

LA INTERVENCION NOTARIAL EN EL FINANCIAMIENTO COLECTIVO
INMOBILIARIO

43 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE
TEMA IV: MECANISMOS INNOVADORES DE FINANCIAMIENTO

Coordinadores:

Not. Simón LABAQUI
simonlabaqui@gmail.com

Not. Franco SPACCASASSI ORMAECHEA
spaccasassiormaechea@gmail.com

Autor: Not. Juana BOVATI

8-04-2024

Sumario: Ponencias/ i. introducción/ ii. Sistema de Financiamiento Colectivo/ iii. Fideicomiso/ iv. Regulación y Control / v. Incumbencias notariales en mecanismos de financiación/ vi. Valeres negociables en participaciones fiduciarias. Nuestra propuesta/ vii. Conclusión/ Bibliografía/

Ponencias

1) El **financiamiento colectivo** se presenta como una herramienta con andamiaje legal que facilita la reunión de capitales para el desarrollo de emprendimientos. En el mercado inmobiliario, la estructura jurídica propuesta delimitará el marco negocial.

2) El emprendimiento inmobiliario puede desarrollarse mediante un sistema de financiamiento colectivo utilizando la estructura jurídica del contrato de fideicomiso - art. 24 inc. iii) Ley 27.349-.

3) La función de contralor no se puede soslayar, sin embargo no debe intervenir las relaciones de mercado, es decir en su actividad, que obstaculiza el dinamismo del sistema de financiamiento.

4) Conforme con la normativa actual – art. 82 tercer párrafo, Ley 26.831, reformada por Ley 27.440, art. 4 último párrafo de la Ley 27.349 - podrían crearse títulos valores negociables en el mercado privado, entre ellos, acciones, participaciones en fideicomisos u obligaciones negociables, cuya oferta se encuentren fuera de la órbita de control de la Comisión Nacional de Valores.

5) De *lege ferenda* propiciamos la sanción de una normativa en tal sentido, con ajustes que entendemos tanto necesarios como inevitables para la factibilidad de los proyectos.

6) Los asientos especiales de registro podrán llevarse a cabo dentro de la órbita notarial, conforme lo establece el artículo 1850 del CCCN.

7) La intervención notarial en el asesoramiento y confección del contrato brindará eficacia y seguridad jurídica en el tráfico comercial.

i. Introducción

Uno de los factores que contribuye al desarrollo económico de un país, es el mercado de capitales. Razones históricas, culturales, e incluso constitucionales -art. 16 de la CN- perfilan el desarrollo de inversiones en determinados sectores, en disminución de otros. El mercado de capitales tiene una larga historia en los países anglosajones¹, con basta normativa desarrollada y aplicada por el sector tanto empresarial como por el público inversor no especializado.

En nuestro país, la crisis del 2001 generó un estancamiento en el mercado de capitales, que en lo sucesivo no fue satisfactoriamente revertido por las deficientes políticas económicas y las regulaciones estatales que han ido en desmedro, tanto de los inversores como de los ahorristas.

El mercado de capitales nace en nuestro país bajo el amparo de la norma 17.811/1968, delimitando las funciones de la Comisión Nacional de Valores -en adelante CNV-, cuya actualización se debió a la Ley 26.831/2012, que con la reforma introducida por la Ley 27.440/2018 rige en la actualidad.

La modernización del mercado de capitales nos conduce por diversos senderos en el cual, la tecnología y en especial internet, despliegan un rol fundamental.

Fundadas razones que la experiencia nos ha dejado, exaltan el desarrollo del mercado inmobiliario en nuestro país, encontrando los inversores y ahorristas un valor constante en reiterados contextos inflacionarios.

Nos proponemos abordar una posible interrelación entre los valores negociables y los emprendimientos inmobiliarios, con el propósito de eludirnos del control propio de los organismos que regulan el mercado de capitales, exaltando la intervención notarial como aporte insoslayable en la seguridad jurídica.

ii. Sistema de Financiamiento Colectivo

El financiamiento colectivo es la reunión de capitales con fines de llevar adelante un emprendimiento determinado. Por su parte Paolantonio², expresa: “Las definiciones del crowdfunding o financiación colectiva suelen converger en la referencia al uso de

¹ TALLARICO, Diego M. (2018), “Financiamiento colectivo a través del Mercado de Capitales. Objetivo, *Revista de Derecho Bancario y Financiero - Número 40 - Mayo 2018*.

