

44JNB

<p>Tema 4. Nuevas posibilidades de Garantía en la realización de negocios jurídicos</p>

Coordinadora: Not. Zulma A. Dodda

Sub Coordinadora: Not. Barbara Drake

Categoría: Trabajo Individual

Autor: Ana Maria Molina Portela (escribaniaportela@yahoo.com.ar)

Año 2026

A la MEMORIA de la Notario Margarita Pipino quien con su sabiduría y humildad me enseñara el método de trabajo y escritura para las Jornadas Notariales
.AMP

Introducción:

Ante la inexorable realidad que aqueja a la franja etaria joven que en muchos casos renuncia a su sueño de la primer vivienda, la propuesta de trabajar el Tema “ Nuevas posibilidades de garantía en la realización de negocios jurídicos” se me tornó de inmediato apetecible y de sumo interés.

El estudio de estas variantes fue para mi sumamente práctica y de fácil comprensión apoyada por la invalorable ayuda de las pautas presentadas por la coordinación.

Tratando entonces de transmitir de la manera más didáctica posible el resultado de este estudio a fin que se convierta en una aplicación dúctil, para facilitar su aplicación al colega mediante la aplicación de estas herramientas que la legislación nos ofrece... algunas - de incorporación reciente- y otras existentes “a priori” , pero no utilizadas en la medida de lo deseado .-

En el entendimiento que las que lo hacen desde hace tiempo no han sido utilizadas en la forma esperada ... quizás por desconocimiento, ... quizás por no haber sido la legislación más explícita en su procedimiento y aplicación.- Esperando que este pequeño trabajo sirva para impulsar su activación y utilización frecuente...

Hago votos para que estas nuevas y no tanto posibilidades de garantía sirvan para beneficiar al abatido rubro inmobiliario y de la construcción en nuestro querido país . AMP.

INDICE

CONTITUCION DE HIPOTECA.....	7
DIVISIBILIDAD	9
HIPOTECAS DIVISIBLES	11
HIPOTECA INVERSA	12
LEASING.....	16.
FIDEICOMISO DE GARANTIA.....	20
GARANTIAS INMOBILIARIA UNIFICADAS.....	21
CAUCION DE ACTIVOS DIGITALES.....	23...
CONTRATOS DE VENTA CON SALDOS DE PRECIOS Y CONFIGURACION DE UN PACTO COMISORIO.....	25
PACTOS DE REVENTA Y RETROVENTA.....	27...
RESERVA DE DOMINIO.....	29

CONSTITUCION DE HIPOTECA.

La hipoteca es el derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles individualizados que continúan en poder del constituyente y que otorga al acreedor, - ante el incumplimiento del deudor- facultad de persecución y preferencia para cobrar su crédito. (2205 CCyCN).- Decía el Código Civil en su artículo 3128: “La hipoteca solo puede ser constituida por escritura pública o por documentos que sirviendo de títulos de dominio o derecho real estén expedidos por autoridad competente para darlos, y deban hacer fe por sí mismos” Hoy el 2208 CCyCN dice”.... la Hipoteca se constituye por escritura pública excepto expresa disposición legal en contrario. La aceptación del acreedor puede ser ulterior, siempre que se otorgue con la misma formalidad y previamente a la registración..” .En España se decía documento sirviendo de título “.. a la concesión de caminos de hierro y todo documento auténtico expedido por el gobierno o a nombre del gobierno que transmita derechos reales.¹ Hoy la forma de instrumentación es la escritura pública salvo alguna disposición en contrario de la ley (art 2208 CCyCN) . En este sentido varias naciones, sin rechazar la escritura pública, han establecido que a la par de ella, se puede constituir la hipoteca por documentos privados reconocidos judicialmente o autorizados con la firma de dos testigos” ².. La Jurisprudencia tiene dicho:” la calidad de acreedor hipotecario debe ser probada con la escritura pública de constitución del gravamen, pues la existencia del crédito no puede demostrarse presentándose sólo la escritura de cesión del derecho” ³ Y además .. La pre anotación hipotecaria es el derecho real por el que los bancos oficiales de la Nación y de las provincias adquieren una potestad idéntica a la que concede la hipoteca registrada, rango y extensión de los privilegios, derecho de ejecución- sobre uno o varios inmuebles de propiedad del deudor o un tercero que la constituya por éste, por lapso

¹ L 4, Titu 16. Lib 10 Nov Rec art 3º Ley Hipotecaria de España. Durantón, t 17 nros 354 y sgtes en artículo 3128 Tº III Cº Civil Comentado y Anotado. Santos Cifuentes 2004.-

² BUERES HIGHTON Cº Civ y normas complementarias pag 110 y 115. Análisis Doctrinario y Jurisprudencial. En igual sentido Tratado Derecho Civil . Derechos Reales Tomo II Nº 11756 Papano Kiper Dillon y CAUSSE, JR. Derechos reales Tº 2 Nº 213 pag 116 y 119

³ (CNCv. Sala Z 1961/09/27 JA 1961. VI 432 El Derecho

determinado, con posibilidad de renovación indefinida, sin que sea necesario cumplir las condiciones formales necesarias para la constitución de aquella ⁴ - En igual sentido La Cámara Nacional Civil y Comercial ha dicho ...” En la hipoteca por saldo de precio correspondiente a la venta de un inmueble por subasta pública efectuada en una liquidación falencial, se encuentra la excepción a la regla de la escritura pública ...⁵

Crea entre sus dos elementos una relación directa e inmediata originando la afectación **de la cosa al pago de la obligación**. De allí surgen los principios que la caracterizan a) el “ius preferendi” del acreedor de ser pagado o satisfecho en primer término, aún frente a hipotecarios de posterior grado y b) el “ius persecuendi” es la facultad del acreedor de seguir el bien para perseguirlo y satisfacer su acreencia, haciéndoselo inclusive vender en forma compulsiva en caso de negativa al pago. c) accesoriedad de un crédito pues depende del principal, carece de vida propia es independiente, no se concibe la Hipoteca por la Hipoteca misma; siempre acompaña a un crédito al cual accede, se constituye en garantía de una obligación principal, por lo tanto sigue la suerte y condición jurídica del crédito sea puro o simple condicional o a plazo. d) Es incesible **sin el crédito**, excepto en caso de novación. d) es convencional es concertada por el libre acuerdo de las partes e) **es indivisible**.. La hipoteca es en principio indivisible pero esta indivisibilidad nunca fue de carácter absoluto pudiendo las partes en el acto constitutivo o posteriormente convenir la divisibilidad y extinción parcial de la hipoteca .El carácter de indivisibilidad inherente a la hipoteca no es de su esencia, se puede modificar por el contrato, siendo independiente de la divisibilidad o indivisibilidad de la deuda La jurisprudencia imperante en caso de no mediar pacto se mantenía apegada a la doctrina de la indivisibilidad absoluta , lo que luego dio origen a la sanción de la ley 11723 del 28/9/1933) que

⁴ CCiv y Com Azul Sala II 2001/07/19...- LLBA 1995-483. DJBA 148-2583.

⁵ Rosario Sala I, 1998 I-424.

autorizó la cancelación parcial, la división y enajenación parcial y la división en lotes se tratara de un solo o varios inmuebles susceptibles de venta por separado.- Algo que la Jurisprudencia ya venía aceptando siempre y cuando no se afectaren los derechos al decir que ...” el carácter indivisible de la hipoteca no afecta ni modifica el carácter divisible del crédito al cual sirve de garantía, porque la hipoteca es un simple y accesorio y aquel es lo principal” ⁶ .

