



**Título:**

***“Blockchain y publicidad registral inmobiliaria”***

**Tema #02**

***El documento público digital y digitalización de los registros de bienes y de personas humanas y jurídicas.***

***Coordinador:***

***Not. Walter Schmidt***

***Subcoordinador:***

***Esc. Martín Giralt Font***

***Autor: Dra. Martha D. Linares***

***([mlu@urrutigoity-linares.com](mailto:mlu@urrutigoity-linares.com))***

## **Ponencias:**

1. La actual forma de publicidad registral inmobiliaria en materia de conjuntos inmobiliarios -durante todo su *iter* constitutivo- en la práctica no se presenta como suficiente, clara, completa ni eficiente para proteger y dar seguridad jurídica a todos los sujetos involucrados en el mercado inmobiliario, en especial a los consumidores.

2. Para superar esta situación de falta de publicidad y de deficiencia en los controles de legalidad, *se realiza una propuesta de publicidad -en especial para los conjuntos inmobiliarios- en base a Blockchain y a los aportes de las nuevas tecnologías de la información; ello para una mejor protección de los derechos de los consumidores y de todos los sujetos involucrados tanto de las partes como de los terceros.*

3. La propuesta consiste en articular, bajo el liderazgo de notarios o colegios notariales -ya sea a nivel nacional, provincial o en forma privada-, la publicidad registral inmobiliaria de los conjuntos inmobiliarios en una plataforma digital, de forma coordinada, armónica y sistémica entre quienes ejercen las funciones catastrales, notariales, registrales, municipales, intermediación inmobiliaria, consorciales, etc., mediante el apoyo y los recursos instrumentales de las nuevas tecnologías, de modo tal de garantizar en forma clara, ágil, simple y segura el acceso legítimo a la información y la publicidad eficiente de todos los aspectos de los conjuntos inmobiliarios valiosos y relevantes como información, ya sea en cuanto al objeto, a los sujetos y a los derechos.

4. Las tecnologías de la información sirven para agilizar y dar trazabilidad a procesos; son valiosas herramientas que ayudan al sistema registral, pero no constituyen el sistema registral en sí mismo, por lo que -por sí solas- mal podrían sustituir el actual sistema del derecho inmobiliario registral argentino.

5. Para que esta innovación tecnológica registral en base a *Blockchain*, *complementada con los beneficios de la inteligencia artificial, los Smart Contracts y la firma digital* que se propone sea jurídicamente válida, y - además- aporte un verdadero valor se requieren los siguientes dos presupuestos básicos e indeclinables:

- A) Que la implementación y uso de estos instrumentos tecnológicos se desarrollen respetando los más altos estándares de seguridad informática.
- B) Que esta puesta en acción de una registración de base *Blockchain para registros de conjuntos inmobiliarios* -complementada con firma digital y *Smart Contracts*- se desarrolle sobre las bases jurídicas de los principios del derecho notarial y registral propios de nuestro Derecho Inmobiliario

Registral Argentino: marco normativo del Código Civil y Comercial de la Nación y sus leyes complementarias 17.801, 25.506, 26.209, etc. y normas locales dictadas en sintonía con la Constitución Nacional en el marco de sus respectivas competencias).

6. Resulta de vital importancia para el notariado liderar esta innovación tecnológica como la que desde aquí se sugiere, toda vez que el mercado inmobiliario cuenta con recursos suficientes en la actualidad para idear aplicaciones digitales de este tenor que puedan brindar alguna utilidad práctica -aunque con prescindencia de la función notarial- lo cual podría derivar en desmedro de la seguridad jurídica tan estrechamente unida a las competencias notariales.

## Sumario:

1.	<b>Introducción:</b> .....	4
2.	<b>Derecho de Consumo y Derecho Inmobiliario</b> .....	6
3.	<b>Aspectos registrales de las afectaciones de los CI a PHE</b> .....	12
4.	<b>La problemática de la “adecuación” a PHE de los CI preexistentes:</b> .....	14
5.	<b>Blockchain y registración inmobiliaria:</b> .....	18
6.	<b>Los principios que debieran informar a esta Blockchain registral inmobiliaria:</b> .....	31
7.	<b>Síntesis:</b> .....	31
8.	<b>Bibliografía especial:</b> .....	40

## 1. Introducción:

La problemática de los conjuntos inmobiliarios es muy compleja, entre otras causas, por la falta mecanismos de controles de legalidad y de publicidad suficientes, como son los propios del Derecho Inmobiliario Registral; a lo que se suma la especial protección que requiere el consumidor inmobiliario. Hoy el acceso a la información referida a los conjuntos inmobiliarios no se muestra eficiente en la práctica de los mercados inmobiliarios. El problema se acentúa desde la mirada del Derecho de Consumo: en el estado actual del pensamiento jurídico ya no se duda de la existencia de la categoría del consumidor inmobiliario<sup>1</sup>.

Las Jornadas Nacionales de Derecho Civil de La Plata (Comisión 7, 2017), concluyeron por unanimidad *el régimen de protección del consumidor se aplica a la propiedad horizontal especial si se cumplen los requisitos legales*.

La noción de “consumidor inmobiliario” puede ser captada en tres momentos: la adquisición y utilización de derechos reales o personales respecto de un inmueble; la posición jurídica derivada de tal adquisición (dueño, condómino propietario de PH o PHE, tiempo compartido, cementerio privado, superficiario, usufructuario, usuario o habitador cuando ellos adquieren o utilizan bienes en sus relaciones con administradores, proveedores, etc.) y las externalidades a tales situaciones (personas expuestas a estas adquisiciones o utilidades, desde la etapa previa a la efectiva adquisición o utilización hasta la actuación en las situaciones jurídicas derivadas), toda vez que se adquiera o utiliza los inmuebles como destinatario final; incluyendo también al empresario inmobiliario, ya que en él la destinación final deberá ponderarse en función de su actividad principal que desarrolla<sup>2</sup>.

Esta falta de publicidad suficiente y adecuada en cuanto al objeto, a los sujetos involucrados y a los derechos de sus titulares no coadyuva a la protección del consumidor inmobiliario, que se ve desprotegido ante la falta de información o ante la publicidad ineficiente. Del mismo modo esta publicidad insuficiente tampoco coadyuva a los desarrollos inmobiliarios ya que dificulta el acceso al crédito, principal motor de la riqueza

---

<sup>1</sup> El presente trabajo parte de la ponencia presentada por la autora ante las Segundas Jornadas Notariales Mendocinas (San Martín, Mendoza, 2022), donde mereció el premio *Accésit*.

<sup>2</sup> AICEGA, M. Valentina; *Derecho de Consumo de Consumo Inmobiliario*, pp- 52-53.

inmobiliaria, siendo que tampoco se ven garantizados los derechos de los inversores, desarrollistas y terceros involucrados en los emprendimientos inmobiliarios, como son los acreedores de todo tipo de créditos.

Esta situación se genera, entre otras causas, por la circunstancia de que los inmuebles involucrados no son considerados jurídicamente “inmuebles” hasta tanto no obtienen las aprobaciones catastrales pertinentes exigidas por las administraciones locales en ejercicio de su poder de policía sobre el suelo. Exigencias de índole catastral u otras propias del poder de policía inmobiliario dictadas excediendo las competencias constitucionales<sup>3</sup> provocan que un importante sector de la riqueza económica inmobiliaria quede fuera del marco regulatorio especialmente ideado por el Derecho Inmobiliario, el Derecho de la Empresa y el de Consumo para este tipo de bienes y de sujetos involucrados. En este sentido las JNDC de La Plata (Comisión 7, 2017) por unanimidad concluyeron: *El art. 2077 que se refiere a la unidad funcional, se debe interpretar con estricta sujeción al art. 2039, que lo extiende a los “espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino”, es decir que incluye las parcelas no construidas, y las no destinadas a la construcción. En consecuencia, las administraciones locales no pueden desconocer esta caracterización.*

**Las nuevas tecnologías podrían colaborar a generar plataformas colaborativas de acceso a la información, donde confluyan en forma armónica, ordenada y coherente las funciones catastrales, notariales y registrales, en aras a un mejor cumplimiento del principio de especialidad registral que tiende a una publicidad eficiente, clara y completa, lo cual redundaría en una mejor protección del consumidor inmobiliario y de todos los sujetos involucrados en el mercado inmobiliario.**

El Derecho Inmobiliario Registral, el Derecho Empresario y el Derecho de Consumo consagran institutos y principios básicos para garantizar la seguridad jurídica, los que quedan desarticulados, al no permitir que estas realidades -que en su base son riqueza inmobiliaria - ingresen a la vida jurídica por sus cánones normales. Se observa así que la propia Administración, con la finalidad de regular el crecimiento ordenado y sustentable

---

<sup>3</sup> Como la Res. ATM 59/2016 de Mendoza que exige los certificados finales de todas las obras de urbanización del CI para la aprobación del plano de mensura en PHE (recaudo previo ineludible para la subdivisión en PHE)

de la propiedad inmobiliaria, termina conspirando contra la seguridad jurídica, ya que tales exigencias son insuficientes para frenar el boom de los emprendimientos inmobiliarios, los que de todas formas se desarrollan por vías de hecho y bajo el paraguas de formas alternativas de conformación jurídica, generando un mercado secundario de bienes inmuebles, con sus propias “reglas”, costumbres o mecanismos más o menos viciosos de funcionamiento que conspiran contra la seguridad jurídica: cesiones de derechos, entrega de posesiones precarias, Consorcios precarios o sin personerías jurídicas, utilización de figuras asociativas atípicas, instrumentaciones defectuosas, cláusulas abusivas servicios públicos clandestinos o “desregulados”, dificultad en el pago de expensas comunes, dobles ventas o dobles cesiones sobre una misma unidad, abusos de posiciones dominantes, falta de publicidad de los Reglamentos, burla a acreedores, sucesores, regímenes patrimoniales familiares, falta de acceso al crédito hipotecario u otros sucedáneos, así como quienes se benefician o especulan con estas “clandestinidades” surgidas a espaldas del Derecho. Todas estas formas de actuación del mercado inmobiliario conspiran contra los derechos del consumidor inmobiliario.

## 2. Derecho de Consumo y Derecho Inmobiliario

Los derechos reales son otros de los ámbitos dentro de los cuales se propaga el Derecho de Consumo, prueba de ello son el art. 2100 y 2111 CCCN que específicamente ubican a los derechos reales de tiempo compartido y de cementerio privado como auténticas relaciones de consumo. Estas aclaraciones son, al decir de Alterini, inficidas y estériles por cuanto todo el ámbito de los derechos reales está teñido hoy del Derecho de Consumo.

La relación de consumo tipificada por los arts. 1092 y 1096 CCCN es predicable en el campo de los derechos reales a los casos en que es evidente que se está en presencia de un consumidor, cuestión que se suscita en los Conjuntos Inmobiliarios en su *iter* constitutivo toda vez que sus futuros adquirentes o usuarios reúnan la calidad de destinatarios finales. En efecto, es el caso del adquirente de cualquier derecho real cuyo título suficiente sea un contrato de compraventa, permuta, donación, incluso el fideicomiso inmobiliario, etc., que lo incorpora en su patrimonio como destinatario final

del objeto. Igualmente se tipifica como relación de consumo la del titular de la propiedad horizontal con respecto al administrador del consorcio o con los proveedores los derechos reales de garantía como accesorios de crédito, pues están expuestos a las secuencias del derecho personal garantizado en virtud de las proyecciones en éste del derecho de consumo (externalidades)<sup>4</sup>.

Respecto del acto de consumo en cuestiones inmobiliarias importa destacar dos notas salientes:

a) la adquisición de un inmueble suele ser una de las decisiones más trascendentales en la vida del sujeto por su gran impacto en el proyecto vital, que por esa misma excepcionalidad del acto supone la intervención de un sujeto esencialmente inexperto ya que esta categoría de actos no entran en la esfera de su quehacer cotidiano, lo cual podría incluso calificarlo como consumidor “vulnerable” o “hiper vulnerable” (lo que justifica la acentuación de los deberes de información previos y el especial asesoramiento ); y

b) Es usual que en estos procesos intervengan notarios que por deber funcional deben asesorar en equidistancia frente a los intereses de las partes e igualar las eventuales desigualdades reales.

Las leyes de Defensa del Consumidor, al igual que el Derecho Inmobiliario, hacen realidad la tendencia hacia la generalización de los principios de protección del débil jurídico, propia de un modelo de Justicia de Protección o Acompañamiento, cuya óptica se dirige no ya a la figura del productor del derecho (legislador, doctrinario, los aportes jurisprudenciales) sino, a la figura del consumidor o usuario del servicio de justicia, principios de “acceso a la justicia”, la conformación del proceso justo y una publicidad eficiente. Esa tendencia jurídica tiene enormes repercusiones, tanto sustanciales como procesales, publicitarias y de Buena Administración y Gobernanza.

Las diversas posiciones de los sujetos negociales provoca todos los mecanismos protectorios propios del derecho de consumo que no hace más que robustecer la necesidad de contar con un sistema de publicidad claro, completo, eficiente a efectos de

---

<sup>4</sup> ALTERINI, Jorge H. y otros (2018); *Tratado de los Derechos Reales, Op. Cit.*, Tomo 1, Nº 12.

prevenir conflictos y dar seguridad al consumidor inmobiliario; todo lo cual hoy puede verse apoyado con los aportes tecnológicos.

De la amplia gama de derivaciones que atañe a la materia inmobiliaria se pueden señalar que cabe incluir a los adquirentes o terceros vinculados con los Conjuntos Inmobiliarios en su *iter constitutivo* en la definición de “acto de consumo”, no ya desde el casuismo como lo hizo la Ley 24240 que sólo abrazaba al consumidor inmobiliario cuando el acto se refería a inmuebles nuevos destinados a vivienda cuando su oferta hubiere sido a persona indeterminada- sino que ahora, con la ley 26.361, se consagra en forma expresa, a específicas manifestaciones de la negociación inmobiliaria actual: tiempo compartido, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines.