Ley de Mercado de Capitales “Securities Act of 1933” y la “Jumpstart Our Business Startups (JOBS) Act”

² PAOLANTONIO, Martín E (2017), “Crowdfunding en la Ley de Emprendedores”

LA LEY 2017-B, 942. Cita Online: AR/DOC/976/2017

internet para obtener dinero en montos relativamente pequeños, de un gran número de personas, para un proyecto determinado”.

Esta modalidad de financiamiento ofrece distintas alternativas sea por medio de endeudamiento, o por la participación en el capital social, entre otras. Los certificados de participación y títulos de deuda serán considerados títulos valores y sin lugar a dudas, podrán ser objeto de oferta pública.

En otras palabras, el emprendedor buscará captar fondos con destino al desarrollo de un proyecto por medios diferentes a los tradicionales. Tal es así, que con la iniciativa de sortear la intermediación financiera, se originaron nuevos canales de captación del ahorro con fines de inversión utilizando principalmente plataformas de internet.

Como consecuencia de ello, el sistema procura una apertura al público amplia y globalizada. La promoción y publicidad de los proyectos y su consecuente participación en la inversión a través de plataformas digitales posibilita un acceso más generalizado.

En términos legales, la Ley 27.349 de Apoyo al Capital Emprendedor (LACE), regula en sus artículos 22 y siguientes el denominado “Sistema de Financiamiento Colectivo”. Este mecanismo supone la utilización de plataformas de financiamiento colectivo que tienen por objeto “poner en contacto, de manera profesional y exclusivamente mediante portales web u otros medios análogos, a una pluralidad de personas humanas y/o jurídicas que actúan como inversores con personas humanas y/o jurídicas en calidad de emprendedores de financiamiento colectivo³”.

En dichas plataformas, se publicitarán los proyectos seleccionados, facilitando las vías de comunicación para la contratación, proveyendo la información adecuada para el inversor sin que ello signifique opiniones vinculantes en cuanto a la factibilidad del emprendimiento o la obtención del lucro.

Dentro de esta normativa, los sujetos intervinientes pueden hacerlo en cumpliendo distintos roles. Por un lado, como sociedades anónimas autorizadas, reguladas, fiscalizadas y controladas por la CNV, que desarrollen la Plataforma, designando al efecto un Responsable de la Plataforma de Financiamiento la administre y represente legalmente.

Por otra parte, las personas humanas y/o jurídicas que presentan los proyectos con la finalidad de obtener fondos. Y finalmente, los inversores que podrán hacerlo a través

³ ARTICULO 23 Ley 27.349

de: “..La titularidad de acciones de una sociedad anónima (S.A.) o sociedad por acciones simplificada (SAS), teniendo en especial consideración en ambos casos aquellas sociedades que dentro de su objeto prevean adicionalmente generar un impacto social o ambiental en beneficio e interés colectivo; ii) Adquisición de préstamos convertibles en acciones de una sociedad anónima (S.A.) o de una sociedad por acciones simplificada (SAS); y iii) La participación en un fideicomiso⁴”.

iii. Fideicomiso

En este breve escenario, subrayamos que la participación en un fideicomiso constituye una opción legal prevista en el artículo 24 inc. iii) de la Ley 27.349. Por lo tanto, la intervención en los proyectos que se promuevan por un sistema de financiamiento colectivo va a requerir de una estructura legal que enmarque los derechos y obligaciones de sus operadores. En otros términos, así como el crowdfunding es un vehículo económico para obtener fondos para desarrollar un proyecto; el fideicomiso es un vehículo jurídico para encauzar diversas clases de negocios subyacentes.

Con ese norte, a su vez un emprendimiento inmobiliario podría utilizar un mecanismo de financiamiento colectivo para fondear su desarrollo y en consecuencia, verse alcanzado por los términos de la Ley 27.349, pudiendo el desarrollador optar por la figura jurídica del contrato de fideicomiso.

Dispone el artículo 1666 del CCCN que: “Hay contrato de fideicomiso cuando un parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario”.

De este modo, el emprendedor ocuparía el rol de fiduciario, siendo los inversores los fiduciantes originarios o adherentes, beneficiarios e incluso fideicomisarios.