DIVISIBILIDAD:

El artículo 2191 del CCyCN establece que los derechos reales de garantía **son indivisibles**, la que consiste en que cada uno de los bienes afectados a una deuda y cada parte de ellos están afectados al pago total de la deuda .- El acreedor cuya garantía comprenda varios bienes puede perseguirlos a todos conjuntamente o sólo a uno o algunos de ellos con prescindencia de a quien pertenezca o a la existencia de otras garantías. En su tercer párrafo dice::.... **Puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes afectados, así como también** puede ser dispuesta por el juez fundadamente a solicitud del titular del bien, siempre que no haya perjuicios para el Acreedor o a petición del mismo en caso que sea en su propio interés, a fin de evitar actos perjudiciales a su patrimonio. El deudor en previsión de su muerte antes del pago, puede convenir con el acreedor que no podrá contar con acción hipotecaria contra cada uno de sus futuros herederos, sino en proporción de su parte hereditaria tal como lo hubo decidido Justiniano en la ley última del código · *communiam tan legatis quam fideicommissis* donde se determinó que los legatarios, a quienes concedía una hipoteca sobre los bienes de la sucesión, no pudiesen perseguir hipotecariamente a los herederos deudores del legado, sino por la parte por la cual a la que cada uno estuviere personalmente obligado. ⁷

Es decir el artículo 2191 ter del CCCN contempla la posibilidad de establecer una

⁶ Cilley, Ernesto c/ Coll, Enrique s/ejec. Hipotecaria. CNapel en lo Civil y Com. 19/3/1999

⁷ Cº Civ Comentado y anotado Santos Cifuentes Tº III pag. 652.La Ley. Año 2004

divisibilidad convencional o judicial. En relación a una cláusula contraria a la división, la doctrina en general consideró que dicha cláusula debía ser respetada. Otros como Lafaille y Borda entendieron que si se le planteaba la cuestión al Juez este podría ordenar la venta dividida en lotes siempre que no causare perjuicio contra el acreedor. Es así que el Decreto de Necesidad y urgencia 1017/2024 aprovechó la puerta que le dejara entreabierta el artículo 2191 ter CCyCN , acompañado por la más destacada doctrina, dió nacimiento a lo que para la Doctrina constituye una adaptación práctica de una garantía tradicional ⁸.- Y es así, que la divisibilidad convencional del objeto de la hipoteca y del crédito ambas combinadas sobre la base de un proyecto inmobiliario, es la plataforma que dio vida a la propuesta del DNU . Establece los requisitos indispensables para la existencia de una hipoteca divisible o hipoteca sobre bienes futuros, los que son: *Un Proyecto de obra civil o división en parcelas que hagan posible su divisibilidad, que debe ser **concreto y preciso** (no genérico) ya sea del régimen general o del régimen especial de Conjuntos Inmobiliarios.- No es una hipoteca sobre un bien futuro se trata **de una hipoteca sobre inmueble actual** que prevé y publicita **una futura división del crédito del inmueble y de la hipoteca**. Dicho proyecto permite además la aprobación de boletos de los futuros lotes o unidades funcionales. La hipoteca es actual sobre inmueble actual, los boletos son su objeto futuro, pero no cualquier objeto, sino los objetos que resultarán al cumplimiento del proyecto de subdivisión . La convención de divisibilidad, que es la materialización de la autonomía privada ya sea por pacto, convención o simplemente cláusula o cláusulas que organicen la divisibilidad de la garantía elemento esencial en esta especie de compraventa. Los convenios pueden ser a corto, largo o mediano plazo.- La divisibilidad tanto del crédito como del objeto se encuentra establecida en el artículo 2 inciso 3° del DNU

HIPOTECAS DIVISIBLES

⁸ Bono, Gustavo A. LL 20/02/2025.

Llamadas por algunos hipotecas de bien futuro. Las hipotecas divisibles son aquellas que podrán constituirse sobre bienes inmuebles sujetos a proyectos inmobiliarios para la posterior división y afectación al Régimen de Propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios o subdivisiones que den origen a parcelas de dominio común. (art. 2206 del CCCN)

De los boletos de compraventa. El artículo 1170 inciso d. CCyCN, establece que la adquisición tiene **publicidad suficiente sea registral o posesoria**. En el caso de las hipotecas divisibles, como al momento de su constitución los bienes se encuentran en la faz de proyecto, su eficacia y oponibilidad a terceros sólo se obtiene mediante la presentación y anotación en el Registro respectivo.- Por su parte el 2071 CCyCN (de la Prehorizontalidad) que establecía la obligatoriedad de contratar un “seguro de cumplimiento” en caso de fracaso del proyecto inmobiliario, hoy derogado por el DNU 1007/24 considerándolo ahora optativo, al sustituir el término deberán por podrán.-

Requisitos del acto constitutivo: (artículo 2º DNU 1017/24)

a) que el contrayente sea **titular de dominio**. Que el inmueble se encuentre **libre de gravámenes**, en caso de existir deberán ser tomados a su cargo por el Acreedor. b) que cuente con **un proyecto** que determine la **modalidad de la subdivisión**: debiendo constar a) el número, características y destino de las futuras unidades funcionales o lotes o superficie por el saldo que le pudiere corresponder a estos últimos.-b) contar con **la conformidad de las partes** para que una vez concluida la división del inmueble y transferido el dominio o constituido el derecho real de superficie a favor de cada adquirente se proceda conjuntamente con la **división del crédito** y de **la garantía hipotecaria** que desde ese momento afectarán individualmente e independientemente a cada unidad, lote o superficie. c) **Publicidad Registral** (art 3º DNU 1017/24) Al tomar razón los Registros de la Propiedad Inmueble de las Hipotecas Divisibles, de la constitución, transmisión, declaración,

modificación o extinción de los derechos reales, deberán **dejar constancia expresa** en el asiento respectivo **que el gravamen hipotecario** se encuentra afectado a la **divisibilidad** en los términos del decreto. Las **inscripciones o anotaciones posteriores** sobre el inmueble objeto del desarrollo inmobiliario **no podrán afectar la ulterior división del inmueble ni del crédito ni de la garantía hipotecaria** (salvo sentencia judicial). **Disponibilidad de las Hipotecas Divisibles (art 4º)** . Las partes podrán al constituir la **Hipoteca autorizar la cesión, securitización, integración a fideicomisos financieros y emisión de letras hipotecarias** conforme a la legislación y su reglamentación pudiendo pactarse el sistema de ejecución de la ley 24441 y sus modificatorias. **De la Hipoteca divisible sobre Derecho real de superficie.** (art. 5º DNU 1017/24) Podrá constituirse **hipoteca divisible** sobre la rasante, vuelo o subsuelo o sobre el derecho a construir sobre el inmueble dentro del plazo de duración del derecho de superficie (70 años para inmuebles y 50 años para forestaciones y plantaciones (2120 CCyCN) .-Estas hipotecas podrán constituirse respecto del Derecho Real de Superficie (art. 9º DNU , pudiendo las partes autorizar cesión, securitización, integración a fideicomisos financieros y emisión de letras hipotecarias (conf. legislación de la CNValores)

HIPOTECA INVERSA:

Es una hipoteca constituida por una entidad financiera o bancaria que hace un préstamo dinerario desembolsable en cuotas mensuales y vitalicias o en un pago, teniendo un tope en la valuación del inmueble y cuya devolución del mutuo estará a cargo de los herederos beneficiarios al momento del fallecimiento del o de los beneficiarios mediante un rescate dinerario o en caso negativo será el inmueble subastado y entregado en caso de residual su remanente a los herederos. Mediante ella el deudor hipotecario titular de dominio de uno o más inmuebles recibe una contraprestación que puede ser única o pautada en