*De tal suerte, queda claro que la protección alcanza sin excepción a las diferentes formas de uso y goce de inmuebles (derechos reales y personales) con tal que tal situación constituya un negocio que configure un acto de consumo, sin importar la forma ni la finalidad de la contratación. Tocante a las modernas formas de urbanización (barrios cerrados, clubes de campo, etc.), la norma pretende dejar en claro que esa amplia gama de figuras, en utilización autónoma o combinada (dominio, condominio, dominio revocable, usufructo, servidumbres, propiedad horizontal, fideicomiso, figuras societarias, etc.), también encuentran una protección indubitada en el Estatuto del Consumidor cuando traducen una de estas moderna formas de acceso al producto inmobiliario<sup>5</sup>.*

El ámbito subjetivo de aplicación de la ley 26.361 desborda el antiguo texto de la ley 24.240. Ahora el amparo se extiende más allá de la relación de consumo, sino que alcanza a quien interactúa como consecuencia o en ocasión de ella, incluyéndose a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo. Y ello, en esta materia, incluiría a todos aquellos afectados (pero no adquirentes ni usuarios ocasionales) por la generación de productos inmobiliarios -por caso, grandes emprendimientos, administradores, proveedores, aseguradores-, por las consecuencias nocivas de esta urbanización (inundaciones, perturbaciones en el sistema cloacal, acreedores de las partes turbados en sus derechos, etc.)

---

<sup>5</sup> MORELLO, Augusto M., De la Colina, Pedro R.; *Aproximaciones sustanciales y procesales al consumidor inmobiliario en la ley 26361*; SJASJA 25/6/2008; JA 2008-II-1158, Cita On line: 0003/013888

El Derecho de Consumo en materia inmobiliaria implica una subordinación de cooperación funcional cuando el negocio inmobiliario es tributario o dependiente de una asistencia financiera que le da, en concreto, la virtualidad suficiente para cumplir sus fines propios (véase el art. 36, párr. 4º ley 26261), quienes igualmente se verían protegidos con la publicidad que aquí se propone.

En torno al tema de esta ponencia, en la normativa española específica se dispone que el desarrollador “a la hora de publicitar” debe informar a los futuros adquirentes todas las cuestiones vinculadas a la operación.

No podemos dejar de mencionar que estos Fideicomisos Inmobiliarios constituyen, dados ciertos requerimientos de la ley específica frente a los adquirentes, como lo ha dicho la jurisprudencia, una *relación de consumo*. Resulta interesante traer aquí un fallo de la IV Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario de Mendoza, *in re* “Beral, Lidia Angélica c. Sociedad Mutual del Colegio Farmacéutico de Mendoza s/escrituración”, de fecha 31 de julio de 2013<sup>6</sup>. Aquí se sostuvo que “la seguridad del contrato de fideicomiso para este tercero de buena fe, beneficiario distinto a los fiduciantes originarios del proyecto, depende de la seguridad del negocio subyacente, de la confiabilidad que le inspire el fiduciario en su capacidad de gestión, y principalmente de la regulación específica en el contrato de las facultades y deberes del fiduciario en función del objeto, como así también de las formas de control del fiduciante y los beneficiarios sobre la gestión del fiduciario, y de los mecanismos de solución de contingencias que puedan suscitarse durante la vigencia del contrato; de ahí la importancia de una clara determinación del objeto del contrato”<sup>7</sup>.

En especial, nos importa destacar lo siguiente afirmación: “La protección del fiduciante-beneficiario debe acentuarse cuando éste resulta ser un consumidor y es que, si bien a veces el producto íntegro del desarrollo inmobiliario se reparte sólo entre los fiduciantes originantes que pueden o no ser consumidores, en otros supuestos el

---

6 Publicado en LL Gran Cuyo 2013 (octubre), p. 1000. (5) Fuente: [www. elinmobiliario.com](http://www.elinmobiliario.com).

7 Fuente: [www. elinmobiliario.com](http://www. elinmobiliario.com)

fideicomiso se volcará al mercado, en un segmento de éste, que igualmente puede contener consumidores, ya sea mediante preventas o ventas o cesiones de posiciones contractuales. En este escenario, el estatuto del consumidor será aplicado al fideicomiso, sin importar el esquema utilizado: adquisición de unidades mediante boleto de compraventa con el fiduciario, o mediante incorporación como fiduciante-beneficiario. Por ello, en una mayoría de supuestos de Fideicomisos Inmobiliarios en la que terceros aportan una suma de dinero con la expectativa de la adquisición de una unidad 'habitacional' la relación será claramente de consumo"<sup>8</sup>.

En sentido coincidente, Ricardo Lorenzetti ha sostenido: "en el régimen del estatuto del consumidor, la finalidad es tipificante y predomina sobre la estructura típica del negocio"<sup>9</sup>. Por su parte, la jurisprudencia da muestra de diversos fallos en los cuales se ha calificado al fideicomiso inmobiliario como una relación de consumo<sup>10</sup>.

Debemos considerar, además, que se encuentra en juego el "derecho de acceso a una vivienda digna", amparado por la Constitución Nacional, la Constitución Provincial y los Tratados Internacionales de Derechos Humanos, de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y por la Convención de los Derechos del Niño, pues suelen estar involucrados, además, los derechos de los menores de edad.

---

8 MOLINA SANDOVAL, Carlos, La protección jurídica del adquirente de unidades funcionales y el fideicomiso inmobiliario, LL del 1/10/2007.

9 LORENZETTI, Ricardo (2003); *Consumidores*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, P. 113.

10 Remitimos a la recopilación y reseña de jurisprudencia en ESPER, Mariano, HOTZ, Francisco, LINARES de URRUTIGOITY, Martha y MASSICIONI, Silvia Maela (2017); ESPER; Mariano (Dir.); *Práctica y estrategia contractual. Contratos notariales*, Buenos Aires, La Ley. CNCiv., sala H, 19/10/2006 (fideicomiso de construcción, responsabilidad del fiduciario, derechos del consumidor); CNCiv., sala M, 11/3/2015, "V. T. G. F. y otro c. M. B. Desarrollos Inmobiliarios SA", Microjuris MJJ92451 (demanda por escrituración contra fiduciario, adquirentes de inmueble en club de campo, ley de defensa consumidor); CNFed. Contencioso administrativo, sala II, 14/6/2005, "Banco Hipotecario SA c. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires", LL Online AR/JUR/2478/2005 (entidad financiera fiduciaria y principal beneficiaria de fideicomiso de garantía celebrado con empresa constructora, responsabilidad frente al comprador del inmueble fideicomitado por violación al régimen de defensa del consumidor). CCiv.y Com. Córdoba, sala VI, 14/4/2016, "Ahumada Mariela Florencia c. Oliver Group SA y otro" (fideicomiso de construcción, falta de entrega del inmueble, aplicación de la ley de defensa al consumidor). ST Jujuy, 22/3/2007, "Llina, Gustavo A. c. Banco Hipotecario SA", AP Online 70064995 (construcción de viviendas, daños, responsabilidad del banco fiduciario, defensa del consumidor).

Además, “en cuanto a la interpretación del contrato, debe hacerse a favor del consumidor, más aún cuando de las cláusulas del contrato acompañado por la actora, no surge que las medidas consignadas de los departamentos y demás unidades funcionales, revistieran el carácter de aproximadas o sujetas a las variaciones de la medición final<sup>11</sup>”. Criterio hoy elevado a regla general de interpretación de los contratos y de aplicación de las leyes, conforme lo dispone el Código Civil y Comercial de la Nación.

La ley de defensa del consumidor vigente luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, al incorporar expresamente en la reforma a los “negocios inmobiliarios”, categoría de la cual participa el Fideicomiso Inmobiliario en todas sus formas, sirve como un freno a los proveedores que constituyen la parte fuerte del contrato y protege a los pequeños inversores que pretenden adquirir una vivienda mediante esta modalidad.

Como observa Boqué *la protección dispensada por dicha normativa en materia de consumo no resuelve en sí mismo el problema concreto de la construcción y la comercialización de unidades en construcción*. Justamente, durante la vigencia de la derogada ley 19.724, bajo el amparo de la Ley de Defensa del Consumidor, algún Tribunal hizo lugar a medidas cautelares, disponiendo la paralización de la comercialización<sup>12</sup>. Las plataformas digitales de comercialización que hoy existen para los conjuntos inmobiliarios deben verse regidas y alcanzadas por el marco protectorio y las garantías del Derecho de Consumo y del Derecho Inmobiliario Registral, incluso desde y durante todo su *iter* constitutivo, que suele prolongarse en el tiempo.

**Hoy estas publicidades y registros digitales debieran alcanzar otros extremos sumamente relevantes más allá de las unidades funcionales de siempre, como los Reglamentos, seguros, los planos técnicos, memorias descriptivas, factibilidades,**

---

<sup>11</sup> CNCiv., sala H, 19/10/2006 (fideicomiso de construcción, responsabilidad del fiduciario, derechos del consumidor);

<sup>12</sup> Cfr. C. Nac. Civ., sala A, 31/8/2010, "Consumidores Financieros Asoc. Civil para su Defensa v. Beldos SA s/medidas precautorias ? Inc. Expte. 5492/2010 (FC). Expte. 44461/2010-J 20". Aunque luego, cuando se resolvió la cuestión de fondo, la Alzada entendió que una Asociación de Consumidores no estaba legitimada por no ser la acción intentada una acción colectiva?, para exigir la inscripción de los Boletos de Compraventa. (C. Nac. Civ., sala A, 7/7/2014, "Consumidores Financieros Asoc. Civil para su Defensa v. Beldos SA s/afectación al régimen de la ley 19.724", JA 2014-IV-11). CITADO POR Boqué, Roberto; La prehorizontalidad en el código civil y comercial. ¿Qué pasa con los Fideicomisos Inmobiliarios frente al nuevo régimen? Publicado en: RCCyC 2016 (marzo), 213 . Cita Online: AR/DOC/621/2016

**obras de urbanización y de infraestructura, aprobaciones administrativas, limitaciones al dominio, afectaciones, otros objetos territoriales legales que no son parcelas, áreas reservadas, restricciones mineras, patrimoniales o de otra índole, servidumbres administrativas, personales y reales, Consorcios, Representantes, y cuantas especificaciones resulten necesarias para una mejor individualización del objeto, de los sujetos y de los derechos comprometidos (art. 12 Ley 17.801).**

### 3. Aspectos registrales de las afectaciones de los CI a PHE

Como derecho real, a los Conjuntos Inmobiliarios le son aplicables todas los principios y garantías propias del Derecho Inmobiliario Registral: estructura legal, constitución y transmisión por por actos entre vivos por título y modo suficientes, publicidad registral con fines de oponibilidad frente a terceros, folio real, publicidad cartular, publicidad posesoria, legitimaciones notariales y registrales, legalidad y calificación notarial, calificación registral, régimen catastral, principios notariales y registrales, y todos las normas protectorias de las garantías constitucionales en esta rama del Derecho, la de los derechos reales inmobiliarios, considerados de especial trascendencia social por los bienes comprometidos en juego. A estas garantías hoy deben sumarse las propias del Derecho de Consumo (como se dijo ut supra), facilitado todo ello por los aportes de las nuevas tecnologías, como desde estas páginas se propone.

Para su constitución es menester la previa aprobación del proyecto urbanístico por parte de las autoridades administrativas catastrales locales, conforme sus normas de policía del suelo, sin vulnerar las competencias nacionales (derecho de fondo).

Los Registros Inmobiliarios deberán tomar razón mediante la técnica de inscripción en el folio real (arts. 10, 11, 12, 13 LRI) de todos los elementos esenciales que los individualizan (principio de especialidad registral). Esto es: además de los elementos correspondientes a ubicación, descripción, medidas, superficie y linderos de las UF (o lotes o fracciones o parcelas), la circunstancia determinante de pertenecer el inmueble de la matrícula -y su NC correlacionada- a un específico **emprendimiento urbanístico**, por tratarse ésta de una *“especificación que resulta necesaria para su completa*

*individualización*” (art. 12 LRI), con nota de relación de los datos del título de afectación y mediante la procedencia de todos los inmuebles involucrados en dicho CI, el destino/s, los datos de aprobación administrativa del proyecto urbanístico, factibilidades, planos, memorias descriptivas, sus propietarios titulares de PHE, la cantidad y determinación de las U.F. que lo componen, con expresa mención de las superficie de sus partes privativas y comunes<sup>13</sup>, su porcentaje de participación en los bienes y costos comunes; la completa identificación de su Consorcio y sus representantes, haciendo las vinculaciones (link o enlaces) digitales a los otros registros públicos y/o privados que correspondan. Las **matrículas digitales correspondientes** deberán dejar constancia registral de todas las vicisitudes jurídicas y materiales que afecten a los inmuebles, a los sujetos y a los derechos involucrados.

La afectación a PHE de divisiones del suelo tipo fraccionamientos que reúnan o pretendan reunir las notas esenciales de los CI como PHE, deben afectarse a este régimen legal con las publicidades que éste implica, no siendo optativo para ellos registrarse por algún otro régimen jurídico.

Igualmente debiera ser materia de publicidad las instrucciones municipales, memorias descriptivas de las obras de urbanización e infraestructura de servicios públicos, afectaciones públicas, servidumbres administrativas, limitaciones al dominio, zonificaciones, zonas de seguridad y rurales, áreas protegidas, reservas naturales, afectaciones patrimoniales públicas u otros objetos territoriales legales. También elementos que hacen a la determinación de los sujetos intervinientes: Fiduciarios, Consorcios u otras entidades jurídicas, entre otros datos relevantes de los conjuntos inmobiliarios. En cuanto a los derechos involucrados, las comprventas, fideicomisos, cesiones, estudios de títulos y antecedentes, servidumbres, gravámenes, interdicciones, inhibiciones, etc. Toda esta información y mucha más podría encontrarse en esta red de datos desarrollada bajo la tecnología Blockchain.