Uno de los elementos que vuelve más atractiva la figura es la generación de un patrimonio de afectación, sustraído de la acción de los acreedores de las partes. Por su naturaleza jurídica, puede tener por objeto cualquier clase de bienes, si se trata de cosas inmuebles -artículos 225, 279, 1003, 1883 CCCN- serán susceptibles de transmisión de un derecho real.

⁴ ARTICULO 24 Ley 27.349

Además, debemos tener en cuenta algunos elementos tipificantes que dispone la Ley 27.349. En primer lugar, que el sistema de financiamiento está dirigido hacia el emprendedor. Entiéndase como “Emprendedor de financiamiento colectivo” a la *persona humana y/o jurídica* que presenta un proyecto de financiamiento colectivo con la finalidad de obtener fondos del público inversor para su desarrollo, conforme la reglamentación que a tales fines dicte la Comisión Nacional de Valores”.

En tal virtud, Vítolo⁵ ha expresado que el fiduciario deberá ser una entidad financiera habilitada al efecto o persona jurídica autorizada por la CNV para actuar como tal. Otra alternativa que propone la doctrina, es que en caso de que el emprendedor sea una persona humana en los términos del art. 2 de LACE, el fiduciario debería ser una Institución de Apoyo al Capital Emprendedor, registrado al efecto -art. 3 LACE-.

Esta aseveración doctrinaria nos conduce al análisis de distintas clases de fideicomisos. Enseña Marcelo Urbaneja, que aun cuando en doctrina se conocen con diversas denominaciones, en rigor de ley, el CCCN distingue tres clases de fideicomisos que nacen contractualmente: el financiero, el de garantía y el “común”, incluidas en esta clase todos los otros conocidos como: inmobiliario, de construcción, familiar, de administración⁶.

Respondiendo el fideicomiso inmobiliario, a la categoría de fideicomiso “común”, su concepto es el dado por el artículo 1666 del CCCN. Resta, entonces, definir el fideicomiso financiero. Este ha quedado regulado en el CCCN, que deroga la Ley 24.441, y dispone en su artículo 1690 que: “Fideicomiso Financiero es el contrato de fideicomiso sujeto a las reglas precedentes, en el cual es fiduciario es una entidad financiera o sociedad especialmente autorizada por el organismo de contralor de los mercados de valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiarios son los titulares de los títulos valores garantizados con los bienes transmitidos”.

En este supuesto, el fiduciante transmite la propiedad de los bienes al fiduciario -entidad financiera o autorizada por la CNV- para que ejerza la administración a favor de los beneficiarios titulares de los certificados de participación en la propiedad de los bienes fideicomitados⁷.

⁵ VITOLLO Daniel R. (2017), Ley 27.349 Comentada, La Ley

⁶ URBANEJA Marcelo E.(2017), “Fideicomiso” en *Práctica Notarial de Contratos Usuales*, ASTREA, 2da edición actualizada y ampliada, p.386.

⁷ RESOLUCIÓN GENERAL N°290/1997 DE LA COMISION NACIONAL DE VALORES. TEXTO ACTUALIZADO DEL TEXTO ORDENADO EN 1997: “CAPITULO XI, 4.1.1.2. DEFINICION FIDEICOMISO FINANCIERO ARTICULO 2º.- Fideicomiso financiero. Habrá contrato de fideicomiso financiero cuando una o más

La principal consecuencia que se deriva de la clasificación del fideicomiso en común o financiero es el contralor de la Comisión Nacional de Valores.

Asimismo, si desarrollamos este contrato en el marco de un sistema de financiamiento colectivo, según lo previsto en el artículo 22 de la LACE: “La Comisión Nacional de Valores será la autoridad de control, reglamentación, fiscalización y aplicación del presente título, contando a tales fines con todas las facultades otorgadas por la ley 26.831, disponiéndose que serán de aplicación al Sistema de Financiamiento Colectivo las disposiciones de dicha ley”.

En una primera reflexión, sea por que el fideicomiso es de tipo financiero o bien porque el desarrollo se promueva por la financiación colectiva, el control del organismo parecería ineludible.

Nos preguntamos entonces, ¿cual es el elemento distintivo y excluyente de la regulación estatal?... ¿la calidad del sujeto “emprendedor/administrador/ fiduciario” o la “actividad que desempeña”?

