciones que se presentan desde la perspectiva de la relación obligacional acreedor-deudor, que serán las que requieran la constitución de una garantía de la naturaleza de la analizada.

1. Deudor

a) Fiduciante: propietario pleno de la cosa que se transmite en fiducia.

Con excepción del supuesto en el que los bienes dados en fideicomiso sean propiedad de un tercero, ésta será la posición natural que ocupe el deudor, en la medida en que es quien debe afectar un bien de su propiedad para otorgar la garantía requerida por el acreedor.

Se plantea el interrogante en cuanto a quién tendrá la tenencia de los bienes afectados en fideicomiso cuando se trate de bienes inmuebles o muebles de uso que permitan desarrollar una activi-

dad empresarial, prestar un servicio o producir determinado bien (maquinarias, automotores, etcétera).

Entendemos viable la posibilidad de que el fiduciante conserve la tenencia del bien sobre el que recae la propiedad fiduciaria. Nos inclinamos en este sentido por entender que se trata de un contrato consensual, no obstante opiniones en contrario. Su carácter consensual se desprende del hecho de que existe la posibilidad de que la cosa a afectar en fideicomiso no esté individualizada al momento de la celebración del contrato (art. 4º, inc. a, L.F.V.)³, sino solamente realizada una descripción de la misma. De ahí que se puedan dar en fideicomiso cosas inexistentes, cosechas, créditos futuros, etcétera.

b) Beneficiario: aquel que resulta destinatario del producido que genera la administración de los bienes fideicomitidos.

Según la naturaleza de los bienes afectados al fideicomiso, ya sea que produzcan una renta, ganancia, frutos de cualquier especie, será el beneficio.

Los beneficios normalmente corresponderán al fiduciante-deudor (superposición de roles), que es el que afecta el bien en fideicomiso y que, de no disponerse lo contrario y no existiendo o invistiendo este carácter el fideicomisario, la ley presume beneficiario (art. 2º, tercera parte)⁴.

c) Fideicomisario: quien adquiere finalmente el dominio pleno o perfecto sobre la cosa.

Normalmente, y siempre que se hubiera cumplido en tiempo y forma la obligación garantizada, los bienes afectados en fideicomiso serán entregados al fiduciante que, por la naturaleza misma del contrato, en la mayoría de los casos será el deudor. En este caso no cabría la expresión fideicomisario. Sí tendría lugar dicha expresión si el fiduciante fuera un tercero ajeno a la relación acreedor-deudor, y se hubiera convenido que al cumplimiento de la obligación los bienes fueran transferidos al deudor de la obligación ga-

³ Art. 4º, inc. a, L.F.V.: “[...] En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, constará la descripción de los requisitos y características que deberán reunir los bienes”.

⁴ Art 2º, tercera parte, L.F.V.: “[...] Si ningún beneficiario aceptare, todos renunciaren o no llegaren a existir, se entenderá que el beneficiario es el fideicomisario. Si tampoco el fideicomisario llegara a existir, renunciare o no aceptare, el beneficiario será el fiduciante [...]”.

rantizada, entonces éste vendría a ocupar el rol de fideicomisario, y no el fiduciante ni el beneficiario.

d) Fiduciario: quien adquiere sobre la cosa un derecho real de dominio imperfecto (dominio fiduciario) subordinado al cumplimiento de un plazo o de una condición resolutorios.

Entendemos que, de conformidad al texto de la ley 24.441, será poco probable que el mismo se encuentre en dicha posición.

Consideramos que si esta posición fuera ocupada por el deudor se estaría violando el fin de la figura del fideicomiso en garantía, puesto que el titular del patrimonio fideicomitado, que constituye la garantía, estaría en manos del propio deudor, quien ejercería la relación directa sobre los bienes.

No se cumple la finalidad de la garantía ya que el acreedor transfiere la propiedad fiduciaria de bienes en favor del deudor, respecto de quien, en caso de incumplimiento, no tendría más que acciones personales.

Respecto del deudor existe el gran inconveniente de no poder, una vez cumplida la obligación asumida, adquirir la propiedad plena de los bienes fideicomitados (art. 7º, primera parte, L.F.V.)⁵.