Hoy los conjuntos inmobiliarios preexistentes en alguna jurisdicciones del país, como es el caso de Mendoza, presentan una publicidad deficiente ya que no se da a conocer desde el folio real del Registro Inmobiliario la circunstancia de que un

---

<sup>13</sup> Cabe aclarar que se debe tratar de “superficie cuadrada”, sin necesidad de indicación de la superficie cubierta; sería de buena técnica notarial y registral la descripción de sus linderos, medidas perimétricas y coordenadas GPS de existir.

determinado inmueble pertenece a un conjunto inmobiliario, tampoco se da a conocer sus Reglamentos de administración, construcciones, convivencia ni régimen disciplinario. Se detectan casos de multiplicidad de reglamentos para un mismo conjunto inmobiliario preexistente, no se viabiliza ni facilitan los procesos o mecanismos de adecuación (por exigencias de unanimidades, ausencia de inhibiciones, etc.) ni se hace cognoscible el régimen jurídico al que está sometido el emprendimiento ni la persona jurídica que aglutina a sus propietarios.

#### 4. La problemática de la “adecuación” a PHE de los CI preexistentes:

Los CI preexistentes deben adecuarse a PHE (art. 2075, 3er. párrafo CCC). Este mandato legal implica algo más que la mera adecuación operativa o funcional, la que sería predicable aún sin texto legal expreso, por la sola circunstancia de tratarse de derechos reales de estructura legal (1184 CCC). Este *opus* positivo exigido -y exigible-, debe instrumentarse válidamente bajo la forma idónea, e inscribirse en los Registros Inmobiliarios pertinentes a efectos de su oponibilidad frente a terceros.

El deber de adecuación de los CI preexistentes es de estructura legal y operativo (arts. 1184, 1, 2, 7 CCC); además resulta conveniente su cumplimiento por las ventajas prácticas que reporta el nuevo régimen de PHE frente a los regímenes alternativos, siendo que es más favorable al consumidor inmobiliario.

**Además de tratarse de un deber que integra la estructura legal (es parte de su constitución) este deber de adecuación procede porque la plataforma jurídica del derecho real de PHE del CCC constituye un estatuto legal que en abstracto se pre concibe como más favorable al consumidor en materia de relaciones de consumo, como lo son la gran mayoría de las propiedades de los CI.**

El régimen de PHE presenta ventajas que tienen la valía suficiente para incentivar la adecuación de los CI a PHE, voluntariamente asumida, antes que administrativa o judicialmente impuesta. **Esta adecuación, de la forma que aquí se propone a través de plataformas tecnológicas, favorecería la protección del Consumidor Inmobiliario y de todos los sujetos involucrados: terceros adquirentes, acreedores hipotecarios y embargantes, cónyuges, herederos o cualquier otro sujeto interesado.**

"Adecuar" implica algún quehacer positivo, aunque de menor envergadura que "reconstituir" y que "someter" a PHE. El Código ha respetado la libertad de procedimientos y de formas respecto al modo de practicar la adecuación a PHE, siendo los operadores jurídicos quienes deben optar por la vía y forma idónea, según cada caso particular en concreto. **Tal vez haya llegado el momento de generar una plataforma digital que genere este efecto adecuatorio vía publicitaria y asegure la protección del consumidor inmobiliario.**

Se propone entender el deber de adecuación como una instrumentación que principiando en sede notarial donde se ordenen los CI preexistentes bajo las previsiones normativas que para ellos contiene el CCCN, abra el acceso al folio real de los Registros Inmobiliarios (atestación concerniente a este dato individualizante -la característica de pertenecer a determinado CI ) y se vincule digitalmente a las informaciones contenidas en otros registros hoy en forma dispersa (catastros, municipios, desarrolladores, etc.). Este proceder facilitaría a los CI las mentadas adecuaciones funcionales u operativas y protegería de una forma más idónea a los consumidores inmobiliarios. Se propone la articulación de registros digitales descentralizados mediante la utilización de tecnología Blockchain que vincule la publicidad inmobiliaria registral de la ley 17801 con la información de aprobaciones técnicas, catastrales, municipales, urbanísticas, consorciales, etc.

Los notarios pueden ser profesionales jurídicos apropiados calificar y coordinar tales registraciones, por sus naturales incumbencias y competencias profesionales y funcionales, con compromiso social. Los notarios, también podrían coadyuvar al control de las cláusulas abusivas de los derechos del consumidor inmobiliario contenidas en los Reglamentos, hoy carentes de publicidad suficiente y de contralor.

Adecuar implica el otorgamiento de algún acto jurídico con fines de adecuación o adaptación a la normativa de PHE, propendiendo a la conformación de sus elementos esenciales tipificantes faltantes, o no cuenten con publicidad suficiente, tendiendo a la mayor similitud posible con su derecho real más próximo (propiedad horizontal especial), a efectos de beneficiarse de las bondades que este régimen reporta (Consortio, carácter ejecutivo y privilegiado de las expensas, inescindibilidad, responsabilidad, etc.), con el único límite legalmente establecido de la salvaguarda de los derechos

constitucionalmente protegidos (arts. 7 y 2075 CCC). Así entendida, la adecuación no es un acto de disposición sino meramente conservatorio y de cumplimiento de un deber jurídico, por lo que no resulta procedente la exigencia de asentimientos conyugales, ni convivenciales, ni la libertad de disposición de sus otorgantes. Esta adecuación implica una doble adaptación de los CI: hacia el derecho real de PHE y hacia la persona jurídica privada denominada "Consortio" (art. 148 inc. h CCCN).

La adecuación no requiere de un procedimiento de origen legal adicional que lo haga operativo, vigente o viable (si bien, una buena ley coadyuvaría. Ante la falta de un procedimiento legalmente impuesto, rige el principio de libertad.

Quien se oponga a un mecanismo de adecuación, fundado en un interés legítimo o un derecho constitucionalmente protegido, deberá acreditar y hacer valer sus derechos en sede judicial. En virtud del principio de ponderación de los bienes protegidos (derechos del consumidor inmobiliario, propiedad y seguridad jurídica) la decisión razonablemente fundada que implica el acto de adecuación en sede notarial (art. 3 CCC) conlleva la inversión de la carga probatoria a favor de la finalidad de unificación de las normas de orden público que reportan seguridad jurídica al derecho inmobiliario registral.

Es conveniente instar a la adecuación voluntaria, preventiva de daños y litigios (art. 1710 CCC) y protectoria del consumidor inmobiliario, velando por el ejercicio de buena fe de los derechos involucrados (art. 9 CCC), dentro de un marco de buena fe diligencia, por parte de sus responsables y de todos los operadores del derecho, sin abusos de derechos ni de posiciones dominantes (arts. 10 y 11 CCC), respetando y propendiendo a la vigencia del orden público en materia de derechos reales (art. 1884 CCC) evitando siempre el fraude a la ley (art. 12 CCC), de forma tal de lograr la finalidad de seguridad jurídica y unificación del régimen de fondo de la ley (arts. 2, 2075 CCC), la plena vigencia del CCCN, proveyendo de los remedios o paliativos a las situaciones patológicas preexistentes, producidas por la omisión estatal pertinente consistente en la falta de legislación nacional de fondo y el avance inconstitucional de las legislaciones locales durante muchos años.

En las legitimaciones notariales cabe advertir el nuevo paradigma del Derecho de Consumo y de los bienes con relación a los derechos de incidencia colectiva (arts. 240 y 241 CCCN).

Esta propuesta constituye un desafío que reivindica la función notarial, revitalizando este sector del derecho en el logro de lo justo en un "caso"; junto con su función social de prevenir el daño y proteger al consumidor inmobiliario. De esta forma se habrá recuperado el sentido del derecho, capaz de resolver los problemas jurídicos concretos en favor de personas individuales y de los miembros de la sociedad.

El deber de adecuación del art. 2075 está dirigido a todos los operadores de Derecho involucrados del sector público y privado, quienes deberán propender a la facilitación de estos procedimientos.

Se hace evidente la necesidad de fortalecer las bases del derecho inmobiliario registral con los aportes del Derecho de Consumo. Estas son el derecho notarial, el derecho registral y el derecho catastral, funcionando los tres ejes en forma armónica y coordinada de modo tal de poder cumplir entre todos el fin de seguridad jurídica al que están llamados a servir.

El hilo conductor de los problemas detectados en los Conjuntos Inmobiliarios que afectan a los consumidores inmobiliarios en su etapa pre-registral y registral, y el punto de partida para buscar la solución a ellos, radica en **la insuficiencia de una publicidad jurídica de los mismos**, y en **la insuficiencia de mecanismos que garanticen la efectiva actuación de los notarios en las transacciones que los involucran** durante su *iter* constitutivo y durante toda su vida. Estas dos carencias apuntadas, debilitan los controles de legalidad previstos por el ordenamiento jurídico argentino en el Derecho Inmobiliario Registral y en el Derecho de Consumo y es fuente de inseguridad jurídica en el mercado inmobiliario para los consumidores.

**La seguridad jurídica preventiva que se propicia desde la intervención notarial y registral hoy se debe apoyar con las herramientas tecnológicas que le puede proveer la informática a través de plataformas en base al desarrollo de la inteligencia artificial y de las *Blockchain*. Seguridad económica, seguridad informática y seguridad jurídica se convierten así en mecanismos complementarios de seguridad y no en tipos excluyentes entre sí.**

En este sentido, las XXVIII JNDC (Mendoza, 2022) concluyeron: *Se propone articular la publicidad registral de los negocios inmobiliarios de forma armónica entre*

*quienes ejercen las funciones catastrales, notariales y registrales, mediante el recurso de las nuevas tecnologías y plataformas idóneas.*

## 5. Blockchain y registración inmobiliaria:

Desde aquí sostenemos que la actual forma de publicidad registral inmobiliaria en materia de conjuntos inmobiliarios, fideicomisos inmobiliarios y emprendimientos inmobiliarios en general no es suficiente, clara, completa ni eficiente para proteger y dar seguridad jurídica a los consumidores inmobiliarios.

Proponemos articular la publicidad registral inmobiliaria de todos los conjuntos inmobiliarios de forma armónica entre quienes ejercen las funciones catastrales, notariales, registrales, fiduciarias, intermediación inmobiliaria, consorciales, etc., mediante el recurso de las nuevas tecnologías y plataformas idóneas para garantizar en forma segura la publicidad eficiente en cuanto al objeto, a los sujetos y a los derechos.

Estas tecnologías pueden ser aplicaciones digitales especialmente desarrolladas al efecto, como lo es la *Blockchain*<sup>14</sup>, desarrolladas con fines de publicidad registral. Estos registros digitales facilitarían la trazabilidad, legalidad, legitimación y transparencia de los negocios inmobiliarios, dando a conocer con eficiencia todos los elementos que el consumidor y el inversor inmobiliario necesitan para una mejor protección de sus derechos: publicidad de los Reglamentos, de las especificaciones técnicas constructivas, planimétricas y económicas, antecedentes jurídicos, factibilidades, habilitaciones, restricciones, medidas cautelares y demás especificaciones de los inmuebles, de los derechos y de los sujetos involucrados.

En este sentido, las XXVIII JNDC (Mendoza, 2022) en su Comisión dedicada a Derecho de Consumo, concluyeron: *Se propone articular la publicidad registral de los*

---

<sup>14</sup> Sebastián J. Cosola y Walter C. Schmidt dan la siguiente definición de *Blockchain* o *cadena de bloques*: *una base de datos distribuida, basada en el encadenamiento de bloques vinculados entre sí mediante hashes que permite verificar la inalterabilidad y trazabilidad de los datos.* Vid. COSOLA, Sebastián Justo y SCHMIDT, Walter César; *El Derecho y la tecnología*; La Ley, Tomo II, Bs. As. 2021, p. 9.

*negocios inmobiliarios de forma armónica entre quienes ejercen las funciones catastrales, notariales y registrales, mediante el recurso de las nuevas tecnologías y plataformas idóneas.*

Ahora bien, a la hora de valorar la confiabilidad de la tecnología *Blockchain* como base de un sistema de publicidad inmobiliaria, se debe analizar si ella es capaz de garantizar la autenticidad de los datos, así como si se ha desarrollado sobre una red pública, privada, híbrida o federada, si es permissionada o no permissionada y cuál es el método de consenso elegido en su programación. En la medida que se opte por los más altos estándares de seguridad -informática y jurídica- a la hora de realizar este tipo de desarrollo tecnológico se podrá alcanzar una mayor fiabilidad de la *Blockchain* y de la información que ella brinde.

Además de asegurar la trazabilidad de los datos, resulta esencial para un sistema de publicidad garantizar la autenticidad de los datos que ella publicita, para disminuir los riesgos de dar a conocer datos que no sean veraces. *El ingreso a Blockchain de un dato erróneo* (que luego no puede ser modificado, por razones de la misma tecnología) *podría generar una “creencia de veracidad del dato”, cuando en realidad no lo es*<sup>15</sup>. En orden a ello es que proponemos la intervención de notarios como proveedores de datos fiables y garantes de estas plataformas digitales, de forma tal que aseguren el control de autenticidad, legalidad y la calificación de las regulaciones jurídicas que ellas publiciten en aras a la protección del consumidor inmobiliario y de todos los actores del mercado. Así, proponemos certificar notarialmente el ingreso de datos relevantes, agregando el valor de la fe pública a *Blockchain*. De esta forma se suma la seguridad jurídica a la seguridad informática y se proporciona una publicidad eficiente por su celeridad y funcionalidad. Se suma a la autenticidad formal (integridad del dato y certeza del contenido) que puede proveer *Blockchain* la autenticidad material (veracidad del contenido) que provee la actuación notarial. La actuación notarial, además, podría agregar el valor de la fe pública como resultado del cumplimiento de las operaciones notariales de ejercicio y la calificación de legalidad y legitimidad de sus otorgantes.