desembolsos mensuales y vitalicios.- Al fallecimiento del deudor, titular de dominio, sus herederos podrán optar si así lo consideraren conveniente en abonar las sumas entregadas con mas sus intereses y revertir la titularidad de dominio del causante a la sucesión y así convertirse en titulares de dominio del bien pignorado. Se advierte que lo que se revierte es la deuda no la hipoteca, quedando la hipoteca en cabeza del acreedor hipotecario.- ¿Cuál sería el beneficio que recibiría el acreedor si hace los desembolsos y el inmueble continúa en cabeza del ahora causante- si sus herederos a su fallecimiento-, pueden desinteresarlo con el sólo pago de lo debido y entregado? Las entidades crediticias deben de tener un buen interés compensatorio por el uso del dinero, de lo contrario estas operaciones les serían poco atractivas.- . Y entonces cómo se calcularía en forma anual ? En forma mensual ?... de acuerdo a la edad del hipotecante? a su estado físico o de salud?. Eso debe de estar perfectamente estudiado, calculado y estipulado en el instrumento de constitución ...y hacer conocer en profundidad al tomador, sus ventajas y consecuencias, pues quizás las personas de edad en el entusiasmo de ver ingresos mayores de los que tienen en la actualidad estarían dispuestos a contraer la obligación sin miramientos y perjudicando a los herederos. Un interés sobredimensionado por el uso del dinero y de rescate imposible para los futuros herederos podrían perjudicar la armonía familiar.-. Los herederos deberían además de pagar la deuda garantizada con hipoteca , abonar intereses por el uso del dinero, calculado sobre la expectativa de vida del tomador. -Ello debería calcularse de acuerdo la cantidad de años de expectativa de vida y en caso de fallecimiento con anterioridad al cálculo efectuado establecer una fórmula de descuento en el valor del rescate.- Es aquí donde este instituto debe hacer hincapié en la determinación del crédito, salud del deudor y expectativa de vida , de él y de su grupo familiar primario beneficiario de la misma.- .Aún no tenemos una legislación que regule este instituto en nuestro país, pero un espejo

en donde podríamos reflejarnos sería la Ley española Nº 41 /2007.-

La ley española

La Ley 41 del año 2007 (9/12/ 2007) , introduce la hipoteca inversa teniendo en mira la seguridad social y finalidad asistencial, con carácter protector en concordancia con los artículos 41 y 50 de la Constitución española. El Banco de España, en su Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa, subraya que esta modalidad se encuentra especialmente dirigida a quienes deseen mantener su nivel de vida e independencia sin recurrir a la venta de la vivienda. Advierte es un producto complejo que requiere un análisis sereno y la asistencia de un Notario que garantice la plena comprensión del acto y su adecuación a las circunstancias del otorgante. La define como el préstamo o crédito garantizado con hipoteca sobre el inmueble vivienda familiar del solicitante. Requisitos: a) ser mayor de 65 años, en caso de incapacidad, con una discapacidad del 33% o más, o dependencia severa.- b) ser propietario. c) ser residente en España. d) no tener deudas anteriores e) declararla como vivienda habitual f) propiedad valuada a partir de los 150.000 euros (eso varía según la entidad crediticia). g) que el tomador tenga herederos h) que se asegure la propiedad .-.

Ventajas: a) exenta de impuesto a la renta. b) gastos a cargo de la entidad crediticia .-

Su existencia no se contradice con las normas en vigencia pero considero que sería favorable su aplicación con el dictando una norma similar dándole una acurela de las costumbres del país a los fines de otorgándole mayor confiabilidad en su aplicación.

Me parecería recomendable a) que en el instrumento se consignara el monto del rescate dándose a conocer a los futuros herederos quienes la aceptarían, suscribiendo el acto escriturario.-Debería además establecerse por ley que el canon desembolsado por el banco o institución bancaria en las entregas mensuales no debería ser menor al duplo del monto bruto obrante en el recibo de jubilación/ beneficio del constituyente. -

Es usual leer en los diarios y sobre todo en el de lectores de mayor caudal patrimonial de nuestro país, una publicación efectuada por un reconocido Broker Inmobiliario quien ofrece a los adultos mayores propietarios en zonas residenciales de la Ciudad de Buenos Aires, una mejora en la calidad de vida ofreciéndoles la compra de la nuda propiedad con el beneficio que al fallecimiento se consolidará el dominio pleno en cabeza del nudo propietario. En la hipoteca inversa la entidad financiera sólo se haría del inmueble en caso en que los herederos no hicieran uso de la cláusula de rescate. Encuentro que la Hipoteca inversa tiene bordes limitando con la figura de la renta vitalicia.- Siendo éste un contrato oneroso por el cual alguien a cambio de un capital y/ o de otra contraprestación (artículo 1599 CCyCN) (podría ser transmitir la titularidad de un inmueble) mensurable en dinero se obliga a pagar una renta en forma periódica a otro durante la vida de una o más personas ya existentes al momento de la suscripción y designadas en el contrato. Su forma la escritura pública. (1601 CCyCN). ser pagada en dinero, y si la prestación es con otros bienes no dinerarios debe pagarse por su equivalente en dinero al momento de cada pago. El contrato tiene los siguientes requisitos a) debe establecer la periodicidad con que se pague la renta, y el valor de cada cuota . Se devengará por periodo vencido, debiéndose la parte proporcional entre el tiempo transcurrido desde la última cuota y la del fallecimiento del beneficiario.- (1602 CCyCN) .- En caso de coexistir pluralidad de beneficiarios **existentes al momento de celebrarse** el contrato y designándose beneficiarios en forma sucesiva o simultánea, en caso de ser simultáneas o a falta de previsión contractual se establece que es en partes iguales **sin derecho de acrecer**. Es transmisible por actos entre vivos y por causa de muerte. **Acción del constituyente o sus herederos.** El que entrega el capital o sus herederos pueden demandar la resolución del contrato por falta del pago del deudor y la restitución de su capital (art. 1604 CCCN) .-

De lege ferenda: que los acreedores pudieran ser también particulares. Incluir en el instrumento

constitutivo el monto del rescate el que se daría a conocer a los herederos y que deberían aceptar en el acto escriturario.- Además pienso que debería establecerse en la ley que el canon mensual entregado por el Acreedor nunca podría ser menor al doble del monto del recibo mensual del haber jubilatorio o previsional del constituyente. -

LEASING .-

Es una herramienta de financiación instrumentada a través del contrato de locación con opción de compra al vencimiento del plazo. Siendo sus antecedentes la ley 24441 modificada en el año 2000 y finalmente incorporada en el actual Código (artículos 1227 al 1250) .- El artículo 1227 CCyCN lo define como el contrato en el que el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio a su finalización.- Este instituto permite ir abonando el bien adquirido con los ingresos generados por el mismo. Es una alternativa de financiación muy utilizada para la adquisición de bienes de capital para las empresas, ya que permite empezar a producir y explotar el bien en el iter en que se va desembolsando el crédito y así permitir su adquisición.-

Se lo denomina LEASING FINANCIERO cuando el dador es un Banco o Entidad Financiera la cual adquiere el bien para el tomador quien bajo determinadas circunstancias (valor pactado) irá pagando el canon, para luego al final del contrato ejercer la opción de compra o desistirlo y tomar un nuevo contrato más ventajoso a los fines del desarrollo de la actividad que se tratare. Tiene la ventaja para las empresas, que pueden elegir el producto modelo y características del producto deseado, que la entidad adquiere para luego ser financiado hasta el cien por ciento del valor del bien, incluyendo el IVA, pueden los cánones entregados ser deducidos del Impuesto a las Ganancias. El canon se comienza a pagar con la entrega del bien, pudiendo ser su objeto cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes, modelos

industriales, software propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar leasing.(1228 CCyCN) .- El plazo y canon son convencionales (artículo 1229 CCyCN) y el precio del ejercicio de la opción de compra debe estar fijado en el contrato o ser determinado según procedimiento o pautas pactadas por la partes.-(1230 CCyCN).-