En apoyo con esta inquietud, el artículo 4 de la ley en su último párrafo permite entrever otra opción para el desarrollo de estos proyectos fuera del marco de la autoridad de contralor. La norma indica: “.. La inscripción en las instituciones de capital emprendedor en el citado registro, no obsta a su registración o inscripción en la Comisión Nacional de Valores en caso de que su actividad califique como *oferta pública* (el resaltado nos pertenece) de acuerdo a los términos del artículo 2 de la Ley 26.831”.

Como podría advertirse, el intento de eludir de la operatoria comercial del control del organismo regulador, no puede significar una desprotección e inseguridad que aleje las inversiones de los emprendimientos inmobiliarios con financiaciones colectivas. Muy por el contrario, los esfuerzos deben centrarse en reemplazar el mecanismo de regulación y control, allanando el acceso de todos los participantes sin que se traduzca en un obstáculo al sistema propuesto.

iv. Regulación y control

personas (fiduciante) transmitan la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien deberá ejercerla en beneficio de titulares de los certificados de participación en la propiedad de los bienes transmitidos o de titulares de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos (beneficiarios) y transmitirlo al fiduciante, a los beneficiarios o a terceros (fideicomisarios) al cumplimiento de los plazos o condiciones previstos en el contrato”.

La CNV tiene por objeto la regulación de los sujetos que desarrollan determinadas actividades relacionadas con valores negociables comprendidos dentro de dicho mercado.

En cuanto a los sujetos, el artículo 2 de la Ley 26.831 define como Agentes registrados: “Personas humanas y/o jurídicas autorizadas por la Comisión Nacional de Valores para su inscripción dentro de los registros correspondientes creados por la citada comisión”.

En cuanto a la actividad señala el mismo artículo que la registración que realicen estas personas es para el cumplimiento de las siguientes actividades: “de negociación, de colocación, distribución, corretaje, liquidación y compensación, custodia y depósito colectivo de valores negociables, las de administración y custodia de productos de inversión colectiva, las de calificación de riesgos, y todas aquellas que, a criterio de la Comisión Nacional de Valores, corresponda registrar para el desarrollo del mercado de capitales”.

Asimismo, es función de esta comisión, supervisar, regular, inspeccionar, fiscalizar y sancionar a todas las personas humanas y/o jurídicas que, por cualquier causa, motivo o circunstancia, desarrollen actividades relacionadas con la oferta pública de valores negociables, otros instrumentos, operaciones y actividades contempladas en la presente ley y en otras normas aplicables, que por su actuación queden bajo competencia de la Comisión Nacional de Valores.

Por ende, es criterio determinante desarrollar una actividad relacionada con la oferta pública. La ley 26.831 define a la oferta pública como: “...Invitación que se hace a personas en general o a sectores o a grupos determinados para realizar cualquier acto jurídico con valores negociables, efectuada por los emisores, por sus tenedores o por organizaciones unipersonales o sociedades dedicadas en forma exclusiva o parcial al comercio de aquéllos, por medio de ofrecimientos personales, publicaciones...medios electrónicos incluyendo el uso de correo electrónico y redes sociales, circulares y comunicaciones impresas o cualquier otro procedimiento de difusión”.

En esa inteligencia, nos cuestionamos si ajustar la colocación de los valores negociables a supuestos específicos de oferta privada, excluiría la operatoria dentro de las facultades propias de la CNV, conforme lo establece el artículo 82 de la Ley 26.831.

En ese sentido, por expediente N° 134225644-2022 se dio curso a la denominada “Elaboración Proyecto de Resolución General s/ Reglamentación de Oferta Privada

(artículo 82 de la Ley N° 26.831 y Mod.⁸)”. En términos generales, los requisitos para categorizar la oferta de valores negociables como privada y en consecuencia no requerir autorización de la CNV son: destinar la oferta a un grupo determinado y calificado de inversores; sujetar los términos del ofrecimiento a una comunicación directa con el potencial inversor; delimitar el monto base de los valores negociables ofertados; incluir cláusulas expresas en el deber de información que adviertan la oferta en los términos del artículo 82 de la Ley 26.831, entre otros.

Como dijéramos, se trata de un proyecto que nos aproxima a los extremos que podría requerir la reglamentación del organismo para ser entendido el valor negociable como oferta privada. Excede el presente, hacer una apreciación valorativa de los requisitos puestos a consideración en ese proyecto, no obstante lo cual, la pauta es orientativa y sirve aún más, reconoce expresamente, la posibilidad de ofertar valores fuera del mercado de capitales regulado por el Estado.