---

<sup>15</sup> COSOLA, Sebastián Justo y SCHMIDT, Walter César; *El Derecho y la tecnología*; La Ley, Tomo II, Bs. As. 2021, p. 23.

Esta propuesta articula en forma complementaria la seguridad económica, con la seguridad informática y con la seguridad jurídica que requieren los consumidores inmobiliarios para su plena protección en el ámbito de los conjuntos inmobiliarios.

Respecto de la seguridad económica cabría analizar esta propuesta con los parámetros del análisis económico del Derecho. Para que esta idea sea viable desde lo económico debería reportar una “utilidad” o un beneficio (o, en sentido utilitarista, producir alguna felicidad, o satisfacción de necesidades) superior a los costos de la alternativa de la asunción de los riesgos de los daños, de forma tal de producir “valor” en términos económicos; cuyo pariente afín en términos jurídicos es la “seguridad jurídica”. Una primera aproximación en este sentido, nos hace pensar que resulta más económico “prevenir que curar”, y las formas actuales de “prevención” no están resultando eficientes en términos económicos ni jurídicos<sup>16</sup>. El análisis económico del derecho lleva a analizar sobre qué sujetos se centrarán los beneficios o utilidades que el sistema genera: la sociedad como tal, o ciertos sectores de ella productores de bienes y servicios, lo que en definitiva eleva la discusión al terreno jurídico, en términos de justicia, donde los operadores del Derecho debemos dar la batalla.

Una propuesta del tenor de la presente fue tratada y aprobada en el seno de la Comisión II de las Segundas Jornadas Notariales Mendocinas (San Martín, Mendoza, 2022), que concluyeron: *Se propone articular la publicidad registral de los negocios inmobiliarios de forma armónica entre quienes ejercen las funciones catastrales, notariales y registrales, mediante el recurso de las nuevas tecnologías y plataformas idóneas, para garantizar en forma segura la publicidad eficiente en cuanto al objeto, a los sujetos y a los derechos. Estas tecnologías pueden ser aplicaciones digitales especialmente desarrolladas al efecto, o la Blockchain, desarrolladas con fines de publicidad registral. Asimismo, es imprescindible asegurar la intervención notarial en estas plataformas digitales para garantizar la seguridad jurídica en forma complementaria con la seguridad informática y seguridad económica.*

La propuesta que desde aquí se esboza es útil para solucionar toda la problemática de los emprendimientos inmobiliarios, desde su lanzamiento, durante todo su *iter*

---

<sup>16</sup> POSNER, Richard A.; *El análisis económico del Derecho*; Fondo de Cultura Económica, México, 2013, citado por COSOLA, Sebastián J. y SCHMIDT, Walter; *El Derecho y la Tecnología*, Tomo II, Bs. As., La Ley, 2021, p. 40.

constitutivo -incluso bajo el paraguas del fideicomiso inmobiliario-, comprensiva del gran tema de la adecuación a Propiedad Horizontal Especial de los “conjuntos inmobiliarios preexistentes” (art. 2075 CCCN)<sup>17</sup>.

Estamos convencidos que las nuevas tecnologías, desde su concepción como “herramientas al servicio de las personas” como se postula en esta obra, podrían colaborar a generar plataformas colaborativas de acceso a la información, donde confluyan en forma armónica, ordenada y coherente las funciones catastrales, notariales y registrales, en aras a un mejor cumplimiento del principio de especialidad registral que tiende a una publicidad eficiente, clara y completa, lo cual redundaría en una mejor protección del consumidor inmobiliario y de todos los sujetos involucrados en los mercados inmobiliarios.

*Blockchain* es una herramienta que aporta transparencia, acceso a la información, custodia y conservación de datos y trazabilidad de los bienes, pero jamás podrá reemplazar la función notarial, como tampoco lo puede hacer la firma digital. Como bien han dicho Cosola y Schmidt en la citada obra, desde aquí proponemos “notarios con *Blockchain*”. A lo que agregamos: “*Blockchain* con notarios”.

Además, la tecnología *Blockchain* que proponemos para esta publicidad debe prevalerse y beneficiarse del valor que le pueden aportar otros recursos tecnológicos, como la inteligencia artificial, los *smart contracts* y la firma digital.

El Derecho Inmobiliario Registral y el Derecho de Consumo consagran institutos y principios básicos para garantizar la seguridad jurídica, los que quedan desarticulados, al no permitir que estas realidades -que en su base son riqueza inmobiliaria - ingresen a la vida jurídica por sus cánones normales. Se observa así que la propia Administración, con la finalidad de regular el crecimiento ordenado y sustentable de la propiedad inmobiliaria, termina conspirando contra la seguridad jurídica, ya que tales exigencias son insuficientes para frenar el boom de los emprendimientos inmobiliarios, los que de todas formas se desarrollan por vías de hecho y bajo el paraguas de formas alternativas de

---

<sup>17</sup> Dados los alcances de este trabajo sólo dejamos esbozada esta publicidad registral inmobiliaria en base a la tecnología *Blockchain*, sugiriendo los estándares de su conformación como una red del tipo híbrida, mixta o federada, en la que intervengan un conglomerado de entidades u organizaciones que establecen un tipo de sistema descentralizado, siendo visible para todos, todas las transacciones o datos que existen en la red. El acceso a estas redes debiera ser permissionado, pero la información generada debe ser pública y accesible, mediante una interfaz web puesta a disposición de los usuarios. Esta *Blockchain* podría registrar documentos o sólo *hashes*.

conformación jurídica, generando un mercado secundario de bienes inmuebles, con sus propias “reglas”, costumbres o mecanismos más o menos viciosos de funcionamiento que conspiran contra el consumidor inmobiliario: cesiones de derechos, entrega de posesiones precarias, Consorcios precarios o sin personerías jurídicas, instrumentaciones defectuosas, cláusulas abusivas servicios públicos clandestinos o “desregulados”, dificultad en el pago de expensas comunes, dobles ventas o dobles cesiones sobre una misma unidad, abusos de posiciones dominantes, falta de publicidad de los Reglamentos, burla a acreedores, sucesores, regímenes patrimoniales familiares, falta de acceso al crédito hipotecario u otros sucedáneos, así como quienes se benefician o especulan con estas “clandestinidades” surgidas a espaldas del Derecho. Todas estas formas de actuación del mercado inmobiliario conspiran contra los derechos del consumidor y de los inversores inmobiliarios.

En torno a este tema en la normativa española específica se dispone que el desarrollador “a la hora de publicitar” debe informar a los futuros adquirentes todas las cuestiones vinculadas a la operación.

Las plataformas digitales de comercialización que hoy existen para los conjuntos inmobiliarios deben verse regidas y alcanzadas por el marco protectorio y las garantías del Derecho de Consumo y del Derecho Inmobiliario Registral, incluso desde y durante todo su *iter* constitutivo, que suele prolongarse en el tiempo.

**Hoy estas publicidades y registros digitales debieran alcanzar otros extremos sumamente relevantes como los Reglamentos, los fideicomisos (no nos referimos a su contrato fuente como hemos explicado), seguros, los planos técnicos, memorias descriptivas, factibilidades, aprobaciones administrativas, Consorcios, Representantes, y cuantas especificaciones resulten necesarias para una mejor individualización del objeto, de los sujetos y de los derechos comprometidos (art. 12 Ley 17.801).**

**En cuanto a los aspectos registrales de las afectaciones de los CI a PHE:** Como derecho real a los CI, le son aplicables todas los principios y garantías propias del Derecho Inmobiliario Registral: estructura legal, constitución y transmisión por por actos entre vivos por título y modo suficientes, publicidad registral con fines de oponibilidad frente a terceros, folio real, publicidad cartular, publicidad posesoria, legitimaciones

notariales y registrales, legalidad y calificación notarial, calificación registral, régimen catastral, principios notariales y registrales, y todos las normas protectorias de las garantías constitucionales en esta rama del Derecho, la de los derechos reales inmobiliarios, considerados de especial trascendencia social por los bienes comprometidos en juego. **A estas garantías hoy deben sumarse las propias del Derecho de Consumo, facilitado ello por los aportes de las nuevas tecnologías, como herramientas al servicio del hombre.**

Hoy resulta indispensable que los Registros Inmobiliarios tomen razón mediante la técnica de inscripción en el folio real (arts. 10, 11, 12, 13 LRI) de todos los elementos esenciales que individualizan a los inmuebles (principio de especialidad registral). Esto es: además de los elementos correspondientes a ubicación, descripción, medidas, superficie y linderos de las UF (o lotes o fracciones o parcelas), **la circunstancia determinante de pertenecer el inmueble de la matrícula -y su NC correlacionada- a un específico emprendimiento urbanístico**, por tratarse ésta de una *“especificación que resulta necesaria para su completa individualización”* (art. 12 LRI), con nota de relación de los datos del título de afectación y mediante la procedencia de todos los inmuebles involucrados en dicho CI, el destino/s, los datos de aprobación administrativa del proyecto urbanístico, factibilidades, planos, memorias descriptivas, sus propietarios titulares de PHE, la cantidad y determinación de las U.F. que lo componen, con expresa mención de las superficie de sus partes privativas y comunes<sup>18</sup>, su porcentaje de participación en los bienes y costos comunes; la completa identificación de su Consorcio y sus representantes, haciendo las vinculaciones (link o enlaces) digitales a los otros registros públicos y/o privados que correspondan. Las **matrículas digitales correspondientes** deberán dejar constancia registral de todas las vicisitudes jurídicas y materiales que afecten a los inmuebles, a los sujetos y a los derechos involucrados.

La afectación a PHE de divisiones del suelo tipo fraccionamientos que reúnan o pretendan reunir las notas esenciales de los CI como PHE, deben afectarse a este régimen legal con las publicidades que éste implica, no siendo optativo para ellos registrarse por algún otro régimen jurídico.

---

<sup>18</sup> Cabe aclarar que se debe tratara de “superficie cuadrada”, sin necesidad de indicación de la superficie cubierta; sería de buena técnica notarial y registral la descripción de sus linderos, medidas perimetrales y coordenadas GPS de existir.

**La propuesta que desde aquí se esboza tiene virtualidad para dar solución a la problemática de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a las disposiciones normativas del derecho de propiedad horizontal especial (art. 2075 CCCN).**

Además de tratarse de un deber que integra la estructura legal (es parte de su constitución) este deber de adecuación procede porque la plataforma jurídica del derecho real de PHE del CCC constituye un estatuto legal que en abstracto se pre concibe como más favorable al consumidor en materia de relaciones de consumo, como lo son la gran mayoría de las propiedades de los CI. **Esta adecuación, de la forma que aquí se propone a través de plataformas tecnológicas, favorecería la protección del Consumidor Inmobiliario.**

"Adecuar" implica algún quehacer positivo, aunque de menor envergadura que "reconstituir" y que "someter" a PHE. El Código ha respetado la libertad de procedimientos y de formas respecto al modo de practicar la adecuación a PHE, siendo los operadores jurídicos quienes deben optar por la vía y forma idónea, según cada caso particular en concreto. **Tal vez haya llegado el momento de generar una plataforma digital que genere este efecto adecuatorio vía publicitaria y asegure la protección del consumidor inmobiliario.**

Se propone entender el deber de adecuación como una instrumentación que principiando en sede notarial donde se ordenen los CI preexistentes bajo las previsiones normativas que para ellos contiene el CCCN, abra el acceso al folio real de los Registros Inmobiliarios (atestación concerniente a este dato individualizante -la característica de pertenecer a determinado CI ) y se vincule digitalmente a las informaciones contenidas en otros registros hoy en forma dispersa (catastros, municipios, desarrolladores, etc.). Este proceder facilitaría a los CI las mentadas adecuaciones funcionales u operativas y protegería de una forma más idónea a los consumidores inmobiliarios. Se propone la articulación de registros digitales descentralizados mediante la utilización de tecnología Blockchain que vincule la publicidad inmobiliaria registral de la ley 17801 con la información de aprobaciones técnicas, catastrales, municipales, urbanísticas, consorciales, etc.

Los notarios pueden ser profesionales jurídicos apropiados calificar y coordinar tales registraciones, por sus naturales incumbencias y competencias profesionales y funcionales, con compromiso social. Los notarios, también podrían coadyuvar al control de las cláusulas abusivas de los derechos del consumidor inmobiliario contenidas en los Reglamentos, hoy carentes de publicidad suficiente y de contralor.

Adequar implica el otorgamiento de algún acto jurídico con fines de adecuación o adaptación a la normativa de PHE, propendiendo a la conformación de sus elementos esenciales tipificantes faltantes, o no cuenten con publicidad suficiente, tendiendo a la mayor similitud posible con su derecho real más próximo (propiedad horizontal especial), a efectos de beneficiarse de las bondades que este régimen reporta (Consortio, carácter ejecutivo y privilegiado de las expensas, inescindibilidad, responsabilidad, etc.), con el único límite legalmente establecido de la salvaguarda de los derechos constitucionalmente protegidos (arts. 7 y 2075 CCC). Así entendida, la adecuación no es un acto de disposición sino meramente conservatorio y de cumplimiento de un deber jurídico, por lo que no resulta procedente la exigencia de asentimientos conyugales, ni convivenciales, ni la libertad de disposición de sus otorgantes. Esta adecuación implica una doble adaptación de los CI: hacia el derecho real de PHE y hacia la persona jurídica privada denominada "Consortio" (art. 148 inc. h CCCN).

La adecuación no requiere de un procedimiento de origen legal adicional que lo haga operativo, vigente o viable (si bien, una buena ley coadyuvaría. Ante la falta de un procedimiento legalmente impuesto, rige el principio de libertad.