Cuando su objeto son bienes inmuebles, buques o aeronaves se instrumenta por escritura pública (1234 y 1017 inc a.) **De la inscripción** : El art.1234 dice :deberán ser inscriptos en el registro que corresponda según su naturaleza dentro de los **cinco días hábiles posteriores a la entrega de la cosa para ser oponible a terceros.-** La doctrina especializada ha sostenido que esto resulta aplicable a los contratos sobre bienes muebles no registrables que resultan inscriptos en el Registro de bienes Prendarios. **Pero en el caso en que su objeto recaiga sobre bienes sujetos a registración especial el propio régimen remite de manera expresa a los respectivos registros especiales, teoría confirmada en las conclusiones de la Jornada Notarial Bonaerenses del año 2003.-** La inscripción en caso de inmuebles se mantiene **por 20 años** , en caso de buques y aeronaves **por 10 años.** (art. 1234 in fine) **Procedimiento en caso de incumplimiento** (art. 1248 CCyCN) . aquí encontramos normas procesales redactadas dentro de una ley de fondo. Cuando el objeto es una cosa inmueble el incumplimiento de la obligación del tomador de pagar el canon produce los siguientes efectos: a) Si pagó **menos** de 1/4 del monto del canon total, la mora es automática y el dador puede demandar judicialmente el desalojo. (se da vista al tomador por 5 días quien tiene así la oportunidad de acreditar el pago en forma documental, y en ese caso se encuentra facultado para paralizar la acción por una única vez, pagando lo adeudado más intereses y costas. De lo contrario el juez puede en mas trámite disponer su lanzamiento .- Si pagó 1/4 **o más** , pero **menos** de 3/4 partes del canon convenido, la mora es automática; se le debe intimar al pago de los períodos adeudados con más sus intereses y el tomador dispone por única vez de un plazo de no **menos de 60 días**

(contados a partir de la recepción de la notificación para el pago del o los períodos adeudados con sus respectivos intereses) . Pasado ese plazo (60 días desde la recepción de la intimación) sin que el pago se verifique, se plantean los siguientes supuestos: a) * el dador puede demandar el desalojo (demanda con traslado por 5 días) b) Si dentro de esos días el tomador no demuestra el pago de lo reclamado o paraliza el proceso mediante el pago de lo adeudado con más sus intereses y costas, c) en caso en que el contrato lo prevea, el tomador puede ejercer la opción de compra; d) en el mismo plazo puede pagar el precio del ejercicio de esa opción con más accesorios contractuales y legales. En caso contrario el Juez dictará el lanzamiento sin más trámite. -Si el incumplimiento se produce después de haber pagado las 3/4 partes del canon la mora también es automática, el dador debe intimarlo al pago, entonces el deudor tiene la opción de pagar lo adeudado con más sus intereses dentro de los 90 días (contados a partir de la recepción de la intimación) , o el precio del ejercicio de la opción de compra que resulte del contrato a la fecha de la mora más sus intereses.- Pasados los 90 días sin haberse verificado el pago el dador puede demandar el desalojo, de cuya demanda (traslado por 5 días), en ese caso el deudor- tomador sólo puede paralizar el proceso haciendo algunas de las opciones: pagar lo adeudados más los intereses o pagar el monto establecido en el contrato para el ejercicio de la opción de compra con los intereses desde la fecha de la mora con más los intereses desde la intimación de pago (art. 1248 inc.c) CCyCN).-

Incumplimiento y ejecución en caso de inmuebles.-Desalojo: producido el mismo el dador puede reclamar el pago de los períodos de canon adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses y costas, **tramitando por la vía ejecutiva**, pudiendo accionar además por daños y perjuicios derivados del deterioro anormal del uso del bien objeto del leasing imputable al tomador por culpa, dolo o negligencia. –

En caso de bienes muebles : Secuestro y ejecución: (1249 CCyCN) : Cuando el objeto es una

cosa mueble ante la mora en el pago del canon el dador se encuentra habilitado a: para obtener el secuestro del bien con la sola presentación del contrato inscripto, la prueba de haberlo intimado al pago en un plazo no menor de 5 días. Producido el secuestro queda resuelto el contrato. El dador queda habilitado para la ejecución por cobro de pesos del canon devengado hasta la fecha del secuestro con la cláusula penal pactada por el contrato más sus intereses, sin perjuicio de la acción que le compete por daños y perjuicios.-El inciso b) : lo habilita a ocurrir a la vía ejecutiva por cobro del canon adeudado, incluyendo presentación del contrato inscripto y sus accesorios. En este caso solo procede el secuestro cuando se ha vencido el plazo ordinario del leasing sin haberse pagado el canon íntegro y el precio de la opción de compra, o cuando se demuestre sumariamente el peligro en la conservación del bien, dando el dador la caución suficiente. La acción puede ser entablada contra el o los fiadores o garantes del tomador y el domicilio es el constituido en el contrato. Se rige subsidiariamente por las reglas de contrato de locación. Mientras el tomador no ha pagado la totalidad del canon y no ha ejercido la opción con pago de su precio, **no le son aplicables las disposiciones relativas al plazo de la locación.** Se aplican subsidiariamente las normas del contrato de compraventa para **la determinación del precio de la opción de compra** y para los actos posteriores a su ejercicio y pago . (art. 1250 CCyCN) .La Reunión de Directores de Registro (2002) sostuvo la procedencia de la reserva de prioridad, calificación del asentimiento, incluso respecto de la aceptación de compra en la inscripción de la aceptación de compra- (2do de los actos registrales en el leasing)- En este tema existe Jurisprudencia condenando al incumpliente (aunque revistiera el carácter de cesionario,)⁹ diciendo:“ en el caso en que en el contrato constitutivo el garante de la empresa dadora y el tomador acordaron que si la tomadora cumplía con el pago de todos los

⁹ Cra Nacional de Apelaciones de Azul Sala II. Tapalke SA c/ seguros de deposito SA s/ cump. de contrato

cánones en tiempo y forma,. se eximiría del pago del monto establecido para la opción de compra ... “ .. “ A su vez, la demandada reconvino solicitando se ordenara la restitución del bien ,con el pago de las tasas e impuestos que gravaren el mismo y que se decretara la nulidad del convenio” Por lo que la Cámara rechazó los agravios del demandado , condenándolo a escriturar a favor del tomador dentro de los 30 días, con costas.

FIDEICOMISO DE GARANTIA:

Es el fideicomiso que tiene la particularidad de dar al fiduciario la facultad de disponer de los bienes en forma directa, llamados por algunos autores como “ garantía auto liquidable” ¹⁰, a fin de satisfacer al acreedor o acreedores de los créditos que surgen en un negocio subyacente. El artículo 1671 CCyCN en su última parte establece que el fiduciario puede ser beneficiario, advirtiéndose el 1673 in fine el CCy CN a modo de buen padre de familia con la siguiente máxima : “... que en tal caso debe evitar cualquier conflicto de intereses y obrar privilegiando los de los restantes sujetos intervinientes en el contrato”.- por su parte el 1688 CCyCN establece que puede disponer o gravar los bienes cuando lo requieran los fines del fideicomiso, en este caso la Garantía se focaliza exclusivamente a los bienes transmitidos al fiduciario pero hay situaciones que generan la necesidad de obtener garantías adicionales.- Caso de intercambio de terreno por unidades funcionales futuras, donde se pactó calidad, cantidad de material y detalles de construcción . Y sucedido el incumplimiento el fiduciario fue condenado a restituir el terreno con sus accesiones incorporadas a los fiduciantes, seguros de Crédito y cauciones. Es necesario que exista en el contrato constitutivo una regulación exhaustiva del caso en que se produzca la liquidación patrimonial del fideicomiso, siendo un punto crucial en la redacción del mismo,

¹⁰ J.M.Orelle. Seminario virtual Laureano A. Moreira. Academia Nacional del Notariado. 21/22 año 2024

fijando el procedimiento para su liquidación en caso de incumplimiento o extinción de la obligación garantizada.-En cuanto a la liquidación del fideicomiso de garantía las deudas del fideicomiso sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitados (1687 CCyCN) pudiendo el fiduciario disponer o gravar los bienes cuando lo requieran los fines del fideicomiso, debiendo ser inscriptas sus limitaciones en los registros respectivos, los actos de disposición deberán ser otorgados por todos los fiduciarios si hubiere más de uno (art. 1688 CCCN) . La jurisprudencia tiene dicho La inhabilidad del representante del fideicomiso recae sobre un patrimonio y no sobre la persona física o jurídica, por lo que son aplicables la normativa de la ley de Quiebras ¹¹. Por último no se debe perder de vista que no estamos en presencia de un derecho real de garantía y que el producto entregado al requirente debe contemplar el resguardo del interés del deudor pero al mismo tiempo proveer al acreedor de una herramienta de uso práctico, rápido y alitigioso. -