2. Acreedor

a) Beneficiario: debemos ver cómo está redactado el contrato de fideicomiso, ya que en el caso de ser un contrato de fideicomiso de garantía puro, el beneficio producido por los bienes irán a pasar a manos del fiduciante o de un tercero. Sin embargo, si se trata de un fideicomiso de garantía y pago, los frutos serán destinados al pago de la deuda, desempeñando así el acreedor el rol de beneficiario. Por ello es muy importante prever en el contrato qué ocurrirá con los frutos de los bienes fideicomitados.

b) Fiduciario: analizamos el supuesto en el que la calidad de fiduciario coincide con la de acreedor.

Parte de la doctrina entiende que el carácter de fiduciario no podrá ser desempeñado por el acreedor, por existir intereses contrapuestos.

⁵ Art. 7º, L.F.V.: "El contrato no podrá dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas [...], ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitados [...]"

Entendemos que más que contrapuestos los intereses del fiduciario-acreedor y del fiduciante-deudor pueden considerarse convergentes. Si bien es cierto que el acreedor normalmente quiere cobrar, y cuando se trata de la ejecución de bienes de su deudor, poco le importa si habrá o no detrimento patrimonial en contra del último, porque su interés está en la satisfacción de su crédito, la ley 24.441, al no establecer un procedimiento para la realización de los bienes, le da un amplio margen al principio de la autonomía de la voluntad (art. 1197, C.C.), en tanto y siempre que la convención no resulte inmoral (art. 953, C.C.). Por ejemplo, se podrían establecer en el acto constitutivo las normas para la realización del bien fideicomitado, como precios de venta mínimos, o la obligación de que un tercero fije el valor base para la venta.

Existen, además, las responsabilidades previstas en el art. 6° de la ley 24.441, de actuar con la prudencia y la diligencia del buen hombre de negocios, que actúa sobre la base de la confianza depositada en él; en el art. 7° —obligación de rendir cuentas con la periodicidad no mayor a un año—, y en el art. 173, incs. 12 y 13, del Código Penal, que prevén que incurrirá en el delito de defraudación el fiduciario que dispusiera de los bienes fideicomitados en beneficio propio o de un tercero, perjudicando al deudor (inc. 12), y en igual delito incurrirá el que encontrándose autorizado para ejecutar extrajudicialmente un inmueble lo hiciera en perjuicio del deudor, a sabiendas de que el mismo no se encuentra en mora (inc. 13).

Si a esas normas tuitivas se suman las estipulaciones tendientes a preservar la neutralidad del fiduciario y a fijar un procedimiento de realización de los bienes fideicomitados que aseguren al fiduciante la obtención del mejor precio posible, tendientes a evitar las desviaciones hacia la preeminencia del interés del fiduciario por obtener al costo que fuere la más rápida satisfacción de su crédito, entendemos que no hay obstáculos para que el acreedor desempeñe el rol de fiduciario. Además, no encontramos impedimentos legales para la constitución de fideicomisos de garantía en los que el fiduciario sea al mismo tiempo acreedor garantizado.

Participamos de esta idea convencidos de que el "conflicto de intereses" se debe ameritar en cada caso en concreto, ya que existen no sólo mecanismos legales para prevenirlo y solucionarlo, sino también la posibilidad de estipularlos contractualmente para que el fiduciario, aun siendo acreedor, actúe rectamente y alejado de

su propio interés. En definitiva, una conducta contraria a la debida se verá rápidamente reflejada y será susceptible de corrección.

c) Fiduciante: esta hipótesis fue analizada al estudiar la posibilidad de concebir al deudor como fiduciario, y nos remitimos a lo dicho oportunamente. Sin perjuicio de ello, queremos destacar que la situación del acreedor como fiduciante podría ser más ventajosa en la hipótesis de que el fiduciario sea un tercero ajeno a la relación acreedor-deudor; en tal caso entendemos que la creación del patrimonio de afectación separado en cabeza de una persona de confianza del acreedor y del deudor cumplirá su función de garantía, y una vez que el deudor ejecute las obligaciones asumidas, podrá obtener la propiedad plena de los bienes fideicomitidos.

d) Fideicomisario: esta posición será ocupada por el acreedor en aquellos casos en que frente al incumplimiento del deudor se haya pactado que el fiduciario debe hacer entrega de los bienes al acreedor. En el contrato debe estipularse la forma en que deberá proceder el fiduciario a tal fin.