De *lege ferenda* propiciamos la promulgación de una normativa en tal sentido, con ajustes que entendemos tanto necesarios como inevitables para la factibilidad de los proyectos. Contestes con las posturas esbozadas, consideramos que esta normativa, además de propia y específica, debería ser diferenciada respecto de la tradicional oferta pública, y funcional a la finalidad que se persigue.

En efecto, el análisis debería centrarse en ¿Cuál es el elemento distintivo entre la oferta pública y privada de valores? y en su caso, si la protección estatal que inspira la intervención de la CNV puede ser satisfecha por otro agente.

En esa dirección, nos resulta de relevancia considerar como un todo inescindible tanto a los sujetos participantes como a los actos jurídicos involucrados con los valores negociables. Es decir, por un lado es dable enfatizar que no se encontrarán en iguales condiciones el público en general, que sujetos determinados o grupos especializados en el mercado de valores con conocimientos que les permitan asociar el riesgo a la inversión. Pero además de ello, es indispensable considerar el acto jurídico que sirve de base en la contratación, que a su vez, conlleva el negocio subyacente de la inversión.

En síntesis, entendemos que el punto distintivo de la oferta privada de los valores negociables con la oferta pública no solamente está asociada al sujeto oferente o receptor sino a los actos jurídicos involucrados.

⁸ <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/283772/20230331>

v. Incumbencias notariales en mecanismos de financiación

En numerosas ocasiones el notario interviene en el asesoramiento, encuadre legal e instrumentación de contratos sobre los cuales se otorga una forma de financiamiento o se desenvuelve un desarrollo productivo. Por ejemplo, somos exclusivos autorizantes de escrituras de compraventa financiadas con créditos -mutuos-bancarios garantizados con hipoteca.

Ciertamente, la naturaleza de los bienes involucrados determina la incumbencia notarial. Los actos jurídicos, en especial la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales, que versan sobre bienes inmuebles imponen la forma escritura pública. La trascendencia patrimonial que involucra tales negocios, inspira la exigencia normativa de la forma más rigurosa que el ordenamiento prevé, esto es la escritura pública. La intervención del notario dota al acto de la seguridad jurídica necesaria para garantizar: la licitud de la voluntad expresada, la legalidad y eficacia jurídica.

Los beneficios de la intervención notarial y la confección del instrumento en escritura pública han sido largamente estudiados y expuestos por la más notable doctrina notarialista argentina. Como enseña Gattari (1988)⁹, “con la autorización el notario asevera la veracidad del texto; afirma la legalidad del instrumento; asegura la calificación de los actos y legitima las intervenciones”. En palabras de Etchegaray (2010), sobre el dominio de la técnica notarial: “Siempre hay un proceso de elaboración que compromete y responsabiliza al notario. Comienza desde que acepta su intervención y continua con el asesoramiento, la legalidad del acto, la legitimación de los contratantes, la conformidad u otorgamiento del documento redactado, eventualmente su registración, conservación y archivo¹⁰.”

vi. Valores negociables en las participaciones fiduciarias. Nuestra propuesta

Retomando la hipótesis planteada, si el contrato jurídico asociado al título negociable es un fideicomiso, podrían utilizarse los certificados de participación -títulos valores-emitidos por el fiduciario. Allí, se consignarán los derechos que confieren en el fideicomiso al que corresponden. Ello si perjuicio de la posibilidad de emitir títulos

⁹ GATTARI Carlos N. (1988), *Manual de Derecho Notarial*, Depalma, Buenos Aires, p.130

¹⁰ ETCHEGARAY Natalio P. (2010), *Escrituras y Actas Notariales*, 5º ed. *Actualizada y ampliada*, ASTREA, p.9.

valores atípicos conforme lo establece el artículo 1820 del CCCN. Asimismo, el escribano podría llevar el registro de la transmisión, constitución de derechos reales sobre estos, como así también los gravámenes, secuestros, medidas precautorias y cualquier otra afectación de los derechos conferidos en el -1850 CCCN-. Hasta aquí, en cuanto a la estructura jurídica planteada.