Garantías Mobiliarias Unificadas:

- **Una garantía mobiliaria es el acto jurídico mercantil por medio del cual se constituye, modifica, transmite o cancela una garantía, un privilegio especial o un derecho de retención en favor de un Acreedor sobre un bien o conjunto de bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación. El Registro Único de garantía inscribe en forma de asientos toda operación que se realice sobre una garantía mobiliaria, pudiendo solicitar informes de asientos que consten en el RUG (Registro Único de Garantías) sobre lo siguiente: Maquinarias. Equipos, vehículos a motor, ganado, productos agrícolas. La Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Interamericano ha dictado una ley modelo la que en su Art 2º dice : Las garantías**

¹¹ Fallo Mariasch, Héctor c/Emprendimientos Nelson L. Tassaró s/ liquidación fideicomiso. CNCiv y Com. Corrientes Sala IX 22-X-2021

mobiliarias pueden constituirse contractualmente sobre uno o varios bienes muebles específicos, sobre categorías específicas o sobre la totalidad de los bienes muebles del deudor garante ya sean presentes o futuros, corporales o incorporales susceptibles de valoración pecuniaria con el fin de garantizar el cumplimiento de uno o varios de las obligaciones presentes o futuras sin importar la forma de la operación o quien sea titular de la propiedad. Cuando una garantía mobiliaria se le dé a publicidad de conformidad con esta ley el acreedor garantizado tendrá el derecho preferente a ser pagado con el producido de la venta de los bienes gravados.-

Existe una **solicitud efectuada por el Ministerio de Producción de la República Argentina en el año 2002** en el Marco del Proyecto de Acceso a un financiamiento a más largo plazo para la MiPymes, a lo que el Banco Mundial y “Práctica Global de Finance and Markets”, realizó un diagnóstico sobre el marco jurídico institucional y prácticas vigentes en materia de garantías mobiliarias en nuestro país recomendado:

Propiciar un sistema único de garantías mobiliarias, publicidad, oponibilidad, orden de Privilegios para los Acreedores, ejecución de garantías y dictado de norma transitorio para el régimen de registración anterior. Creación de un Registro centralizado moderno “on line” que de aviso a terceros sobre la existencia de garantías mobiliarias con prelación “prior in tempore potio in iure”. Aclaró que **la Argentina** cuenta con perspectivas para mejorar en la materia, dijo que se necesita una nueva ley de Garantías mobiliarias que se ajuste a los estándares internacionales lo que se lograría con la creación de un Registro único centralizado electrónicamente, viabilizado por internet con bajos costos, de forma de ayudar a las empresas argentinas. Y sostuvo que la República Argentina no cuenta con un marco jurídico integrado o uniforme sino que se encuentra disperso en normas diversas en el Código Civil y Comercial de la Nación., que poseemos normas sobre todo tipo de

garantías, (hipotecas, anticresis, garantías mobiliarias, abarcando en general todo tipo de institutos o negocios jurídicos) . Que para nosotros el concepto de garantía se constituye en los derechos reales, susceptibles de caer tanto en bienes materiales como inmateriales, tanto para cosas registrables como no registrables, dependiendo de si una ley especial exige su inscripción o no.-que en cambio una garantía mobiliaria combina un derecho real accesorio a la obligación garantizada, constituido sólo por contrato y siendo su regulación :de orden público. Y continuó :” El registro en Argentina no es único y unificado, no cubre dentro de un solo esquema la creación publicidad y cumplimiento de la garantía, es constitutivo de derecho de garantía, requiere la inscripción de los documentos contractuales, es sujeto de calificación registral, requiere autenticación del contrato o ser por instrumento público. No permite la inscripción directa por parte del Acreedor. No es electrónica ni está disponible por internet. Tiene costo alto que puede actuar como desincentivo en el uso de las garantías .. - En síntesis, para la GBM el uso limitado de bienes muebles como garantía deviene de un sistema jurídico regular anticuado y fragmentado, cuya combinación así como la incertidumbre de recuperación en caso de incumplimiento “ contribuyen de manera directa a que se prescindiera de esta peculiar garantía mobiliaria . Debiendo crear un registro único de garantías para bienes muebles que autorice al usuario al acceso remoto y por vía electrónica con una clave confidencial de acceso al sistema para inscribir las garantías mobiliarias con un formulario única electrónico solicitado por el acreedor. Al día de la fecha consultada que fuera por mi el Registro de Comercio de la Provincia de Buenos Aires se me informó que no hay ningún avance en la creación del mismo .-

CAUCION DE ACTIVOS DIGITALES:

La digitalización, la irrupción de los Fintech y el crecimiento de los pagos electrónicos generan un nuevo escenario financiero .- Todas estas innovaciones están redefiniendo el

rol de los bancos tradicionales y cambiando la forma en que las personas ahorran, invierten y consumen . El debate sobre el dinero toma una nueva dimensión . Los bancos tradicionales y las fin- tech conviven compiten y en muchos casos se interesan para captar un usuario que prioriza la simplificación de funcionalidades propias de la start -up financieras con aplicaciones mas agiles acceso a inversiones desde el celular y compra de dólares MEP .¹² -La caución de activos digitales deviene una operación inversión segura y de corto plazo (de 1 a 120 dias), Esta actúa como un préstamo garantizado por activos. Permite a los inversores colocar pesos o dólares a tasas conocidas similar a un plazo fijo con alta liquidez. Los montos mínimos ascienden a cien mil pesos desde este mes de abril del corriente. Es una operación entre partes en la que un inversor -colocador invierte dinero y el tomador lo adquiere y por esa transacción se otorgan acciones o bonos que se dan en garantía y que se encuentran custodiados por el mercado. Se pacta la tasa y al final del crédito se acredita capital más intereses. Se la considera de bajo riesgo porque si el tomador no paga, el mercado liquida los activos en garantía para devolver el dinero, siendo de importancia central en el instrumento notarial la calificación jurídica del activo, la evaluación de aptitud como garantía y la determinación y aceptación de las partes de su ejecución de forma extrajudicial . El mercado lo utiliza para comprar activos utilizando la caución por financiación La gestión de activos digitales como las criptomonedas esta siendo regulada en Argentina con requisitos de seguridad para los proveedores de servicios.- El art. 4 bis ley 25246 los define como la representación digital de valor que se puede comercializar y / o transferir digitalmente y utilizar para pagos e inversiones..¹³.-El concepto “ activos

¹² Diario Clarin 12/4/26 “El nuevo escenario financiero entre la digitalización y los desafíos regulatorios .Vision 360 Ciclo Clarin

¹³ El derecho aplicable a algunos aspectos de los activos digitales en el Dipr. Uzal, M^o Elsa LLey 30/102025

digitales” implica a los bienes inmateriales o intangibles con información contenida en los registros por medios electrónicos, no tienen ámbito espacial predeterminado y se plantean en el ámbito global¹⁴. Son bienes muebles representados por un algoritmo de carácter patrimonial, los token digitales son no fungibles, las criptomonedas si lo son, tienen identidad digital única, son almacenables y transferibles por medios electrónicos a través de las block chain (cadenas de bloques) pueden ser públicas o privadas, federadas o híbridas.-

Advertencia en pag. WEB de Mi Argentina: Se informa al público inversor que según la ley 27 339, la CNV es el organismo encargado de regular a los Proveedores de Servicios Activos virtuales, sujetos que como actividad comercial realizan 1 o más actividades de la ley 25246 mod. por 27739.(Prev. De lavado de dinero) creando un régimen de proveedores virtuales que realizan las siguientes actividades: *intermediarios entre una o más formas de activos virtuales. *custodia y administración de activos virtuales * Participación y provisión de servicios financieros. *Intercambio entre activos virtuales y monedas de curso legal. *Transferencia de activos virtuales. *Custodio y administración de los mismos. *Oferta y demanda de ellos como valor negociables. Se recuerda al público que los PSAVS (proveedor de activos virtuales que realicen operaciones en la República Argentina deben estar inscritos en el Registro respectivo dependiente de la Cra Nac. de Valores., para estar protegidos por la ley de Mercado, recomendando extrema precaución.-