3. Superposición de roles

a) Acreedor-fiduciario-beneficiario: debemos aclarar que este problema no se nos plantea en el fideicomiso de garantía puro, es decir, en aquel que está constituido en garantía de un acreedor al cual el deudor le paga su deuda con independencia del contrato de fiducia. Por ejemplo, en el supuesto de que Pedro (fiduciante), a los efectos de garantizar el cumplimiento de una obligación, afecte en fideicomiso un departamento de su propiedad, otorgando la propiedad fiduciaria a Juan (fiduciario) que es su acreedor. En el contrato se estipula que en dicho departamento vivirá la hija de Pedro (beneficiaria) sin pagar alquiler alguno. No cabe duda de que en la figura descrita la propiedad fiduciaria que Juan ejerce es en beneficio de la hija de Pedro⁶.

En cambio sí se nos plantea en el caso de estar en presencia de un fideicomiso de garantía y pago, en virtud del cual el acreedor,

⁶ Pérez Hualde, Fernando, "El fideicomiso de garantía y las posiciones del negocio fiduciario en la ley 24.441", en *Tratado teórico y práctico de fideicomiso*, Ad-Hoc, Bs. As., 1999, pág. 238.

al ocupar el rol de beneficiario (además del de fiduciario), va satisfaciendo su acreencia durante la vigencia del fideicomiso.

Uno de los impedimentos que se ha indicado en el texto de la ley para privar al acreedor de desempeñar la posición de fiduciario y beneficiario en el mismo negocio, ha sido la obligación que el primero tiene de rendir cuentas anualmente respecto del segundo.

Esta obligación de rendir cuentas, de la cual el contrato no puede dispensar, expresamente la ley la establece a favor del beneficiario, teniendo en mira la protección de sus intereses, por lo que entendemos que no habría perjuicio alguno para éste, ya que es inadmisibles pensar que el fiduciario-beneficiario vaya a actuar en contra de sus propios intereses. Al plantear esta excepción para el caso del fideicomiso de garantía, no se afecta el espíritu de la ley, ya que los intereses del beneficiario, que la ley expresamente protege, quedan absolutamente garantizados.

El rol de fiduciario lo ejerce con relación al patrimonio de afectación (patrimonio separado —arts. 14, primera parte, y 15, ley 24.441), en tanto que el rol de beneficiario lo cumple con relación a su patrimonio particular, al cual ingresarán directamente en propiedad plena los beneficios. Las partes habrán desafectado expresamente del fideicomiso los frutos a los cuales ya no se les adjudicará la calidad de propiedad fiduciaria.

b) Acreedor-fiduciario-fideicomisario: admitiendo la posibilidad de que el acreedor sea fiduciario, se nos plantea el interrogante respecto del destino de los bienes, en caso del incumplimiento del deudor, ante la prohibición del art. 7° de la ley 24.441.

¿Es el fideicomiso en garantía una excepción al art. 7°? Frente al incumplimiento del deudor, ¿podrá el acreedor fiduciario quedarse con la propiedad de los bienes fideicomitados?

Esa posibilidad está expresamente vedada por el art. 7° de la ley 24.441, que en su parte pertinente dice: "El contrato no podrá dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas [...], ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitados".

Extinguido el fideicomiso por el incumplimiento del deudor, el acreedor fiduciario debe conjugar la obligación del art. 26 de la ley 24.441, con su interés en satisfacer su acreencia, para lo cual someterá los bienes fideicomitados a un proceso de enajenación o alguna otra modalidad convenida para hacer efectiva la garantía, y el remanente, si lo hubiera, deberá devolverlo al deudor (art. 17, L.F.V.).

Es muy importante que las partes convengan expresamente que para el caso de mora del deudor, el producido de la realización de los bienes fideicomitidos pasará a integrar el patrimonio personal del fiduciario acreedor hasta la concurrencia de su crédito, ya que a ese producido no se le adjudicará la calidad de propiedad fiduciaria, cerrando las puertas, de este modo, a una posible impugnación judicial basada en los principios de la subrogación real y/o de la prohibición del art. 7°.