En cuanto a el sistema económico de obtención de fondos que se utilice, podría emplearse el sistema de financiamiento colectivo de la Ley 27.349. Como resaltamos, la normativa impone la registración o inscripción en la CNV.

Empero, la captación de fondos de manera masiva no necesariamente importa una oferta pública. Debemos colocar la atención no solo en los sujetos receptores sino además en otros extremos. De este modo, la experiencia de un mercado largamente desarrollado, con doctrina, jurisprudencia y reglamentaciones como el norteamericano pueden ser útiles a la hora de definir los alcances de la oferta privada.

Tomando como antecedentes dictámenes¹¹ de la American Bar Association (ABA)¹², y precedentes de la jurisprudencia norteamericana¹³ podemos afirmar que, la oferta privada de valores:

- no dependerá necesaria o exclusivamente de la cantidad de sujetos a la que va dirigida la misma;
- además, la determinación del carácter público o privado debe considerar factores como: el vínculo entre el emisor y el receptor, la naturaleza, el monto fijado, tipo y forma de la oferta;
- la utilización de medios masivos de publicidad para ofrecer valores negociables no constituye una vía incompatible con la oferta privada;
- la ausencia de redistribución o recolocación de los valores por parte de los sujetos adquirentes, podría ser una limitación distintiva.

¹¹VER Dictamen del Comité de Regulación Federal de Valores, ABA, en CARASSAI, Hernán C. y otro (2003), "Oferta Privada de valores negociables", *El Derecho, Diario*, tomo 205, p. 662

¹² El colegio de Abogados de EE.UU (American Bar Association- ABA, por sus siglas en ingles) fue fundada el 21 de Agosto de 1878, por setenta y cinco abogados de veinte estados y el Distrito de Columbia en Saragota Springs, Nueva York. Desde entonces y por mas de 100 años, el ABA ha jugad un rol principal en el desarrollo de la profesión legal en los Estados Unidos". www.americanbar.org

¹³ Leading Case: SEC v. RALSTON PURINA Co. <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/346/119/>

En resumen, la financiación de un emprendimiento inmobiliario, por medios colectivos, receptados jurídicamente a través del contrato de fideicomiso, podría constituir una oferta privada de valores negociables que excedan el marco regulatorio de la CNV.

Si ahondamos en el espíritu que inspira la norma que dispone la intervención administrativa en el mercado de capitales, a priori podríamos cuestionar si los intereses públicos jurídicamente protegidos podrían satisfacerse por otra vía.

En consecuencia, entendemos que el notario está calificado y es responsable de la protección de los principios constitucionales, de la prevención del daño y la seguridad jurídica. En el mercado actual, que impone constantemente la modernización de las vías de financiamiento y de los sistemas tradicionales de inversión, la intervención administrativa podría constituir un obstáculo al desarrollo. La libertad económica, el debido acceso a la información, el asesoramiento imparcial, son valores insoslayables. Trasladar el sendero de la protección de los inversores y consumidores respecto del mercado inmobiliario en particular, nos parece un acierto que debemos impulsar. Si, como nos recuerda Etchegaray, en palabras de Ortega y Gasset: “la técnica ahorra esfuerzos y brinda como principal compuesto la seguridad”, continúa el autor, “el bagaje técnico del notario le brinda seguridad en su actuación, lo que a su vez se transmite a las partes, desapareciendo en ellas la preocupación o la angustia que la inseguridad provoca¹⁴”.

Si nos centramos en la técnica, entendida como el saber hacer, el técnico adecuado que conoce las reglas para que se produzca un resultado eficaz es, en el mercado inmobiliario, el escribano público.

vii. Conclusión

Pensar en la seguridad jurídica con las exigencias de un mercado moderno, nos interpela a considerar la posibilidad de intervención de agentes que contribuyan al mejoramiento de las condiciones actuales. El dinamismo del mercado no tiene que verse perturbado por una posible desprotección en los derechos de los sujetos que intervienen. La tranquilidad de garantizar la prevención del daño, el ejercicio pleno de los derechos y la supresión de abusos, es función justamente de un perito en derecho. La certeza tiene que estar basada en una perfecta definición de las relaciones que jurídicas, con un acabado asesoramiento e información clara, concreta y veraz que

¹⁴ Etchegaray, op. cit. p.9

posibilite a las partes asumir el riesgo de la inversión en condiciones equitativas de negociación.