Quien se oponga a un mecanismo de adecuación, fundado en un interés legítimo o un derecho constitucionalmente protegido, deberá acreditar y hacer valer sus derechos en sede judicial. En virtud del principio de ponderación de los bienes protegidos (derechos del consumidor inmobiliario, propiedad y seguridad jurídica) la decisión razonablemente fundada que implica el acto de adecuación en sede notarial (art. 3 CCC) conlleva la inversión de la carga probatoria a favor de la finalidad de unificación de las normas de orden público que reportan seguridad jurídica al derecho inmobiliario registral.

Es conveniente instar a la adecuación voluntaria, preventiva de daños y litigios (art. 1710 CCC) y protectoria del consumidor inmobiliario, velando por el ejercicio de buena fe de los derechos involucrados (art. 9 CCC), dentro de un marco de buena fe diligencia,

por parte de sus responsables y de todos los operadores del derecho, sin abusos de derechos ni de posiciones dominantes (arts. 10 y 11 CCC), respetando y propendiendo a la vigencia del orden público en materia de derechos reales (art. 1884 CCC) evitando siempre el fraude a la ley (art. 12 CCC), de forma tal de lograr la finalidad de seguridad jurídica y unificación del régimen de fondo de la ley (arts. 2, 2075 CCC), la plena vigencia del CCCN, proveyendo de los remedios o paliativos a las situaciones patológicas preexistentes, producidas por la omisión estatal pertinente consistente en la falta de legislación nacional de fondo y el avance inconstitucional de las legislaciones locales durante muchos años.

En las legitimaciones notariales cabe advertir el nuevo paradigma del Derecho de Consumo y de los bienes con relación a los derechos de incidencia colectiva (arts. 240 y 241 CCCN).

Esta propuesta constituye un desafío que reivindica la función notarial, revitalizando este sector del derecho en el logro de lo justo en un "caso"; junto con su función social de prevenir el daño y proteger al consumidor inmobiliario. De esta forma se habrá recuperado el sentido del derecho, capaz de resolver los problemas jurídicos concretos en favor de personas individuales y de los miembros de la sociedad.

El deber de adecuación del art. 2075 está dirigido a todos los operadores de Derecho involucrados del sector público y privado, quienes deberán propender a la facilitación de estos procedimientos.

Se hace evidente la necesidad de fortalecer las bases del derecho inmobiliario registral con los aportes del Derecho de Consumo. Estas son el derecho notarial, el derecho registral y el derecho catastral, funcionando los tres ejes en forma armónica y coordinada de modo tal de poder cumplir entre todos el fin de seguridad jurídica al que están llamados a servir.

El hilo conductor de los problemas detectados en los Conjuntos Inmobiliarios que afectan a los consumidores inmobiliarios en su etapa pre-registral y registral, y el punto de partida para buscar la solución a ellos, radica en **la insuficiencia de una publicidad jurídica de los mismos**, y en **la insuficiencia de mecanismos que garanticen la efectiva actuación de los notarios en las transacciones que los involucran** durante su *iter* constitutivo y durante toda su vida. Estas dos carencias apuntadas, debilitan los

controles de legalidad previstos por el ordenamiento jurídico argentino en el Derecho Inmobiliario Registral y en el Derecho de Consumo y es fuente de inseguridad jurídica en el mercado inmobiliario para los consumidores.

**La seguridad jurídica preventiva que se propicia desde la intervención notarial y registral hoy se debe apoyar con las herramientas tecnológicas que le puede proveer la informática a través de plataformas en base al desarrollo de la inteligencia artificial y de las *Blockchain*. Seguridad económica, seguridad informática y seguridad jurídica se convierten así en mecanismos complementarios de seguridad y no en tipos excluyentes entre sí.**

Estas iniciativas se debieran enmarcar dentro procesos de transformación integral de las administraciones públicas mediante los cuales se pasa de una administración analógica a una administración de gobierno electrónico (e-government)<sup>19</sup>.

Un Registro Inmobiliario 100% Digital puede reportar enormes ventajas a la sociedad como precursor de ulteriores grados de evolución del sistema que permitan las transacciones inmobiliarias mediante contratos inteligentes, la tokenización de activos inmobiliarios y la facilitación de la liquidez del sector.

La innovación que se sugiere presupone un valioso aporte inicial en función de su comprensión -y aprehensión- del objeto inmobiliario registral conforme el ordenamiento jurídico argentino, el que constituye un “sistema” ordenado en torno a la seguridad jurídica como causa fin, cuyos subsistemas están conformados por los registros -o funciones- catastrales, notariales y publicitario-jurídico-inmobiliario; los que necesariamente deben encontrarse vinculados y actuando en forma armónica, congruente y uniforme.

Este sistema abarca desde el aspecto más material del derecho real como lo es el objeto inmueble, representado catastralmente en un parcela, hasta la faz más ideal del mismo derecho real, como lo es su publicidad registral, pasando por su configuración en

---

<sup>19</sup> Resulta ilustrativo destacar el caso paradigmático del Registro Inmobiliario y Catastral de la Provincia de Córdoba, cuya experiencia ha sido seguida luego por otros Registros de nuestro país, recientemente involucrados en procesos de Registro On-Line 100% Digital, mediante la creación del folio real electrónico, con inserción de firma digital, comunicación electrónica de planos, viabilizado mediante la implementación del testimonio notarial digital, la carga virtual de documentos y su presentación remota o telemática; todo dentro de un proceso de digitalización iniciado en 2017 con eje en la persona, que articula mediante convenios de integración de las acciones, no solo de Registros inmobiliarios y catastros sino, además, las acciones del Tribunal Superior de Justicia, Fiscalía de Estado, Colegio de Escribanos, Dirección de Catastros, entre otros organismos públicos.

sede notarial (judicial y administrativa) que da forma a la causa jurídica de las transacciones patrimoniales inmobiliarias. Todo este procedimiento hoy puede enriquecerse con el aporte de las tecnologías de la información de manera tal que configuran un sistema 100% electrónico y con respuesta on-time.

Cualquier innovación que en este sentido se ejecute debería respetar los principios fundantes de la regulación inmobiliaria argentina, como lo es la Teoría del Título y el Modo, de raigambre romanista y sólidas instituciones del Derecho como lo es el Notariado, revitalizando este soporte con los aportes que brindan las nuevas tecnologías.

La seguridad jurídica que da forma al sistema inmobiliario se desenvuelve en tres aristas o faces: seguridad estática protegida desde los estrados judiciales, seguridad dinámica o regularidad del tráfico que deriva de los efectos jurídicos de la publicidad y seguridad preventiva que reporta la instrumentación e información fiel y auténtica; entendiendo a la seguridad jurídica como valor constitucionalmente protegido y garantizado por los Tratados Internacionales.

Además de la incorporación tecnológica a los procedimientos, cualquier innovación en este campo debe respetar los principios registrales como lo son el de especialidad, prioridad, tracto sucesivo, autenticidad en tiempos óptimos de sistematización y articulación con los registros catastrales. Además debe brindar -mediante aporte tecnológicos- las necesarias armonizaciones, interacciones y ensambles entre los aspectos catastrales, notariales y registrales en temas tales como: certificado de reserva de prioridad on line, determinación del plazo de vigencia de los estados parcelarios, certificado catastral, rogación web, carga virtual de documentos, búsqueda de titularidades, gravámenes o inhibiciones, regulación de la registración de nuevos derechos reales como la propiedad horizontal especial, el derecho de superficie, derechos reales sobre partes materiales de la cosa inmueble, a la luz de la constitucionalización del derecho privado y de la óptica de los principios y garantías del Título Preliminar del Código Civil y Comercial, en el marco de la división de competencias propias de la unidad federativa que constituye nuestro país.

La innovación que se propone valora a la *seguridad jurídica* como principio fundante del sistema inmobiliario y valor constitucionalmente protegido<sup>20</sup> y receptado por los Tratados Internacionales con jerarquía constitucional<sup>21</sup>. En este sentido, se evidencia el gran aporte que las nuevas tecnologías hacen al sistema inmobiliario, dotándolo de celeridad, transparencia, accesibilidad, comprensión, inmediatez, claridad, trazabilidad, incolumidad, control de legalidad, entre otros altos estándares del derecho inmobiliario y administrativo modernos. Todo ello sumado a las ventajas de la firma digital y la gestión documental electrónica de la Ley 25.506, ampliando el alcance y extendiendo el uso del documento electrónico a la totalidad de actos jurídicos y administrativos con acceso registral, previendo la actualización de su contenido en función de los avances tecnológicos y la experiencia de implementación de la infraestructura de Firma Digital de la República Argentina.

La utilización del sistema de gestión documental electrónica permite dar certeza del origen, de la firma, de la integridad y de la autoría del documento, por lo que goza de pleno valor probatorio, haciendo innecesaria la legalización de documentos electrónicos y facilitando la inter-operatividad de la información entre los diversos operadores jurídicos involucrados en políticas públicas vinculadas al sector inmobiliario. Siendo la Ley 25.326

---

<sup>20</sup> No caben dudas de que seguridad jurídica es un valor constitucional en el Derecho Argentino. Esto se evidencia por: i) La protección constitucional a la propiedad, como derecho inviolable (arts. 14 y 17 CN). ii) Porque se enmarca en la forma Republicana y federal de Gobierno, que se ha elegido (arts. 1º, 5º y conc. CN) distribuyendo el poder con equilibrio institucional (parlamentarismo y presidencialismo) y territorial (Nación - Provincias) (Vid, SARMIENTO GARCÍA, Jorge (Dir.) y otros, "Derecho Público", Ed. Ciudad Argentina, Buenos Aires, 1997, p. 110); iii) Por la protección que brinda la Constitución Nacional a través de los derechos de los consumidores, garantizados por su art. 42. iv) por los procedimientos que están detrás del sistema inmobiliario, los que deben garantizar el derecho de defensa y la revisibilidad judicial de las decisiones administrativas en defensa de los intereses de los particulares, los cuales constituyen derechos de base constitucional también.

<sup>21</sup> Además de su raigambre constitucional, la seguridad jurídica también se pone de manifiesto como valor protegido por los Tratados Internacionales incorporados al Derecho (art. 1º Cód. Civ. y Com.). La Carta de Derechos de la Unión Europea y la Carta Iberoamericana de los Derechos y Deberes de los Ciudadanos en relación con la Administración Pública de Panamá del 2013 y el Código Iberoamericano de Buen Gobierno de Montevideo del 2006 ponen atención en los llamados "principios de buen gobierno" o de "buena administración". En ellos se pone al hombre, al ciudadano, en el centro y se insta a todas las administraciones públicas a proporcionar a esta persona un trato digno; a respetar su derecho a ser oído, en un tiempo razonable y a obtener un trato equitativo. Como se ve el principio de seguridad jurídica, a la par de otros como el de buena fe o prevención del daño, es considerado en la actualidad como un ámbito integrativo del ordenamiento jurídico. Así, ha dicho la Corte Suprema de Justicia en la causa "Pignataro": "El valor seguridad jurídica debe ser ponderado como un medio entre otros para asegurar la hegemonía de la justicia". Cfr. CS, 15/10/1991, "Pignataro, Luis Ángel, p/ infr. leyes 14.346 y 22.421". En Fallos 317:218 y sus citas, ha destacado con énfasis y reiteración el valor eminente de la seguridad jurídica, dada su jerarquía constitucional.

de Protección de Datos Personales legislación vigente, y atento al volumen y calidad de los datos tratados por el Registro, éste debe procurar velar por el tratamiento conforme a derecho, de manera tal de brindar protección y seguridad al titular de los datos, el Registro y terceros.

En lo que respecta a la actividad notarial, la inexistencia de protocolo digital no impide la circulación de copias o testimonios digitales, de actos que hayan sido autorizados en soporte papel, porque en la expedición de las copias sólo hay intervención notarial, donde el notario da fe sobre la concordancia entre la escritura matriz y el testimonio o copia. Esta función se encuentra receptada en el art. 11 de la Ley 25.506 y en el art. 288 del Código Civil y Comercial y requiere de regulación local de la actividad notarial según las normas orgánicas de la profesión fedataria.

**Las tecnologías de la información sirven para agilizar procesos pero sólo son herramientas que ayudan al sistema registral, pero no constituyen el sistema registral en sí mismo. En este contexto, entendemos que la implementación de la Tecnología *Blockchain* es la herramienta que puede permitir a los Registros -tanto del sector público como privado- desarrollar sus procesos, tanto internos como externos y validar de modo seguro, transparente, eficiente e inmutable, la legitimidad y autenticidad de todos y cada uno de los asientos y anotaciones que en ellos se pretendan ingresar. En efecto, la tecnología *Blockchain* presenta las mismas finalidades que los registros públicos: fue creada y desarrollada como un modo de registrar y se define como una *base de datos única, descentralizada, distribuida organizada en una cadena creciente de bloques, relacionados algorítmicamente, que registran una serie de transacciones o acontecimientos digitales*<sup>22</sup>.**

---

<sup>22</sup> VILLALBA, Jorge Fabián (Dir); Dictamen de la Sala Blockchain e Inteligencia Artificial del Instituto de Gestión en Sistemas de Justicia de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Católica de Córdoba, de fecha 22 de marzo de 2021.

## 6. Los principios que debieran informar a esta *Blockchain* registral inmobiliaria:

La creación de esta gran base de datos entorno a los conjuntos inmobiliarios se propone hacerla a partir de *Blockchain* como tecnología de base, de modo tal de generar una *Blockchain* registral inmobiliaria<sup>23</sup>.

Pareciera que la creación de esta *Blockchain* registral inmobiliaria no tardaría en llegar, considerando el estado actual de desarrollo tecnológico y el valor que puede aportar por su transparencia, trazabilidad, accesibilidad, agilidad de los procesos, entre otros valores altamente atractivos. Ahora bien, si nuestra propuesta fuera sólo promover la tecnología *Blockchain* aplicada a registros inmobiliarios, no sería mucho lo que estaríamos promocionando ya que poco sumaríamos desde la perspectiva jurídico notarial. El desafío está en generar este tipo de aplicación para registraciones inmobiliarias en base a *Blockchain* respetando los principios notariales y registrales propios de nuestro Derecho Inmobiliario Registral. En orden a ello puntualizaremos cuáles serían los paradigmas o consignas que un desarrollador debiera considerar a la hora de un desarrollo como el que proponemos, sin perjuicio de los más altos estándares en materia de seguridad informática que ya hemos puntualizado antes.