Será perfectamente válido convenir que ese producido no integre el patrimonio separado, y que sea destinado a cancelar la obligación que se pretendió garantizar; consecuentemente, el acreedor-fiduciario adquiere la propiedad plena hasta la concurrencia de su crédito sin violentar el art. 7°, porque no adquiere para sí los bienes fideicomitidos, sino que adquiere el resultado obtenido después de someterlos a un proceso particularmente establecido.

No podemos dejar de referirnos, aunque sea brevemente, al marco en que el acreedor-fiduciario deberá ejercer su facultad de ejecutar la garantía por sí y sin acudir a los tribunales (con las responsabilidades ya mencionadas de los arts. 6°, 7° y 17, ley 24.441 y 173, incs. 12 y 13, Código Penal). Un detalle minucioso del procedimiento de ejecución de los bienes beneficiará tanto al fiduciante como al fiduciario. Respecto del fiduciario, porque mientras mayor sea la discrecionalidad mayores serán sus responsabilidades, y al fiduciante porque mientras mejor se regule el procedimiento de ejecución más resguardado estará su derecho al saldo.

Por todo lo expuesto consideramos que la superposición de roles acreedor —fiduciario— fideicomisario no podrá tener lugar, ya que es insalvable la prohibición del art. 7° y la manda del art. 26, ambos de la ley 24.441.

IV. Conclusiones

1) Conforme lo hemos desarrollado, propiciamos un amplio margen para el ejercicio de la autonomía de la voluntad en el fideicomiso de garantía.

2) Entendemos que debe reconocerse en el fideicomiso de garantía la posibilidad de que las diferentes posiciones contractuales propias de la figura sean desempeñadas por las partes del negocio subyacente (deudor-acreedor), cuyo cumplimiento se pretende garantizar.

3) Creemos que conforme la legislación argentina el acreedor puede desempeñar el rol de fiduciario.

4) Proponemos asimismo ampliar los supuestos de superposición de roles previstos por la ley 24.441, dando la posibilidad a que el acreedor desempeñe el rol de fiduciario, y al mismo tiempo de beneficiario.

5) Entendemos que el acreedor fiduciario no puede ser fideicomisario.

Bibliografía

- ACQUARONE, MARÍA, "Trust o fideicomiso de garantía", *LL*, 1995-B.
- BONFANTI, MARIO A., "Significado actual del fideicomiso", *JA*, 1999-III.
- BONO, GUSTAVO Y OTROS, *Ley N° 24.441*, Alveroni Ediciones, Córdoba, 1995.
- BUERES, ALBERTO J. Y OTRO, "Lineamientos generales sobre las garantías de la obligación", *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, t. II, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1993.
- CALEGARI DE GROSSO, LYDIA E., "El fideicomiso dentro del proceso de adaptación del *trust* a los conceptos del derecho civil", *JA*, 1996-III.
- CARREGAL, MARIO A., *El fideicomiso*, Editorial Universal, Bs. As., 1982.
- FLAH, LILY R. Y OTRA, *La securitización y la promoción de la vivienda. Fideicomiso...*, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1996.
- FREIRE, BETTINA, *El fideicomiso. Sus proyecciones en los negocios inmobiliarios*, Ábaco, Bs. As., 1997.
- JORNADA NOTARIAL BONAERENSE, Villa Gesell, noviembre de 1995, en *Revista Notarial*, La Plata, N° 923, 1996.
- KIPER, CLAUDIO, *Régimen jurídico del dominio fiduciario*, La Ley, Bs. As., 1989.
- LISOPRAWSKI, SILVIO Y OTRO, *Fideicomiso, dominio fiduciario, securitización*, 2ª ed., Depalma, Bs. As., 1996.
- LÓPEZ DE ZAVALÍA, FERNANDO, *Fideicomiso - Leasing - Letras hipotecarias - Ejecución hipotecaria - Contratos de consumición*, Zavala, Bs. As., 1996.
- ORELLE, JOSÉ M. R. - ARMELLA, CRISTINA - CAUSSE, JORGE R., *Financiamiento de la vivienda y de la construcción. Ley 24.441*, t. I, 1ª ed., Ad-Hoc, Bs. As., 1995.