En un simposio sobre seguridad jurídica del año 1995¹⁵, académicos de renombre nos recuerdan la enseñanzas de Carlos Cossio: “La respuesta de por qué y para qué hacen los hombres el derecho, no la encontramos en la estructura de la “idea de justicia” ni en el séquito de egregios valores que la acompañan, sino en un valor “subordinado”, cual es la seguridad *correspondiente a la necesidad humana*- el resaltado nos pertenece-”. Ajustar la seguridad jurídica al negocio en particular, es sin lugar a dudas, una labor de la función notarial.

Bibliografía

Legislación

- Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994/2015
- Ley de Mercado de Capitales, Ley 26.831/2012
- Ley de Apoyo al Capital Emprendedor. Sociedades por acciones simplificadas (SAS). Beneficios impositivos, Ley 27.349/2017

Doctrina

- BARREIRA Delfino, y otro (2018), “Desafíos presentes y futuros en bancos y mercados de capitales”, *RDCO* 292, 01/11/2018, 419.
- BRASCHI Agustín O.- ORELLE, José María- PEREZ LOZANO, Néstor O. (1995), “La seguridad jurídica y el notariado”, *Revista del Notariado* N° 841.
- CAMERINI, Marcelo A (2016)., “Crítica a la facultad de veeduría e intervención de la comisión nacional de valores”, *El Derecho, Diario*, Tomo 266, 891, 08-03-2016
- CAMERINI, Marcelo A (2018)., “Fundamentos de sustentabilidad de los mercados de capitales”, *El Derecho, Diario*, Tomo 279, 03-10-2018.
- CARASSAI, Hernan C. (2003), “Oferta privada de valores negociables”, *El Derecho, Diario*, Tomo 205, 662.
- CATUOGNO Juan Luis, (2023), “ Emprendedorismo y el Financiamiento Colectivo (Crowdfunding) Fiduciario”, *El Dial*, Editorial Albrematica S.A, CABA.
- ETCHEGARAY Natalio P. (2010), *Escrituras y Actas Notariales, 5º ed. Actualizada y ampliada*, ASTREA.

¹⁵ BRASCHI Agustín O.- ORELLE, José María- PEREZ LOZANO, Néstor O. (1995), “La seguridad jurídica y el notariado”, *Revista del Notariado* N° 841, 332

- FAVIER DUBOIS, Eduardo M (2016), “El financiamiento colectivo por la web (crowdfunding) frente al derecho argentino”, *SJA*, 26/10/2016.
- FOSSATI, Gastón y otro. (2003), “La oferta publica de valores fiduciarios y art. 18 de la ley 17.811”, *El Derecho, Diario*, Tomo 202, 603, 11-06-2003.
- GATTARI Carlos N. (1988), *Manual de Derecho Notarial*, Depalma, Buenos Aires.
- URBANEJA Marcelo E.(2017), “Fideicomiso” en *Práctica Notarial de Contratos Usuales*, ASTREA, 2da edición actualizada y ampliada.
- OTERO, Esteban (2018), “Crowdfunding Inmobiliario”, *Academia Nacional del Notariado, LXXVI Seminario Teórico- Práctico Laureano Arturo Moreira*, 8-9 de noviembre de 2018.
- PAOLANTONIO, Martín E (2017), “Crowdfunding en la Ley de Emprendedores” *LA LEY* 2017-B, 942. Cita Online: AR/DOC/976/2017
- PEIRE Juan Manuel, (2017), “El contrato de fideicomiso financiero. Antecedentes. Legislación argentina (Parte 1º)”, *El Derecho, Diario*, Tomo 275, 27-10-2017.
- POLITI, Ezequiel (2022), “Títulos valores electrónicos y el principio de equivalencia funcional”, *El Derecho, Derecho Innovación y Desarrollo Sustentable*, N° 5.
- TALLARICO, Diego M. (2018), “Financiamiento colectivo a través del Mercado de Capitales. Objetivo”, *Revista de Derecho Bancario y Financiero - Número 40 - Mayo 2018*.
- VERNENGO DAHSE, Marcelo Nicolás (2023), “Utilidad funcional del Fideicomiso”, *Revista de Derecho Bancario y Financiero- Numero 56*, 03-08-2023
- VITOLLO Daniel R. (2017), *Ley 27.349 Comentada*, La Ley