XXXVII ENCUENTRO NACIONAL DEL NOTARIADO NOVEL y XXVI JORNADA DEL NOTARIADO NOVEL - CONO SUR

Ciudad de Puerto Madryn, Provincia del Chubut, 19 y 20 de noviembre de 2026

En nuestro carácter de miembros integrantes de la Comisión Redactora correspondiente al TEMA II - "MECANISMOS INNOVADORES DE FINANCIAMIENTO Y GARANTÍA", Subtema A) "Garantías patrimoniales en los negocios jurídicos" y Subtema B) "Mecanismos innovadores de financiamiento", del XXXVII Encuentro Nacional del Notariado Novel, presentamos las conclusiones de las jornadas de trabajo y respetuosamente decimos:

En el día de la fecha, se constituyó válidamente la Comisión correspondiente al referido tema, habiendo expuesto 14 (catorce) trabajos académicos y dado lectura a las 51 (cincuenta y una) ponencias que fueron puestas a disposición de sus miembros integrantes. Posteriormente se procedió al debate y votación de las mismas, conforme a lo dispuesto por el Reglamento de esta Comisión Novel.

La conformación de la presente Mesa Redactora se determinó democráticamente, con el objetivo de lograr una adecuada composición que respetase la representación de todos y cada uno de los ejes temáticos trabajados. De esta forma, la Comisión del Tema II ha elegido a los siguientes miembros de la Comisión Redactora: Lucila Magali IRIGOYEN (Provincia de Buenos Aires), Felicitas BRUZZO (Provincia de Buenos Aires), Agustín VALENTI (Provincia de Buenos Aires), Adriana MARTÍNEZ OLIVERA (República Oriental del Uruguay), Lucía NESSIER (Santa Fe, 1ª Circunscripción), Camila VICENTIN (Santa Fe, 1ª Circunscripción), María Agustina MAIN (Entre Ríos), Sofía Victoria GALARZA (Corrientes) y Leila Daniela HERRERA (Salta), quienes estuvieron acompañados por los Coordinadores Santiago PINTO (Provincia de Buenos Aires) y María Emilia DE LAURENTIS (Santa Fe, 2ª Circunscripción).

Actúan como relatoras: Felicitas BRUZZO y Adriana MARTÍNEZ OLIVERA.

El resultado del trabajo de esta Comisión Redactora se expone a continuación:

Escaneado con CamScanner

DESPACHO:

XXVI JORNADA DEL NOTARIADO NOVEL - CONO SUR

En relación con el derecho real de hipoteca como mecanismo de financiamiento, consideramos que el asesoramiento integral del escribano es una herramienta fundamental para velar por los derechos de los eventuales deudores, en tanto es el profesional que interviene desde el inicio de la operación.

El deber de asesoramiento del escribano comprende también las consecuencias jurídicas del negocio que se celebra. La realidad demuestra que en esta instancia difícilmente el deudor acuda a un abogado para asesorarse sobre aquello que excede lo notarial propiamente dicho, por lo que el escribano suele ser el único profesional con el que cuenta.

Ante un eventual litigio, un incumplimiento o una imposibilidad sobreviniente, el deudor queda en una situación de mayor vulnerabilidad. Por ello, resulta importante destacar la función preventiva del notario, quien debe advertir esas contingencias, de modo que pueda afirmarse que el requirente comprendió el negocio con conocimiento real de sus consecuencias.

XXXVII ENCUENTRO NACIONAL DEL NOTARIADO NOVEL

Superficie

1. El derecho real de superficie no constituye por sí solo un mecanismo de financiamiento, pero, combinado con otros instrumentos, ofrece una ventaja financiera al permitir al superficiario acceder a un inmueble ajeno sin destinar recursos a su adquisición.

2. El derecho real de superficie, combinado con el régimen de propiedad horizontal y con titularidades diferenciadas, es un instrumento patrimonial para constituir y financiar proyectos de vivienda colaborativa (cohousing) destinados a personas vulnerables. Se propone impulsar una Ley Nacional especial para sus incentivos urbanísticos, registro y regulación tributaria.

3. Se recomienda que, antes de constituir una hipoteca sobre el derecho de superficie, se examinen de manera conjunta los elementos constitutivos de la

Escaneado con CamScanner

superficie, el plazo, el objeto de la garantía y la posibilidad de ejecutar y continuar la explotación, procurando que el vencimiento de la hipoteca sea simultáneo con el de la superficie.

4. El derecho real de superficie es susceptible de ser gravado con hipoteca divisible. Al celebrar el contrato de superficie, el superficiante puede prestar su conformidad con una futura subdivisión, para obtener, al finalizar el derecho de superficie, el dominio de las unidades o viviendas construidas, pudiendo preverse también formas de enajenación a su favor por valores establecidos.

5. Se propone que, en los proyectos solares y eólicos, el título constitutivo de superficie incorpore documentación técnica que identifique las áreas de implantación, los accesos y las restricciones de uso necesarias para explotar el parque.