- a) En primer lugar esta *Blockchain* debiera contar con intervención notarial para asegurar la autenticidad de la información que ella resguarde, la legalidad de la misma, la capacidad y legitimación de los proveedores de datos relevantes y la legalidad de las transacciones que ella publicite.
- b) En segundo lugar, el modo de funcionamiento de esta red debiera emular o reinventar los principios registrales tradicionales: nos referimos a los principios de especialidad (en cuanto a los sujetos, a los objetos y a los derechos registrables), legalidad y calificación -en sede notarial y propiamente registral- prioridad, inscripción y tracto sucesivo. El eje de entrada debiera ser un sistema digital de folio real en base a los inmuebles como pieza clave de registración, sin perjuicio de que se pueda acceder a la información desde distintos datos: personas, derechos, datos de las personas, datos de los inmuebles, fechas, etc.

En especial, el cumplimiento fiel del principio de prioridad se ve muy robustecido desde esta tecnología *Blockchain* que permite transparencia y trazabilidad de la información en tiempo real de forma pública.

## 7. Síntesis:

---

<sup>23</sup> Repárese en el uso de la mayúscula y minúscula. Como explican Cosola y Schmidt con *Blockchain* nos referimos a la tecnología empleada para la creación de las bases de datos, mientras que *blockchain* es la base de datos que se cree. Vid. COSOLA, Sebastián Justo y SCHMIDT, Walter César; *El Derecho y la tecnología*; La Ley, T II, Bs. As. 2021, p. 2

Como aporte de estas páginas se propone -tanto para un ámbito estrictamente privado como para actores de políticas públicas- la implementación de desarrollos informáticos especializados o *software* de aplicaciones o plataformas con fines de registración y de gestión de emprendimientos inmobiliarios, basados en tecnología del tipo *Blockchain*, en forma integrada con herramientas de inteligencia artificial, firma digital y *Smart contracts*, articuladas bajo los paradigmas tradicionales de actuación notarial y registral propias del Derecho Inmobiliario.

Una aplicación o registro del tipo que se propone, dirigida y actuada por notarios especializados. Esta plataforma bien podría ser liderada por las organizaciones notariales a nivel nacional, o local. Resulta esencial que esta plataforma se nutra de información auténtica, para poder brindar gran utilidad para el acceso a la información en forma descentralizada por parte de todos los sujetos involucrados y terceros interesados con intereses legítimos. Igualmente puede servir de apoyo a las labores de abogados, otros escribanos, agrimensores, actores públicos, inversores, consumidores y público en general.

La tecnología *Blockchain* también es inclusiva de los procesos de adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, a efectos de cumplir el deber impuesto por el tercer párrafo del artículo 2075 del Código Civil y Comercial.

Este registro que se esboza aquí -y que implica el desarrollo de una aplicación con moderna tecnología del tipo *Blockchain*, *Smart contracts*, *firma digital* e Inteligencia Artificial- podría constituirse en un grado de evolución superior de los emprendimientos inmobiliarios nacidos en búsqueda de la seguridad, tanto física como jurídica, los que pueden verse robustecidos desde la seguridad informática.

Siendo que el *Blockchain* ya se utiliza como vehículo para suplir la falta de seguridad jurídica, y ha sido probado con éxito en países donde la seguridad jurídica es deficiente y que ha servido para que organizaciones vinculadas con Naciones Unidas y ONG puedan eliminar las barreras de administraciones poco supervisadas como las de Ghana, Honduras o Georgia<sup>24</sup>, consideramos que *Blockchain* puede servir de base de un sistema

---

<sup>24</sup> BORNMADRID, Agustín; *Nuevas tecnologías ¿sobrevivirán los notarios al desarrollo del 'blockchain'?*, 21/11/2017 <http://www.expansion.com/juridico/actualidad-tendencias/2017/11/21/5a1478b2ca474198058b4653.html>

registral funcional, articulado con las instituciones y garantías propias del derecho inmobiliario: escritura pública y registración, toda vez que estas instituciones evolucionen en su adaptación en la era digital, sin perder su esencia y respetando sus principios vertebrales.

Igualmente, ya se han desarrollado en distintas partes del mundo experiencias de tokenización de inmuebles; o de tokenización de acciones de sociedades cuyos activos son inmuebles, sirviendo los mismos de respaldo o garantía para estas emisiones de *security tokens*, lo cual abre ya una prospectiva para la tokenización en materia de Real Estate<sup>25</sup>. El análisis de cualquier proyecto de tokenización requiere un profundo estudio previo *LegalFinTech*: legal, financiero y tecnológico para determinar su viabilidad jurídica, económico-financiera, tecnológica, con vistas al correcto diseño y encuadre del tipo de token a crearse y reducir los riesgos y siempre de acuerdo con cada regulación local.

En los próximos años veremos florecer mecanismos de vinculación entre las nociones de contratos inteligentes o *smart contracts*, *Blockchain*, inteligencia artificial, firma digital y tokenización de bienes o activos reales, como son los inmuebles en el Real Estate, lo cual dotará de liquidez a estos bienes. Estas nociones, en forma conjunta, contribuirán a construir la confianza que necesita y demanda este sector productor de riqueza.

El Código Civil y Comercial ya contempla registros inmobiliarios de corte privado para los derechos reales de tiempo compartido (art. 2094 CCCN) y de cementerio privado (art. 2106, registro de inhumaciones y de sepulturas), por lo que no sería un instituto imposible, ilícito ni extraño al derecho argentino, antes bien se presenta como exigido para los otros dos tipos de Conjuntos Inmobiliarios que comparten el género con los conjuntos inmobiliarios *strictu sensu*. Si estos registros se receptaran desde el sector público su implementación se vería ampliamente facilitada y repercutirían en una gran utilidad pública tanto para emprendimientos nuevos, fideicomisos inmobiliarios como la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes.

El producto prototípico es un *software* que permita el registro inicial y la generación automática de la estructura parcelaria del Conjunto Inmobiliario, de modo análogo al

---

<sup>25</sup> Como el caso de un edificio valuado en 30MM U\$S tokenizado en Manhattan y un resort de lujo en Aspen valuado en 18 MM U\$S (Aspen Coin), o el caso de AnnA Villa de Paris. Ver: HEREDIA QUERRO, Sebastián; *Aspectos legales de la tokenización de bienes inmuebles*. <https://www.youtube.com/watch?v=kIR2Q3mbCLO>

Registro Inmobiliario, organizado en base a un folio real digital que permita el acceso a la información de diversos datos digitales: titularidades, división parcelaria de partes propias y comunes, gravámenes, limitaciones, cancelaciones, proyecto inmobiliario de subdivisión parcelaria, sujetos intervinientes, partes, memoria descriptiva, profesionales responsables, aprobaciones administrativas y factibilidades técnicas, planimetrías, valuaciones, así como de todos los datos e información relevante que se le carguen; de modo tal que se facilite el acceso de esta información desde diversos buscadores (no solamente sus titulares y el inmueble, como actualmente se hace desde los registros inmobiliarios tradicionales).

Resulta esencial destacar que esta *Blockchain* para la registración inmobiliaria debería fundarse sobre bases sólidas informáticas y jurídicas. En este último sentido, resulta de radical importancia destacar los beneficios que le puede brindar a *Blockchain* la función notarial: *i)* desde el cumplimiento de los deberes éticos notariales aplicados a ella (información, asesoramiento, consejo, imparcialidad, independencia y deber integrado de legalidad); *ii)* el concepto y alcance de fe pública; *iii)* el significado y la proyección de la autenticidad formal y legitimación sustancial; *iv)* una proyección de los derechos en estado de normalidad, dentro de las relaciones privadas sin conflictos; y *v)* un análisis de la justicia sustantiva y de la seguridad jurídica en su faz preventiva<sup>26</sup>.

Esta plataforma también puede colaborar a las auditorías tanto internas como externas, y ser una herramienta de *due diligence* y de gestión para los desarrolladores, así como un *Marketplace* de cuotas partes para los inversores, sean o no fiduciarios. Además, esta plataforma podría contribuir al desarrollo de un mercado inmobiliario amplio vía digital.

La solución que desde aquí se propone para el problema planteado es una plataforma, programa o software en el cual, al momento del lanzamiento del proyecto de conjunto inmobiliario -con planimetrías de proyecto o de su adecuación a PHE- se relevan y registren digitalmente tanto el proyecto global, como todas las unidades funcionales del conjunto inmobiliario, con sus respectivas partes propias y privativas y factibilidades de todos los servicios públicos básicos, a efectos de permitir su *tokenización* en unidades

---

<sup>26</sup> Cfr. COSOLA, Sebastián Justo y SCHMIDT, Walter; *El Derecho y la Tecnología; Tomo I*, Thomson Reuters La Ley, Bs. As., 2021, p. 49.

representativas de valor, susceptibles de registración en Blockchain. En esencia, se trata de un registro de transacciones único pero llevado de forma descentralizada o distribuida; un libro de contabilidad, un libro mayor, un cuasi Registro Inmobiliario Privado, un *ledger*, que no lleva un solo sujeto, sino a la vez todos los usuarios del sistema desde la comodidad de una aplicación muy bien diseñada y programada. Es un registro único, unitario (un solo registro), pero de alcance y contenido universal: en él están registradas todas y cada una de las transacciones de conjuntos inmobiliarios que se lleven a cabo.

Con dicha información, el desarrollador puede elaborar matrículas individuales para cada unidad funcional y una matrícula común del sometimiento a propiedad horizontal especial, con vinculación registral con la/s matrícula/s correspondientes a la procedencia en el Registro Inmobiliario. El desarrollador, con este *software* puede brindar reportes automáticos para sus interesados, facilitar el proceso jurídico del otorgamiento de créditos contra garantía de cesiones de derechos sobre las futuras unidades funcionales, facilitar la afectación de tales bienes al cobro de créditos en sede judicial y/o extrajudicial, como embargos u otras medidas cautelares, la escrituración de las propiedades y cualquier proceso judicial o de auditoría interna o externa. Dicho software es una aplicación web, en la cual funciona también una app de comercio electrónico para las transacciones de las cuotas-partes del fideicomiso antes de su finalización.

Si se tratara de registros privados cuya toma de razón no está impuesta desde las bases normativas que los hagan “obligatorio” su efectiva utilización viene de la mano de los beneficios que tiene virtualidad de prestar. Este registro se impone por sí sólo por el valor que es capaz de generar, y no por estar legalmente establecida la obligación de registrar en él. Ello en tanto que la seguridad que brindará se asienta en los estándares de la seguridad informática, pero que ella redundará en seguridad jurídica, por la trazabilidad que brinda a todas las operaciones del tráfico inmobiliario. Al mismo tiempo, esta tecnología bien podría servir a la hora de un proceso de adecuación de un conjunto inmobiliario preexistente en los términos del artículo 2075 del Código Civil y Comercial.

La tecnología *Blockchain* que se propone utilizar es una tecnología que admite todo tipo de desarrollos y que se puede utilizar para mil cosas diferentes, entre ellas aquí se la destina a la registración de los conjuntos inmobiliarios de modo de conseguir la trazabilidad de los mismos de todas sus etapas, componentes, titulares, valuaciones,

acreedores, etc. De lo que se trata es, por una parte, de acompañar la proliferación de objetos en el mundo material -los conjuntos inmobiliarios con cada una de sus unidades funcionales-, que tienen incorporados dispositivos de remisión y recepción de información que los integran en la red y cuyo funcionamiento es susceptible de programación y de gestión a distancia a través de las herramientas de la inteligencia artificial; y por otra parte, del desarrollo de lenguajes de programación que transforman el clausulado de un contrato o de una orden judicial en una serie de comandos programables, de manera que, por ejemplo, se ordenan y ejecutan automáticamente determinados flujos de información entre las partes de un contrato o entre todos los sujetos vinculados a un emprendimiento inmobiliario.

Para ello se utilizarían básicamente cuatro herramientas: la informática, *Internet*, las matemáticas y el Derecho Inmobiliario que brinda los soportes de la seguridad jurídica. En cuanto a las matemáticas, aparte de que intervienen en todo el proceso de digitalización o numerización de la información propia de su tratamiento informático, se utilizan unas herramientas específicas como elementos clave de la seguridad del sistema. En definitiva, la seguridad del sistema va a descansar en la fiabilidad de unos determinados algoritmos matemáticos. En concreto, se utilizarían, como en todo *Blockchain*, dos tipos de algoritmos: a) algoritmos de encriptación asimétrica o de doble clave: se emplean para la autenticación de los mensajes de transferencia que pretenden acceder al registro, es decir, para la verificación de su legítima procedencia; se trata de un concepto suficientemente conocido, pues es la misma tecnología que se emplea en la firma electrónica reconocida. Y b) algoritmos de resumen o *hashing*: la función *hash* es un algoritmo matemático que, aplicado sobre un archivo o ítem digital cualquiera, da como resultado una determinada secuencia de aproximadamente unos treinta caracteres alfanuméricos (letras y números). Este algoritmo tiene la maravillosa propiedad de que siempre que se aplica sobre el mismo archivo el *hash* resultante es el mismo, y basta con la alteración de un solo *bit* del archivo en cuestión para que el *hash* resultante sea completamente diferente. Una segunda e importantísima propiedad del algoritmo es que no es reversible, es decir, partiendo del *hash* no es posible reconstruir el archivo original. Este algoritmo sirve para garantizar que un determinado archivo no ha sido alterado. Con

más precisión, no evita la alteración, sino que permite detectarla, y por tanto, permite acreditar que no ha existido alteración<sup>27</sup>.