CONTRATOS DE VENTA CON SALDO DE PRECIO. Y CONFIGURACION DEL PACTO COMISORIO. “El nuevo Código Civil y Comercial lo llama “ cláusula

¹⁴ CABALLAR VERGES, M. Cuadernos de D⁹ Transaccional marzo 2024 vol 16 p. 118 en opus citado ant.

resolutoria expresa , el artículo 1086 reza : Las partes pueden pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de incumplimiento genéricos o específicos debidamente identificados. En este supuesto la resolución surte efectos a partir que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente su voluntad de resolver. Cláusula resolutoria implícita exige: a) un incumplimiento en los términos del artículo 1084 CCyN : debe ser “**esencial**” en atención a la finalidad del contrato. Es esencial cuando es fundamental al contrato. Es **temporal** cuando el cumplimiento en tiempo y forma es fundamental al interés del acreedor. Cuando se priva a la otra parte de lo que sustancialmente tenía en mira al contratar. El incumplimiento es intencional .Cuando ha sido anunciado por una manifestación seria y definitiva del deudor al acreedor.-**Mecanismo resolutorio**. Las partes pueden establecer el que deseen pudiendo prever que no requiera notificación alguna .- Que la resolución sea automática similar a una condición resolutoria. ¹⁵ Si hay ausencia de previsión contractual acerca del mecanismo resolutorio resulta aplicable en forma supletoria La cláusula resolutoria expresa el incumplimiento genérico o específico debidamente identificado. Modificación del párrafo final del artículo 1086: a) la comunicación debe ser recepticia, b) fehaciente (debe bastarse a sí mismo como prueba en el juicio) . c) No se impone forma al requerimiento alguno ni debe otorgarse un plazo para el cumplimiento hasta la comunicación el incumplimiento puede cumplir con la obligación salvo que existiese un plazo esencial (art. 1084 inc 4º) .-La falta de observancia de las formalidades para la operatividad del Pacto Comisorio no pueden considerarse agravios. ¹⁶ El Pacto comisorio no es en sí mismo ilícito ni inmoral desde que constituye una protección al contratante de buena fe que cumple con sus obligaciones frente al que abdica de las suyas alterando el

¹⁵ Nicolau Fundamentos del Dº Contractual pag. 354. Lorenzetti. Tratados de los Contratos Parte General pag. 784

¹⁶ Lezcano Velez, Lucas S e Benedicktis David s/ ordinario. Cámara en lo Civ y Com. 5º. Córdoba.

equilibrio del contrato. Puede serlo en cambio, la penalidad convenida para el caso de resolverse el negocio jurídicamente o como consecuencia de la ley comisorio, **Configura ejercicio abusivo de los derechos si al hacer uso del pacto comisorio contenido en una operación de compraventa el comprador que había satisfecho el 70% del precio gozaba de la posesión del inmueble desde hace siete años, incumplió reiteradamente sus obligaciones, se abstuvo de depositar el pago de lo adeudado y de justificar su incumplimiento al vendedor ni cuestionó la validez de la cláusula resolutoria ni la existencia de la mora reiterada.- Aunque se admita que no cualquier incumplimiento justifica la aplicación del Pacto comisorio no cabe duda de que en el caso no resulta intrascendente el incumplimiento del comprador quien a pesar de las intimaciones que se le cursaron no se presentó al acto escriturario ni abonó el saldo del precio. Además se encuentra en posesión del bien desde la fecha del boleto** ¹⁷ Asimismo en cuanto al carácter de la solicitud de la resolución del Contrato la Cámara Civil y Comercial de Quilmes tiene dicho : ... “ para optar por la resolución del contrato se debe medir un incumplimiento de cierta gravedad.... El incumplimiento revistió insoslayable gravedad e importancia ya que se refiere a la omisión de cumplir con la obligación fundamental del negocio que es el pago del precio cuya importancia compromete el equilibrio económico o jurídico del contrato ¹⁸.- “El **Pacto comisorio no es en sí mismo ilícito ni inmorale desde que constituye una protección al contratante de buena fe que cumple con sus obligaciones frente al que abdica de las suyas alterando el equilibrio del contrato. Puede serlo en cambio la penalidad convenida para el caso de resolverse el negocio jurídico**

¹⁷ FALLO SELSER, David c/ SOLER , Luis A. s/ daños y perjuicios 23/8/2019. C.Nac Civil Sala F.

¹⁸ “Collantone, Juan M c/Sanchez,Ruben O s/resol de contrato . CNCiv y Com. Quilmes 23/5/2018

como consecuencia de la ley misma ¹⁹ Se ha entendido que independientemente del Derecho de resolución del contrato la parte que ha cumplido tiene el derecho de indemnización por daños y perjuicios , por ser una simple aplicación de los principios relativos a la culpa en el incumplimiento ²⁰ Diferencia entre las cláusulas: La cláusula resolutoria expresa: es el acuerdo en virtud del cual las partes en forma de cláusula determinan que en caso de incumplimiento de una o varias prestaciones indicadas en forma específica en el Contrato se resolverá “ipso iure” sin necesidad de recurrir a la vía judicial. La cláusula resolutoria implícita: es la facultad legal que permite a una de las partes extinguir el contrato bilateral ante el incumplimiento que debe ser esencial, grave o que denote claramente la voluntad del otro de no cumplir, se declara judicialmente.-

PACTOS DE REVENTA Y RETROVENTA:

Existe en Inglaterra, un contrato denominado “ mortgage” especie de pacto de retroventa por el cual el deudor transfiere al Acreedor en garantía del préstamo la posesión del inmueble que no siempre se hace efectiva, si el deudor paga, la posesión le es devuelta, en caso negativo el dominio pasa definitivamente al acreedor. El deudor durante no más de 20 años desde la desposesión puede no obstante reclamar ante las Cortes de Equidad su devolución mediante el pago del capital, intereses y gastos , en tanto no mediare otra causa de detención del proceso. El Acreedor tiene facultad de requerir ante las mismas Cortes la fijación de un término para el pago de lo debido y en subsidio la pérdida por parte del deudor de su derecho a reclamar la devolución del inmueble. ²¹ Encuentro en el modelo británico cierta similitud con El Pacto de retroventa . Este aquel por el cual el vendedor

¹⁹ CNCiv. Sala C Agosto 11. 1998 Delea Omar H c/ Radaelli, Amelia M. s/ resolución de contrato la ley 231.994. Voto de Eduardo Zannoni. José L. Galmarinio. Fernando Posse Segura.

²⁰ Borda, G. Tratado de Derecho Civil Argentino contratos Tercera edición Tomo I Perrot 1974. N° 308. Pag. 243.

²¹ Enciclopedia Juridica Omeba Tomo XIV. Hipoteca, pag 66. Año 1961

se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida contra la restitución del precio, con el exceso o disminución convenidos. (art. 1163 CCy C de la Nación.)