6. Se propone que el instrumento constitutivo del derecho real de superficie para proyectos de generación de energías renovables incluya criterios claros sobre indemnización, retiro o conservación de instalaciones y recomposición del predio antes de la extinción del derecho, para evitar conflictos al vencimiento.

7. La indemnización prevista en el artículo 2126 del Código Civil y Comercial de la Nación es de carácter dispositivo y supletorio de la voluntad de las partes: reconoce un amplio ámbito de autonomía de la voluntad sin comprometer el orden público.

8. La fórmula subsidiaria del artículo 2126 para fijar la indemnización resulta insuficiente para proyectos de infraestructura tecnológica de larga duración y alta especialización.

Superficie y Cohousing

9. Se propone establecer el tratamiento convencional anticipado de la extinción del derecho de superficie por vencimiento del plazo, distinguiendo entre la consolidación del dominio por extinción patrimonial y la continuidad del cohousing.

10. Se sugiere incorporar en el acto constitutivo un Reglamento de Convivencia con protocolos de acompañamiento y asistencia a personas vulnerables, y reglamentar un Derecho de Preferencia comunitaria con criterios objetivos ante la transmisión de

Escaneado con CamScanner

la unidad privativa, como resguardo frente a la especulación inmobiliaria y garantía de continuidad del proyecto.

11. Es parte de la función notarial asesorar y capacitar en la prevención de la soledad no deseada de adultos mayores y personas vulnerables, entre otros, correspondiendo a los colegios notariales de la República Argentina su difusión a la comunidad.

Superficie y Fideicomiso

12. Es factible la creación de la superficie fiduciaria, mediante la transmisión del derecho real de superficie al fiduciario, tanto en su etapa de derecho sobre inmueble ajeno como en la de propiedad superficiaria.

13. La conjunción del derecho real de superficie y el contrato de fideicomiso posibilita el financiamiento, la construcción y la explotación temporal de inmuebles sobre suelo ajeno mediante una administración unificada, sin necesidad de transmitir su dominio y preservando la autonomía jurídica de los derechos involucrados.

14. Mediante una superficie fiduciaria puede estructurarse un desarrollo inmobiliario o una explotación hasta su culminación, entregando beneficios u otorgando unidades, si se nombran fideicomisarios, según cómo se estructure el fideicomiso.

15. Se propone constituir un único fideicomiso superficiario que permita desarrollar el emprendimiento en etapas sucesivas, con categorías de beneficiarios diferenciadas y aportes progresivos según las condiciones contractuales. La incorporación de nuevas etapas deberá respetar los criterios de valuación, distribución de beneficios y derechos de los inversores existentes, sin necesidad de constituir patrimonios fiduciarios independientes.

16. Se sugiere establecer plazos de duración coincidentes para el fideicomiso y el derecho real de superficie, a fin de garantizar su extinción simultánea y evitar conflictos en la explotación, liquidación y destino de las construcciones. Las sucesivas etapas de inversión deberán ajustarse a ese plazo común, respetando los límites legales y los derechos de terceros.

Escaneado con CamScanner

17. El escribano cumple un rol clave en la conformación tanto de la superficie fiduciaria como de la superficie gravada con derecho real de hipoteca o hipoteca divisible, ya que es necesaria una ordenada estructuración de estas figuras, a los fines de poder reglar de forma correcta todas las posibles vicisitudes que puedan originarse.

Crowdfunding y Tokenización

18. La tokenización de derechos económicos vinculados a inmuebles a través de crowdfunding no libera al emisor, al fiduciario ni a los demás intervinientes de las obligaciones y responsabilidades legales y contractuales que les correspondan.

19. La adquisición de un token no implica, por sí sola, la aceptación informada de las condiciones de inversión. Los derechos, obligaciones y riesgos deben establecerse con claridad en la documentación contractual, y su aceptación debe ser verificable.

20. La transferencia de un token mediante blockchain no transmite el derecho real sobre el inmueble. La tokenización no sustituye los requisitos legales exigidos para ofrecer derechos económicos al público: el negocio y el instrumento de inversión deben cumplir su régimen jurídico, independientemente de la tecnología utilizada.

Hipoteca

21. El notario cumple un rol importante en la hipoteca inversa, procurando que el contrato se ejerza de manera efectiva y manteniendo la seguridad jurídica.

22. La hipoteca inversa es una alternativa de financiamiento que da autonomía patrimonial a los adultos mayores.

23. La hipoteca inversa encuadra en el ordenamiento jurídico vigente, por lo que no requiere crear un nuevo derecho real ni modificar el régimen hipotecario general. No obstante, sus particularidades justifican una regulación específica que coordine expresamente el régimen civil, financiero, y del consumidor, y que establezca garantías adecuadas, tales como condiciones de acceso fundadas en criterios actuariales objetivos, transparentes, revisables y no discriminatorios, que valoren,

Escaneado con CamScanner

junto con la edad y las variables financieras, las situaciones de discapacidad o dependencia.