La implantación de esta tecnología puede tener un efecto tan revolucionario como lo ha tenido el propio Internet. *Blockchain* es una tecnología en sí misma, un programa, una aplicación, una determinada forma de hacer algo, que tiene una gran potencial para coadyuvar a la seguridad jurídica, partiendo desde los estándares de seguridad informática. Mediante esta tecnología se lograría que todas las transacciones estén registradas y que sean perfectamente trazables o rastreables, teniendo lugar entre claves de encriptación.

Un registro de esta naturaleza es sumamente innovador para el país y región. En efecto, la modalidad de generación de información que se propone utilizar -base de datos de cadena de bloques- hace de esta propuesta una innovación en sí misma. A partir de ahí, la generación de bienes futuros, es decir, activos, como las titularidades de derechos de toda índole sobre las futuras parcelas o unidades funcionales, y sobre el proyecto inmobiliario en sí, e incluso las futuras registraciones de titularidades -personales y reales- estas últimas ya instrumentadas en escrituras de propiedad horizontal especial, pasan a ser generadas también con criptografía. Esto permite a dichos activos ser transferidos con seguridad en formato electrónico con un mínimo costo asociado a la transferencia. Además de la funcionalidad, la herramienta propuesta genera transparencia y seguridad, esenciales a la hora de conformar un conjunto inmobiliario, máxime si éste se desarrolla bajo el paraguas jurídico del fideicomiso. Esta propuesta, además agrega el valor que desde siglos aporta el Derecho Inmobiliario Registral, cuyo fin es la seguridad jurídica.

Este es un proyecto en el que se ataca un problema masivo, patente en todos los Conjuntos Inmobiliarios en su etapa fundacional, cualquiera sea su mecanismo de captación de fondos y en particular dirigido a los que se fondean en base a la figura del Fideicomiso Inmobiliario. Como se ha demostrado estos conjuntos inmobiliarios, en su

---

<sup>27</sup> Cfr. GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA VALDECASAS, Manuel; *Blockchain: ¿el notario del futuro?*; conferencia dictada en el colegio notarial de madrid, salón académico, el 16 de febrero de 2017; <http://www.elnotario.es/academia-matritense-del-notariado/7659-blockchain-el-notario-del-futuro>

*iter* constitutivo, no pueden acceder aún al Registro Público Inmobiliario, por lo que la ventaja comparativa que representa este proyecto es manifiesta y su producto promete ser netamente innovador.

Esta gran base de datos electrónica repercute en todos los actores involucrados en el fenómeno de los conjuntos inmobiliarios: los organismos administrativos locales, los desarrolladores inmobiliarios, los propietarios, los inversores, los acreedores, los profesionales vinculados, las empresas proveedoras de servicios, los compradores o adquirentes, etc.; resultando para toda la cadena de valor en una fuente de acceso fácil y transparente a la información y facilitando la disminución de costos. Optimizar la generación de conjuntos inmobiliarios vía digitalización, primero, y luego permitir un sistema de transferencias de activos con seguridad de la cadena de bloques, después, supone no sólo una optimización en los costos de los desarrollos sino también una ampliación del mercado inversor radical: permite el acceso tanto de inversores de menor calibre, y da mayor liquidez y seguridad a los activos de los fideicomisos, potenciando las aplicaciones de este instrumento jurídico en la realidad. Como la vivienda y la inversión son dos ejes sobre los cuales se centra gran parte de los recursos de las familias argentinas, elegir un proyecto de estas características, potencial y *market-fit* se vuelve una propuesta realmente conveniente. En efecto, la explicación de *Blockchain* requiere hacer referencia a tres aspectos o planos diferentes en los que se sustenta esta propuesta: el tecnológico, el económico y el político, ya que -evidentemente- esta gran información reunida y organizada de modo productiva en base a las herramientas de la inteligencia artificial implica detentar un valioso poder real y efectivo.

Ahora bien, se debe advertir que *"el Blockchain podría sustituir al registro pero no la función del notario latino-germánico"*<sup>28</sup>. Por ello, el *Blockchain* de registro que desde aquí se propone, sólo podría ser operado por personas especialmente facultadas como son los notarios, toda vez que esta milenaria institución pueda continuar su evolución hacia

---

<sup>28</sup> BRANCÓS, ENRIQUE (2017); *Blockchain, función notarial y registro*; El Notario del Siglo XXI Enero/Febrero 2017 N°71; <http://www.elnotario.es/hemeroteca/revista-71/7325-blockchain-funcion-notarial-y-registro>

el soporte digital, sin perder su esencia. En efecto, el *Blockchain* es un sistema de registro, es una herramienta más, pero nada aporta por el momento en la función de control jurídico y de legalidad e información del consentimiento que aporta el notario en el documento público. Además el *Blockchain* no registra el documento sino su *hash*. Se ha dicho que el *Blockchain* es ciego: desconoce si los otorgantes tienen o no capacidad, si un poder de representación es suficiente, si se cumplen las normas imperativas propias del derecho civil, urbanístico, medioambiental, societario, etc., lo cual requiere de un salto cualitativo mayor. Por ello, cabe cuestionarse si la llevanza de un registro en *Blockchain* debiera ser confiado solo al control de notarios especializados o debiera haber un doble control, del notario y del encargado del registro.

La invasión de la tecnocracia que se vive lleva a pensar que la tecnología va a suplir todo. Es verdad que la tecnología tiene su gran importancia y utilidad, de toda evidencia en los conjuntos inmobiliarios objeto de este estudio. No obstante, la función notarial deberá estar allí para garantizar que cualquier operación que se efectúe se ajuste a derecho y se cumpla la ley.

La sola registración, ni aun mediante tecnología *Blockchain*, no es garantía suficiente de seguridad jurídica. Como tampoco lo es la sola intervención notarial ni la participación de los catastros locales para la determinación de los estados parcelarios de los inmuebles ni el exclusivo remedio de la prehorizontalidad. Todos estos engranajes son necesarios, se complementan y no se excluyen; deben actuar en forma acompasada y armónica para alcanzar la seguridad que reclama el mercado inmobiliario, tan valioso como sensible.

Para el logro de la tan ansiada seguridad jurídica, principio fundante de todo el sistema inmobiliario argentino, se requiere una planificación del Derecho Inmobiliario como una labor multidisciplinaria, con la expectativa puesta en los objetivos esenciales del derecho moderno: *una constitución más segura; una publicidad más efectiva; una mayor movilización de los derechos reales*<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> Exposición de motivos del Código Civil Suizo

## 8. Bibliografía especial:

- Abella, Adriana, *Derecho inmobiliario registral*, Zavalía, Buenos Aires, 2008; "La forma del acto jurídico", *Revista Notarial*, nro. 949.
- ACUÑA, Héctor, "Criptomonedas, Aplicaciones Potenciales de Blockchain y Desafíos Regulatorios", Universidad de Los Andes, 2018; Material Diplomatura en Real Estate; LINARES DE URRUTIGOITY, Martha (Dir.), Universidad de Mendoza, Cohorte 2020-2021.
- ALTERINI, Ignacio E. y AICEGA, M. Valentina; *Derecho de Consumo Inmobiliario*, LA LEY, Bs. As, 2021.
- Alterini, Atilio, *Contratos*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1998.
- Alterini, Jorge H., "Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios", Sup. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires 27/6/2016, p. 1; LL 2016-D, cita online: [AR/DOC/1050/2016](https://www.argentina.gob.ar/legis/ll/2016/d/1050).
- Armella, Cristina N., *Tratado de derecho notarial, registral e inmobiliario*, Ad-Hoc, Buenos Aires, 1998.
- Armella, Cristina N. y otros, *Responsabilidad notarial, civil y penal*, Academia Nacional del Notariado, Seminario Laureano A. Moreira, septiembre, 1999.
- Acquarone, María T., *Derecho inmobiliario. Teoría y práctica*, Di Lalla Ediciones, Buenos Aires, 2010; *Los emprendimientos inmobiliarios*, Ad-Hoc, Buenos Aires, 2005.
- ANTONILI, Guido, "Bitcoin y las monedas virtuales en el Derecho Argentino", Universidad de San Andrés, Buenos Aires, 2017.
- ARIAS CÁU, Esteban Javier; "Interpretación Judicial en torno al Consumidor Inmobiliario dentro de la Relación de Consumo", LA LEY Patagonia 2008 (diciembre), 544.
- ARIZA, Ariel C., "Más que una reforma. Desplazamientos del Derecho del Consumidor en el Derecho Privado", Sup. Esp. Reforma de la Ley de Defensa del

Consumidor 2008 (abril), 01/01/2008, 49 – Derecho Comercial Doctrinas Esenciales Tomo V, 01/01/2009, 809, Cita Online: AR/DOC/899/2008.

- ARMELLA, Cristina (Dir.), "Derecho y Tecnología", Ad-Hoc, Bs. As., 2020.
- Bilvao Aranda, Facundo M., "Cinco preguntas y cinco respuestas para entender qué es un fideicomiso inmobiliario (y cinco razones válidas para invertir en uno)", en *El contrato de fideicomiso inmobiliario en la Argentina*, AbeledoPerrot, Buenos Aires, 2012.
- BORDICELLI, Andrea y ots.; "La Utilización de Criptomonedas en el Mercado Inmobiliario y la Introducción a la creación de un Registro Especial de Archivos Digitales", Ponencia presentada ante la Comisión 3 sobre "Tokenización de inmuebles y la Teoría General de los Títulos, Valores y Créditos de las Jornadas" de la Jornada Notarial Bonaerense, Tandil, 2019.
- CAMPS, Enrique Carlos (Coordinador), *Derecho del Consumo*, Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, Buenos Aires, 2016, (noviembre).
- CLUSELLAS, Eduardo Gabriel (Coordinador Argentino) y Trueba Buenfil, Fernando (Coordinador Internacional); "La Seguridad Jurídica del Mercado Inmobiliario, la necesidad de Instrumentos de Regulación", XXVII Congreso Internacional del Notariado, Lima, Perú, 2013.
- Carregal, Mario A., "Modificaciones del Código Civil y Comercial al fideicomiso", LL del 18/4/2016, p. 1, cita online: [AR/DOC/988/2016](http://www.argentina.gob.ar/legis/ll/18/4/2016).
- Causse, Jorge R., *Urbanizaciones privadas: barrios cerrados y clubes de campo*, 2ª ed., Ad-Hoc, Buenos Aires, 2005.
- Chialvo, Tomás P., *Fideicomiso: Elementos y caracteres del "fideicomiso inmobiliario"*, junio de 2011, [www.saij.jus.gov.ar](http://www.saij.jus.gov.ar).
- Coghlan, Antonio R., *Teoría general de derecho inmobiliario registral*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1984.
- Comas, Adrián C., "El fideicomiso inmobiliario y sus formas de celebración, o ¿escrituras para todos y todas?", *Revista del Notariado*, nro. 925.

- [Cornet, Santiago, "A propósito de la registración de los contratos de fideicomiso", DJ del 19/10/2016, 1; cita online: \[AR/DOC/1967/2016\]\(#\).](#)
- Corral Martínez, José, "El notario y la tutela preventiva de los consumidores", *El Notario del siglo XXI*, Revista del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, España, nro. 50, julio-agosto 2013.
- COSOLA, Sebastián Justo y SCHMIDT, Walter César; *El Derecho y la tecnología*; La Ley, Tomos I y II, Bs. As. 2021.
- D'Alessio, Carlos, *Teoría y técnica de los contratos, instrumentos públicos y privados. Técnica de redacción escrituraria*, La Ley, Buenos Aires.
- DE HOZ, Marcelo, "Conjuntos inmobiliarios: barrios cerrados, clubes de campo, parques industriales y otras urbanizaciones especiales", RDPyC 2002-2-7. "Conocimiento y actualización del derecho. Barrios cerrados, clubes de campo y conjuntos inmobiliarios: ¿un nuevo derecho real?", *Revista El notario*, 16-2000-69, Mendoza. "El *numerus clausus* en los derechos reales y la nuevas formas de manifestación del derecho de propiedad", en *Revista del Notariado*, 1992-831-747, Colegio de Escribanos, Buenos Aires. *Fideicomiso inmobiliario. Aspectos contractuales, registrales e impositivos*, Colegio Notarial de Mendoza, Tercera Circunscripción, Auspiciado por Academia Nacional del Notariado, mayo 2008, ps. 1 a 4.
- DE HOZ, Marcelo y LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; "Adecuación operativa en sede notarial de los conjuntos inmobiliarios preexistentes"; Publicado en: LA LEY 19/10/2020, 3, Cita: TR LA LEY AR/DOC/3274/2020
- ESPER, Mariano (Dir.); *Práctica y Estrategia Contractual*, Linares de Urrutigoity, Martha y otros"; Bs. As., Thomson Reuters La Ley, 2017, p. 62-122.
- Esper, Mariano (dir.), *Práctica y estrategia contractual. Contratos notariales*, La Ley, Buenos Aires, 2017.
- ESPER, Mariano (2019), Dir.; *Derecho Notarial Práctico*: Autores: María Luz Casazza, Mariano Esper, Francisco Hotz, Martha Linares de Urrutigoity, Silvia Maela Massiccioni, Javier Hernán Moreyra, y Pilar Rodríguez Acquarone, Buenos Aires, Thomson Reuters La Ley.