Se admite como una práctica negocial en las ventas con pacto de retroventa, mientras no aparezcan elementos de juicio suficientes para admitir una simulación.- La presunción de que toda venta con "pacto de retroventa" esconde un préstamo, importa desechar en la práctica una modalidad negocial que, aunque poco común es sin embargo permitida expresamente por el legislador. **Facultad del Acreedor** : se reserva el derecho a la recuperación de la cosa vendida y entregada al comprador contra la restitución del precio con el exceso o disminución convenido .-

Pacto de reventa: es aquel por el cual el comprador se reserva el derecho de devolver la cosa comprada, ejercitando ese derecho, el vendedor debe restituir el precio con el exceso o disminución convenida. Ambos se rigen por el contrato de compraventa sujeto a condición resolutoria. Estos pactos no pueden exceder los cinco años cuando son inmuebles y dos años con son bienes muebles. (art. 1167 CCCN).- Debe constar en el Contrato de Compraventa celebrado por escritura pública y por lo tanto el vendedor hacer tradición de la cosa al comprador para transmitir el dominio revocable. Toda convención de fecha anterior o posterior - aunque sea calificada cómo pacto de retroventa - , no resulta serlo y producirá otros efectos por lo tanto no es posible su inclusión en los boletos de compraventa, pero si constare tendrá las efecto de condición resolutoria en general. Se trata de un pacto que las partes y la ley pueden agregar a sus contratos y consiste en la facultad que se reservan comprador o vendedor o ambos de arrepentirse desistiendo del contrato ya celebrado. En "Burlas, Daniel S c/ BARROS OCAMPO, Guillermo E. s/ cumplimiento de contrato"²² se ha dicho" se trata de un pacto el de reventa que las partes pueden agregar a sus contratos

²² Camara Nacional Civil Sala D publicado en LL 27/11/2025

en el que se pueden reservar comprador y vendedor o ambos la facultad de arrepentimiento desistiendo del contrato ya celebrado”-

RESERVA DE DOMINIO:

Se define como la modalidad del contrato de compraventa en que las partes convienen que el vendedor se reserva la posibilidad de recobrar el dominio de la cosa vendida en caso en que el comprador no cumpla con la obligación de pagar el precio. Esta cláusula inserta en el contrato de compraventa, reservándose el dominio constituye para el vendedor una garantía de serle satisfecho el precio. El diferimiento del pago del precio en el instrumento de compraventa de bien mueble o inmueble es su aspecto más relevante. - La cláusula se inserta en el contrato como uno de los medios de garantía del vendedor^{23- 24}. López de Zavalía dijo que la cláusula en el contrato de compraventa es uno de los medios de garantía que posee el propietario. -Y agrega que por intermedio de este pacto el vendedor queda protegido en caso de incumplimiento del comprador, pues puede reclamar la devolución de la cosa entregada ejercitando la acción de dominio y que por otra parte el comprador al suministrar esa seguridad al vendedor, se asegura mayor acceso al crédito.²⁵ Gregorini Clusellas al tratar el tema dice:” mediante ella las partes estipulan que el vendedor reserve el dominio de la cosa vendida hasta la verificación de un hecho determinado que generalmente es el pago del precio”.²⁶ Para Llambias siguiendo a López de Zavalía, la venta con reserva de dominio es una venta con una cláusula que supedita la entrega de la cosa a la verificación de un hecho determinado el que usualmente consiste en el pago íntegro del precio por parte del comprador.²⁷ A .Alterini, opina que “habiéndose estipulado una

²³ Fernandez Gomez, Leo trat. Teórico práctico de derecho comercial Depalma Tomo III .

²⁴ conf. F. Gomez , Leo Tratado Teórico Practico del Dº Comercial. De Palma Tº III A pag 482

²⁵ Lopez de Zavalía F. Teoría de los Contratos. Zavalía 1985 Tº II parte especial pag 262 .

²⁶ Bueres. Highton de N. Civi y Com. Tº 3 C pag. 462. Hammuabi.

²⁷ Llambias -Alterini. Codigo Cvil Anotado. Ab. Perrot T º III pag 4477

cláusula de reserva de propiedad si el comprador recibió la cosa pero habiéndose estipulado cláusula de reserva de propiedad, el dominio que el comprador adquiere no es pleno sino imperfecto más específicamente revocable²⁸. Y ello es así cuando la reserva de dominio se incluye en la venta esta constituye que el vendedor subordina la entrega del dominio perfecto de la cosa al pago del precio en las condiciones convenidas. **Naturaleza Jurídica:** Existen doctrinariamente distintas tesis. : * Tesis del derecho de prenda (no aceptada mayormente).- *Tesis de la locación -venta hoy Leasing.- (arts 1227 al 1250 CCyCN.- * **Tesis de la condición suspensiva:** al ser una compraventa sometida a la condición suspensiva que el comprador entregue diferidamente la totalidad del precio, debe tenerse presente que es la cláusula la que afecta o difiere la transmisión de la propiedad y no al contrato, mayormente los autores coinciden en considerarla venta sujeta a condición suspensiva o resolutoria, considerando que el comprador recibe sólo la tenencia de la cosa, con facultad de uso y goce reconociendo el dominio en el vendedor, quien a su vez se obliga a no transferirla a otros El comprador, simple tenedor no puede usucapirla ni disponer de ella, es responsable por daños a 3ros. **Tesis de la condición resolutoria.** la mas aceptada : la parte cumplidora puede solicitar a la otra el cumplimiento de la obligación y en caso omiso dar por resuelto el contrato. El acrecimiento quedará para la cumplidora, perdiendo la morosa lo entregado .- En la condición resolutoria la obligación para ambas partes queda como no sucedida.- Para esta tesis cuando un vendedor efectúa una venta y se reserva el dominio lo que le entrega al adquirente es el derecho de uso y goce de la cosa, en caso de inmuebles se reserva el dominio otorgándole el usufructo al adquirente. Sería una especie de cláusula de rescisión y si el vendedor no paga el precio sería una especie de dominio revocable (art 1965 CCyC) sometido a la condición resolutoria por incumplimiento del

²⁸ Alterini, Contratos Civiles y Comerciales de consumo Ab. Perrot 1999. Pag. 515

comprador. Las condiciones resolutorias impuestas al dominio se deben entender limitadas al término de 10 años, si los 10 años transcurren sin haberse producido la resolución, el dominio debe quedar definitivamente en cabeza del comprador cumpliente computado desde su constitución (1965 CCyCN).- Cumplido el plazo o condición el dueño revocable de la cosa queda constituido poseedor en nombre del dueño perfecto. Si la cosa es registrable y el modo suficiente consiste en la inscripción constitutiva, se requiere inscribir la readquisición y en caso de inmuebles se requiere la inscripción a los efectos de la oponibilidad. La Jurisprudencia ²⁹ encontró suficiente la notificación por medio de acta notarial declarando que ella pudo hacer las veces de lo requerido por el art.1088 inc c), que la misma anotició la voluntad de resolución por incumplimiento, al no entregar títulos perfectos y levantamiento de los embargos, dio por resuelto el contrato. Destaco lo concluido por por Bravo DAndré cuando dice el pacto de reserva de dominio debe ser entendido según su equivalencia con el pacto comisorio hoy articulo 1086 CCyCN³⁰ .-

²⁹ Fallo en Lezcano Velez, Lucas S c/ Bedyktis, David s/ordinario.. CNApel 5 de Cordoba

³⁰ "La reserva de dominio en el contrato de compraventa. Implicancias de su equivalencia con el pacto comisorio. ED 233-802

SUMARIO:

Coexisten en nuestra normativa una serie de institutos que facilitan y promueven las

garantías en las operaciones tanto de compraventa de bienes muebles e inmuebles.

Resta aún la concreción del Registro Único de bienes Registrables en nuestro país en concordancia con la ley marco modelo dictada por la O.E.A, herramienta básica para poder entrar en la órbita de las relaciones negociales y crediticias con mayor fluidez.

La hipoteca inversa constituirá una novedad en el formato de hipotecas de suma utilidad, practicidad y se convertirá en un recurso mas para la familia argentina. Propicio el dictado de una norma especial regulatoria, clara y precisa, con intervención en el instrumento de los herederos quienes tomarán conocimiento del monto máximo establecido para el rescate y aceptándola en él mismo. Propongo establecer en la norma que el monto que reciba el beneficiario nunca podrá ser inferior al doble del beneficio previsional que reciba.

En cuanto a las hipotecas divisibles y su implementación en forma corriente, es un hallazgo instrumental del DNU 10072024 por lo que hago votos por una diligente y ágil instrumentación de la inscripción de los boletos de compraventa y de los proyectos inmobiliarios en las instituciones autorizadas por la Comisión Nacional de Valores, así como para que se produzca una información masiva de sus registros.