Escrow notarial

24. El escrow, como figura contractual atípica, puede constituir, en ejercicio de la autonomía de la voluntad y dentro de los límites legales aplicables, la base de un procedimiento notarial de ejecución condicionada de obligaciones patrimoniales, instrumentado mediante escritura pública y articulado con actuaciones notariales posteriores que comprueben las condiciones previamente establecidas, sin necesidad de una tipificación contractual específica.

25. Ante la falta de uniformidad de la legislación notarial jurisdiccional en materia de recepción y custodia de depósitos, se propone incorporar al escrow notarial la habilitación notarial de ejecución como presupuesto indispensable para la liberación de los activos, cuya custodia queda en cabeza de un tercero. Su eficacia deriva de las instrucciones contractuales aceptadas por éste, sin atribuir al escribano facultades autónomas de administración o disposición de fondos ajenos.

26. El escrow notarial debe contemplar mecanismos de continuidad y sustitución de los intervinientes que preserven la eficacia del procedimiento ante el fallecimiento, cese o imposibilidad de actuación del escribano o del custodio.

27. Se propone, de lege ferenda, un régimen legal específico de afectación y separación patrimonial de los activos sujetos a escrow, que garantice su individualización, custodia diferenciada y oponibilidad frente a los acreedores personales del tercero, incluso ante su insolvencia, con las excepciones y salvaguardas legales, evitando la constitución de un fideicomiso.

Compraventa con reserva de dominio

28. La compraventa con reserva de dominio constituye una valiosa herramienta para proteger al vendedor de una potencial insolvencia del comprador que adquirió en cuotas.

29. La venta bajo reserva de dominio debe ser analizada desde la óptica de las condiciones suspensivas. En caso de otorgarse sujeta a "condición resolutoria" no

Escaneado con CamScanner

equivale a la reserva en sentido estricto, dado que se transmitiría un dominio revocable.

30. El otorgamiento de una escritura de recibo que formalice el pago de las cuotas y de un poder especial irrevocable con facultades post mortem es beneficioso para la posterior transmisión del dominio, evitando la concurrencia del vendedor.

31. Es aconsejable que las escrituras de compraventa con reserva de dominio tengan vocación registral, a fin de dar publicidad frente a terceros, en particular ante posibles medidas cautelares posteriores a la venta.

Fideicomiso en garantía y testamentario

32. El fideicomiso de garantía y administración es una herramienta jurídicamente apta para asegurar el cumplimiento de obligaciones alimentarias convenidas o judicialmente determinadas. Su admisión como garantía suficiente, en los términos del artículo 550 del Código Civil y Comercial de la Nación, deberá evaluarse según la composición del patrimonio fideicomitido, las condiciones de su administración y la efectiva protección del crédito alimentario.

33. El artículo 1680 del Código Civil y Comercial de la Nación permite estructurar un fideicomiso de garantía con ejecución escalonada: la aplicación de una reserva líquida al pago de prestaciones alimentarias impagas y, cuando resulte necesario, la realización de otros bienes fideicomitidos, sujeta a condiciones contractuales previas, notificación fehaciente, valuación objetiva e independiente y procedimientos que procuren el mayor valor posible, sin excluir el control judicial correspondiente.

34. Las garantías unilaterales a primer requerimiento, contempladas en los artículos 1810 a 1814 del Código Civil y Comercial de la Nación, también pueden ser un mecanismo complementario de protección del crédito alimentario ante el incumplimiento, condicionadas a la admisibilidad jurídica de la garantía, la habilitación del emisor y requisitos documentales claros para su exigibilidad, pudiendo contemplarse la intervención notarial en la constatación de los hechos que fundamenten el reclamo.

35. Se propone promover, desde los Colegios Notariales y el Consejo Federal del Notariado Argentino, modelos contractuales y protocolos de actuación para la

Escaneado con CamScanner

constitución, administración y ejecución escalonada de fideicomisos que garanticen obligaciones alimentarias, con pautas de transparencia, imparcialidad y protección de los derechos involucrados.

36. Se propone reformar el artículo 1699 del Código Civil y Comercial de la Nación para que el fideicomiso testamentario se constituya exclusivamente mediante testamento por escritura pública, por la complejidad técnica del negocio fiduciario, la redacción minuciosa de las cláusulas de gestión y la necesidad de resguardar el orden público sucesorio.

37. Se propone reformar el artículo 2448 del Código Civil y Comercial de la Nación para incluir expresamente al cónyuge supérstite con discapacidad como beneficiario de la mejora estricta, subsanando una omisión del régimen vigente.

38. El fideicomiso testamentario sobre la porción disponible es una herramienta idónea y legítima de planificación sucesoria, apta para evitar la desarticulación de empresas familiares mediante la gestión a cargo de fiduciarios calificados, y para garantizar la equidad en favor de descendientes menores en familias ensambladas.

Ciudad de Puerto Madryn, Provincia del Chubut, 20 de noviembre de 2026.-

Escaneado con CamScanner