- Etchegaray, Natalio P. - Lamber, Rubén A., *Derecho civil aplicado*, Astrea, Buenos Aires, 2010.
- Etchegaray, Natalio P. - Villaro, Felipe P., *Función notarial. Derecho registral inmobiliario*, Astrea, Buenos Aires 2010.
- Frías, Pedro J., "Ética y seguridad jurídicas", *Revista Notarial*, 1997-1, nro. 73, Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba, p. 47.
- García Coni, Raúl R. - Frontini, Ángel A., *Derecho registral aplicado*, Depalma, Buenos Aires, 1993.
- Gatti, Edmundo, "Nuevo esquema sobre la seguridad jurídica en la comercialización de la propiedad horizontal, fundamentos y proyecto de ley", ponencia presentada al Congreso Argentino de la Prehorizontalidad sobre el tema 1: "Regulación de los derechos y obligaciones de las partes"; LL 139-1121 y ss.
- Gatti, Edmundo - Alterini, Jorge H., *Prehorizontalidad y boleto de compraventa*, Fedye, Buenos Aires, 1973.
- Gutiérrez de Martínez, María Florencia, *Publicidad posesoria y registral*, LLNOA 2014 (septiembre) p. 815.
- Herrera, María Marta L. (coord.), *Propiedad horizontal*, Di Lalla Ediciones, Buenos Aires, 2013.
- [Highton, Elena I., \*Propiedad horizontal y prehorizontalidad\*, Hammurabi, Buenos Aires, 2007.](#)
- Highton, Elena I. - Álvarez Juliá, Luis - Lambois, Susana, *Nuevas formas de dominio. Clubes de campo y cementerios privados. Tiempo compartido y multipropiedad*, Ad-Hoc, Buenos Aires, 1997.
- Highton, Elena I. - Álvarez Juliá, Luis - Lambois, Susana - Wierzba, Sandra - De Hoz, Marcelo, *Nuevas formas de dominio. Clubes de campo. Cementerios y cementerios privados. Tiempo compartido o multipropiedad*, Ad-Hoc, Buenos Aires, 1993.

- Highton, Elena I. (dir.) - Vitale, Angélica G. E. (co-dir.), *La función notarial en la comunidad globalizada*, Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires - Santa Fe, 2005.
- Instituto de Estudios de Derecho Administrativo (IEDA) - García Wenk, Alfredo (coord), *La reforma constitucional interpretada*, Depalma, Buenos Aires, 1995.
- Junyent Bas, Francisco - Molina Sandoval, Carlos, "Bases para una reforma del régimen de fideicomiso. A propósito de la necesidad de su inscripción", LL del 25/4/2007.
- Kees, Milton H., "La registración del contrato de fideicomiso en el nuevo Código", LL del 10/3/2015.
- Kemelmajer de Carlucci, Aída, "Breves reflexiones sobre la responsabilidad del escribano", *Revista de la Facultad*, p. 371. "Nuevas tendencias en materia de derecho de propiedad (clubes de campo, cementerios privados y multipropiedad)", en *Tendencias actuales y perspectivas del derecho privado y el sistema jurídico Latinoamericano*, Cultural Cuzco, Lima.
- KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída; "Prácticas abusivas en los Contratos de Consumo", Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, Contratos 2015 (febrero), 237.
- KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída; "La Construcción de Inmuebles en el Código Civil y Comercial Argentino", *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, RC D 1729/2017.
- KIPER, Claudio; *Tratado de Derechos Reales*; Segunda Edición Actualizada, Rubinzal Culzoni Editores, Bs. As., 2017.
- Kiper, Claudio, "El fideicomiso en el nuevo Código Civil y Comercial", conferencia dictada en el Curso de Posgrado de Actualización en el Nuevo Código Civil y Comercial, Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Derecho, 24 de octubre de 2014.
- Kiper, Claudio M. - Lisoprawski, Silvio, "Registro de contratos de fideicomiso. La reciente resolución general IGJ N° 07/2015", LL del 7/8/2015, p. 1; "Supresión del

Registro de Fideicomiso en la IGJ. La res. gral. 6/2016 es un ejemplo de sometimiento a la ley", LL del 18/3/2016, p. 1.

- LALANNE, María Luján; *La adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios Preexistentes*, La Ley 13/10/2022. Cita: TR LA LEY AR/DOC/2957/2022.
- Lamber, Rubén A., *Derecho civil aplicado*, Astrea, Buenos Aires, 2010.
- Linares de Urrutigoity, Martha, "La prudencia jurídica", monografía final de la materia Filosofía Jurídica a la cátedra a cargo del Dr. Luis Francisco Miret, en coautoría, dentro de la Carrera de Especialización en Derecho Notarial de la Universidad Notarial, Mendoza, 2005. "Nuevos derechos inmobiliarios registrales, frutos de la [ley 17.711](#): *leasing* ([ley 25.248](#)) y superficie forestal (ley 25.509)", trabajo presentado ante el Instituto de Derecho Civil Guillermo Borda de la Universidad de Mendoza, Mendoza, 2004.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha Daniela; "Seguridad Jurídica de los Conjuntos Inmobiliarios durante su *iter* constitutivo en Mendoza. Protección de las partes y de los terceros", Tesis doctoral, en edición para su publicación, Universidad de Mendoza, Mendoza, agosto de 2019.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *Particularidades de los Contratos de compraventa y permuta de consumo*; en "Derecho de Consumo Inmobiliario", ALTERINI, Ignacio y AICEGA, Valentina, op. cit. 2021.
- Linares de Urrutigoity, Martha (2018); *Acerca de la Adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios Preexistentes*; *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2018-2, Derechos Reales II, Buenos Aires, Rubinzal Culzoni Editores, pp. 197 a 267.
- Linares de Urrutigoity, Martha - Pujol de Zizzias, Irene, "Dominio fiduciario sobre inmuebles. Calificación registral de los actos de enajenación del fiduciario", en Alterini, Jorge H. (dir.) - Alterini, Ignacio E. (coord.), *Derecho notarial registral e inmobiliario. Doctrinas magistrales, 1897 - 2012*, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires - La Ley, Buenos Aires, 2012.
- Linares de Urrutigoity, Martha – Pujol, Irene; "Consideraciones en torno al derecho real de superficie (conforme al Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio)", *Revista del Notariado*, nro. 864, p. 71. "Las

urbanizaciones privadas en Mendoza", *Revista El Escribano*, publicación del Colegio Notarial de Mendoza, año 1, nro. 13, abril 2010, ps. 4 a 10, y nro. 14, mayo 2010, ps. 10 a 12. "Objeto del derecho real de superficie (con especial referencia al derecho de superficie proyectado y a la superficie forestal de la ley 25.509)", en Alterini, Jorge H. (dir.) - Alterini, Ignacio E. (coord.), *Derecho notarial registral e inmobiliario. Doctrinas magistrales, 1897 - 2012*, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires - La Ley, Buenos Aires, 2012. "Objeto de los derechos reales", ponencia presentada ante las XVIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 2001. "Superficie forestal", ponencia presentada ante las XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Rosario, 2003.

- LINARES de URRUTIGOITY, Martha; "Problemática de los fideicomisos inmobiliarios en su *iter* prerregistral. De si el nuevo Código Civil y Comercial Argentino tiene virtualidad para superarla", ponencia presentada ante 1<sup>er</sup> Foro Internacional sobre Mejores Prácticas Registrales —Paraguay— 2017, Eje I: Régimen Jurídico sobre Nuevos Emprendimientos Inmobiliarios. Sesión A: Normas jurídicas previas a la Inscripción. Fideicomiso inmobiliario.
- López deZavalía, Fernando J., *Curso introductorio al derecho registral*, Víctor P. de Zavalía, Buenos Aires, 1983. *Teoría de los contratos*, Zavalía, Buenos Aires, 1997, ps. 486 y ss.
- Lorenzetti, Ricardo, *Tratado de los contratos*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1999.
- Mariani de Vidal, Marina, "Clubes de campo, *countries*", en *Curso de derechos reales*, Zavalía, Buenos Aires, 1993, t. 2, p. 45.
- Martorell, Ernesto E. - Cúneo Libarona (h), Mariano, "Disparen sobre el fideicomiso: 'Perplejidades' comerciales y penales", LL del 31/8/2007, p. 1.
- Massini, Carlos I., *La prudencia jurídica*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1983.
- Miguens, Alberto M., "Ingeniería fiduciaria del Código", ponencia presentada ante el XXVIII Congreso Nacional de Derecho Registral, tema 3, Rosario, 2015.
- Moisset de Espanés, Luis, *Publicidad registral*, Advocatus, Córdoba, 1997.

- Molina Sandoval, Carlos, "Registración del fideicomiso", LL del 28/3/2016, ps. 1-7.
- Mosset Iturraspe, Jorge, *Contratos*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1995, ps. 335 y ss.
- Papa, Rodolfo G., *Necesidad de inscripción del contrato de fideicomiso*, Errepar, Buenos Aires, 2015.
- Peralta Mariscal, Leopoldo, "Leasing, [ley 25.248](#), una lamentable e inconstitucional ruptura en el Régimen Registral Inmobiliario", ED del 6/9/2000.
- Proyecto de Ley de Reglamentación de la LRI en la Provincia de Mendoza, expte. 56096/2008, H. Cámara de Senadores.
- Puerta de Chacón, Alicia, "Consortio de propietarios 'irregular'. Patología de las urbanizaciones privadas", en Cossari, Nelson G. A. (coord.), *Estudio de derechos reales*, JA, 2010-IV-59.
- Pujol de Zizzias, Irene - Linares de Urrutigoity, Martha, "Repercusiones de la nueva ley de Catastro 26.209 en los derechos reales", en Cossari, Nelson G. A. (coord.), "Estudio de derechos reales", JA, 2010-IV-18.
- PUERTA DE CHACÓN, Alicia; "Libro Cuarto, Título VI, Conjuntos Inmobiliarios", Universidad de Mendoza, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, material de cátedra Derechos Reales.
- PUJOL DE ZIZZIAS, Irene; "La protección del Consumidor en el Fideicomiso Inmobiliario", en "Fideicomiso, Aspectos impositivos, contables y notariales. Aplicaciones prácticas en la economía real. Doctrina de los Actos Neutros". Santamaría, Gilberto y Gómez de la Lastra, Manuel (Dir.), "Fideicomiso Inmobiliario. Aspectos Notariales y Registrales. Aplicaciones Prácticas", LINARES DE URRUTIGOITY, Martha, La Ley, Bs. As., 2021.
- Raisberg, Claudia E., "Apuntes sobre algunos aspectos relevantes del Código Civil y Comercial de la Nación unificado y el contrato de fideicomiso", en *Unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación. Aspectos relevantes. Análisis doctrinario*, 1ª ed., Erreius, Buenos Aires, 2015, ps. 18 y concs.

- Rocco, Emma A., *Venta de inmuebles en lotes y a plazos. [Ley 14.005](#) y sus modificaciones. Doctrina. Legislación. Jurisprudencia*, Ediciones Jurídicas, Buenos Aires, 2006.
- Ruiz de Erenchun, Alberto, "XXX Seminario Teórico Práctico 'Laureano Arturo Moreira'", 22 y 23 de junio de 1995.
- Ruiz & Asociados Consultores Tributarios y Financieros, "La actualidad registral de los contratos de fideicomiso", *Ámbito Financiero* del 26/4/2016.
- SABENE, Sebastián E. (Director) (2017); *Derecho Registral Una perspectiva multidisciplinaria*; LINARES de URRUTIGOITY, Martha; *Una plataforma para los Registros de Fideicomisos Inmobiliarios*, Buenos Aires, LA LEY, pp. 647 a 702.
- SABENE, Sebastián E., "Primeras reflexiones sobre la publicidad registral inmobiliaria en el proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación", MJ-DOC-6078-AR, MJD6078, 22/11/2012. *Registro catastral*, Zavalía, Buenos Aires, 2013.
- Santamaría, Gilberto L. - Gómez de la Lastra, Manuel C. - Monserrat Ortega, Andrea, "Fideicomiso: el antes y el después del Código Civil y Comercial. Un análisis comparativo entre la [ley 24.441](#) y las reformas introducidas a partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial", RCCyC del 6/6/2016, p. 125, cita online: [AR/DOC/1192/2016](#).
- Scotti, Edgardo O., *Derecho registral inmobiliario*, Universidad, Buenos Aires, 1980.
- SARMIENTO GARCÍA, Jorge; *La seguridad Jurídica*, en Suplemento Especial para Revista del Foro de Cuyo, Mendoza, viernes 19 de marzo de 2021 (FC-ML-964).
- SCHMIDT, Walter y VILLALBA, Jorge; "Tecnología Blockchain", Diplomatura Real Estate - Sistema Jurídico de Bienes Raíces y Derecho Notarial Aplicado; LINARES DE URRUTIGOITY, Martha (Dir.); Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Dirección de Posgrado y Formación Continua, Universidad de Mendoza, Mendoza, 2020/2021.

- STIGLITZ, Rubén S., *Derecho de Seguros*, 6° Edición actualizada y ampliada, Tomo I, LA LEY, 2016.
- TAPSCOTT, Don y TAPSCOTT, Alex; "La Revolución Blockchain", Planeta de Libros, Diplomatura Real Estate-Sistema Jurídico de Bienes Raíces y Derecho Notarial Aplicado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Dirección de Posgrado y Formación Continua, Mendoza, 2020/2021.
- Vergara, Nicolás, "Registración del contrato de fideicomiso", en *Temas de derecho comercial empresarial y del consumidor*, Erreius, Buenos Aires, 2016, ps. 15 -24.
- VILLALBA, Jorge Fabián (Dir); Dictamen de la Sala Blockchain e Inteligencia Artificial del Instituto de Gestión en Sistemas de Justicia de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Católica de Córdoba, de fecha 22 de marzo de 2021. AUTORES miembros titulares de la Sala: José María PALACIO, Martha LINARES de URRUTIGOITY, Marcela Viviana SPINA, Nancy BORKA, Ana María PALOMANES, Walter César Schmidt, Agustín GRIMAULT y Gastón SALORT.
- Villaro, Felipe P., *Derecho registral inmobiliario. Función notarial*, Astrea, Buenos Aires, 2010. *Elementos de derecho registral inmobiliario*, Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires, Buenos Aires, 1999.
- ZENTNER, Diego; *Contrato de Consumo*, 2° Edición actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2016.
- Zuleta Puceiro, Enrique, *Interpretación de la ley. Casos y materiales de estudio*, La Ley, Buenos Aires, 2003.