Respecto a la reserva de dominio hago votos por el dictado de una norma complementaria con normas de procedimiento para una implementación acabada, de pleno derecho y sin intervención judicial .-

PONENCIAS:

- Propiciar el dictado de una norma regulatoria de la Hipoteca de Pago diferido o Hipoteca inversa que incluya la intervención de los futuros herederos en la aceptación de la presunta deuda y estableciendo acuerdo con la forma de estimación del valor de rescate que deberá estar establecida en el contrato y que la misma establezca que el monto del canon mensual nunca podrá ser menor que la duplica del haber jubilatorio o beneficio del o de los beneficiarios durante toda su/s vida/s .
- Que se difunda el uso del pacto de retroventa en el contrato de venta de la nuda propiedad designando beneficiarios a los legitimarios .-
- Que se promueva la utilización del contrato de compraventa con pacto comisorio o cláusulas de retroventa, reventa , o cláusulas de resolución expresa difundiendo el uso de las mismas mediante la celebración de seminarios de redacción de las mismas.
- Que se acelere el estudio para la creación del RUG Registro Único de Garantías dentro del Marco establecido por la OEA.
- Que se propicie en el RPIBA la DPT que disponga la inscripción de los boletos de compraventa provenientes de las hipotecas divisibles.

BIBLIOGRAFIA.

BORDA, Marcelo A. Resolución por incumplimiento publicado en LL 2/XII/2019.: Juanes, Norma; Orgaz, Gustavo; Carena. Valeria, Derecho Civil III Fac. Derecho UNC. Resolución por incumplimiento. 27 Jornadas Nacionales de Derecho Civil de Santa Fe. Comisión 5.

Uzal, María . E. El Derecho aplicable a algunos aspectos de los activos digitales en . LL 30/10/2025 .

Causse, Jorge R. La especialidad en cuanto al crédito en materia hipotecaria a partir de lo sancionado por la ley 27.271. LXXII Seminario Teórico Práctico Laureano A Moreira. 17/18 nov. 2016.-

Bono, Gustavo : Hipotecas divisibles, una alternativa jurídica para emprendimientos inmobiliarios. Gustavo A. LL 20/02/2025.

Reggiardo, Roberto S. “Fideicomiso de garantía en caso de concurso preventivo del deudor fiduciante. Problemática verifcatoria. RDCO 306. 26/1/2021. 131.-

Celentano, Daniela M. Un nuevo mercado de créditos. Tema 2. Ejercicio Notarial en la era Digital. 35 JNB Argentina. Tema 2.

Valenti, Agustín. Tema 4. Jornada Notaria Bonaerense XLIII . Mecanismos financieros de inversión.-

Braga Fusta, Maria M. 43 JNBonaerense Tema 4. Trabajo individual “La hipoteca inversa: Una herramienta financiera presente en el derecho argentino.

Código Civil y Comercial artículos 1163-1169

Cevasco, Gabriel E. CCCN Comentado Anotado. López Mesa. Marcelo J. Barreira Delfino , Eduardo A. Bs As. Hammurabi. 2023. Vol 8. Pag. 152-1

Hersalis, Marcelo J. art. 1163 a 1169. Bueres, A J. C° Civ y Comercial Nacion y normas

complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial Ciudad Aut. De Bs As. Hammurabi, 2017. Vol 3 C. pp 721 a 737.-

LEIVA FERNANDEZ, Luis, arts 1163 a 1169. En Alterini, Horge Horacion Cod Civ y Com. Com. Tratado exegético 3ra Ciud Bs As. LL 2019. Tomo 6 pp 132 -157.

NEGRI, Nicolás J. ESPER, Mariano arts 1163 a 1169. En Rivera, Julio C, Medina, G CCCN com. Bs As. La ley 2023. Vol IV pp 267-284.-

RULLASKY, G. F. artículos 1163 a 1169. En CLUSELLAS, Ed. Gab. CCCN com. Anotado y concordado. Mod. de redacción. Ciudad de Bs As. Hammurabi 2017 vol 3D pp 25.205 –

Código Civil Com. Y anotado. SANTOS CIFUENTES . Libro III. De los derechos reales. LL2004.-

Frontini, Elba M. Seminarios teoría y práctica notarial. Derechos reales de garantía. Unidad temática 7 . La Plata. Col. Esc. Pcia de Bs As.

Podrez Yaniz, Sabina. Seminarios teoría y práctica notarial. Derechos reales de garantía. Unidad temática 7. La Plata. Colegio de Escribanos de la Pcia Bs As. 2017.

DODDA, Zulma A. Martinez Dodda Natalia. García; Milena, art 2184 al 2211. En Clusellas, Eduardo Gabriel Código Civil y Comercial de la Nación Arg. Astrea Fen 2015. Vol VII p. 480 a 623.-

Aiceaga, Maria Valetina. . El fideicomiso de garantía en el Código Civil y Com de la Nac. Mod. y alg. Aspectos conflictivos de la figura. RCCyC 2017 3/10/2017 octubre, 130

AICEGA, María V. El deber de responder del fiduciario Edit. La Ley. Ed. 2023.-

Kiper, Claudio Art. 2184 a 221. En Lorenzetti, Ricardo L CCCN explicado Doct. Jurisp. Dº Reales 1882-2276- Sta Fe. Rubinzal Culzoni 2019-2021. –

Clusellas, Eduardo G. art. 1680. CCyCN com, anot y conc. Astrea Fen 2015.

Seminario Virtual Laureano Moreira 21/22. Agosto 2024. Aspectos pragmáticos de la función notarial respecto a Fideicomisos de garantía. José M. Orelle. Academia Nacional del Notariado.-

Fernández Hilda E. Hipotecas divisibles y la publicidad de los boletos de compraventa en el marco del NU1017/2024. ADLA 2025-10 26, Cita.

Ferreira Morais, Ignacio E. La divisibilidad de las hipotecas un nuevo paradigma ¿, RCCy C 2025 (feb. 299 cita. LL. 2025.-

Acquarone, María T. Derecho Inmobiliario. CABA Hotz, Francisco Cap. 10. La Hipoteca divisible y el DNU 1017/2024.

Bravo D`Andre , Ignacio M.” La reserva de dominio en el contrato de compraventa. Implicancias de su equivalencia con el pacto comisorio”. ED 233-802-

Di Castelnueovo,G y Urbaneja, Marcelo E . “La condición resolutoria en www.lescba.org.ar

Cuadernos de apuntes Notariales. EFN Editorial Notarial

Cuaderno 181-2020.Not. Aldo Urbaneja . Antecedente no acredita pago total del precio ¿Es observable el título consecuente?

203-2022 Not. M. Tranchini.-Refinanciamiento de saldo de precio

201-2021 .- Saldo de precio sin acreditación de pago en la escritura pública y 227-2025 Venta con saldo de precio diferido sin recibo ambos del Notario Marcelo Urbaneja. –

Cuaderno 201-2021.- Venta de inmueble con hipoteca por saldo de precio. Impuesto de sellos. Imposibilidad de retención del Impuesto a la transferencia de inmuebles. Labaqui, Simòn –

Cuaderno 228-2025. .- Saldo de precio respecto de un solo transmitente-. Not. Rodolfo Vizcarra.-

JURISPRUDENCIA:

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala C del 16/10/2025.-

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Santa Fe. Sala 1 del 21-4-2016.-

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul .Sala II.

Cámara Nacional Civil y Comercial de Quilmes 23-5-2018.-

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal Sala II. 27-12-2012.-

Cámara Nacional de Apelaciones Civil y Comercial 5º Córdoba 11/3/2020.-

Juzgado Contencioso Administrativo y Trib. 6 Ciudad de Bs As. 27/11/2025.-

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial 19/5/2021

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala F. del 23/8/2019 .-

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial Sala A 10/10/2023