

Fideicomisos, Financiamiento Estructurado y Smart Contracts

Estudios sobre el fideicomiso clásico, financiero y su mutación hacia entornos automatizados (Web3).

- **Kiper, Claudio M. y Lisoprawski, Silvio V.**

Tratado de Fideicomiso (Editorial Depalma / Rubinzal-Culzoni, según la edición actualizada post-CCyCN).

- **Santamaría, Gilberto León; Santamaría, Matías; Santamaría, Milagros**

Fideicomiso y tokenización de derechos. Primacía de la sustancia sobre la forma en la representación digital. De la doctrina de la SEC a la regulación de la CNV (res. gral. 1069/2025) y sus efectos fiscales.

Publicado en: LA LEY 30/04/2026, 5. Cita: TR LALEY AR/DOC/1005/2026.

- **Santamaría, Gilberto León; Santamaría, Milagros**

Fideicomiso Inteligente como smart fiduciae. Automatización jurídica y neutralidad tecnológica y fiscal bajo autonomía de la voluntad en el ecosistema Web3.

Publicado en: LA LEY 02/02/2026, 3. Cita: TR LALEY AR/DOC/3261/2025.

- **Salierno, Karina V.; Bielli, Gastón E.**

Tokenización de derechos personales a través del fideicomiso financiero. Planificación inmobiliaria inteligente: "one stop shop de seguridad jurídica".

Publicado en: LA LEY 16/12/2025, 1 - LA LEY2025-F, 363. Cita: TR LALEY AR/DOC/3136/2025.

Enfoque: Conexión perfecta entre el fideicomiso como vehículo y la estructuración de la inversión digital.

- **Kees, Milton Hernán**

Fideicomisos financieros insolventes: riesgos sistémicos y urgencias regulatorias de la securitización privada.

Publicado en: EBOOK-TR 03/07/2025, 397. Cita: TR LALEY
AR/DOC/1697/2025.

- **Freire, Bettina V.**

El Fideicomiso: sus proyecciones en los negocios inmobiliarios.

Universidad Austral. Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma

- **Márquez, José Fernando**

Fideicomiso y derecho del consumo. Responsabilidad personal del fiduciario.

Publicado en: SJA 11/03/2022, 1 - JA 96. Cita: TR LALEY
AR/DOC/418/2022.

- **D'Alessio, Carlos M.** (2021) –

"Garantías autoliquidables. Fideicomiso de garantía"
(Seminario Laureano Arturo Moreira).

- **Molina Sandoval, Carlos A.**

"El fideicomiso en la dinámica mercantil: Estructura y configuración de la praxis negocial. Formas extintivas y de insolvencia"
Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma.

- **Revista de Derecho Privado y Comunitario** (2001 – 2003)

"Fideicomiso"
Rubinzal – Culzoni. Editores

- **Clusellas, Eduardo G – Ormaechea, Caolina**

"Contratos con garantía fiduciaria"
Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma.

Las 44° Jornadas Notariales Bonaerenses el Tema 4 bonaerense se tituló exactamente: "Nuevas posibilidades de garantía en la realización de negocios jurídicos" y se podrían considerar algunos trabajos que fueron premiados o de los que se llegaron a Conclusiones:

1. El fideicomiso en garantía (Premio en Categoría "Nuevos Autores")

- **Trabajo:** "El fideicomiso con fines de garantía: la importancia de la técnica notarial de este tipo de contratos para evitar o reducir al mínimo los riesgos en la realización de los bienes frente al incumplimiento del deudor fiduciante".
- **Autora:** María Isabel Tomizzi.
- **De qué trata y cómo te sirve:** Se enfoca de lleno en la ingeniería de redacción que debe hacer el escribano. Analiza cómo estructurar el procedimiento de liquidación o venta del inmueble ante el incumplimiento, evitando caer en la pesadez judicial y blindando el patrimonio frente a posibles concursos de las partes. (Te conecta perfecto con el Tratado de Lisoprawski que mencionamos antes).

2. Garantías Autoliquidables y Warrants Digitales

- **Trabajo:** "Garantías autoliquidables. Flexibilidad y mitigación del riesgo al momento de financiar: fideicomiso en garantía y el renacimiento del warrant como activo digital".
- **Autor:** Simón Labaqui.
- **De qué trata y cómo te sirve:** Traza un puente espectacular entre el fideicomiso en garantía clásico y la Web3. Propone modernizar figuras tradicionales (como el warrant) transformándolas en activos digitales para la captación de financiamiento rápido, defendiendo la necesidad de una rigurosa estructura e intervención notarial para mitigar el riesgo sistémico de las plataformas.

Hipotecas e Hipotecas Divisibles (DNU 1017/2024 y normativa complementaria)

- **Peralta Mariscal, Leopoldo L.**

La sobrerregulación de la divisibilidad de la hipoteca en el DNU 1017/2024. Un instrumento más económico que jurídico.

Publicado en: LA LEY 03/03/2026, 1 - ADLA2026-4, 5. Cita: TR LALEY AR/DOC/458/2026.

Enfoque: Analiza el principio de indivisibilidad del art. 2191 del CCyCN, la constitucionalidad del decreto y el haz de requisitos instrumentales y de publicidad registral.

- **Nadalini, Gustavo M.**

Algunas reflexiones sobre la nueva normativa de hipotecas divisibles.

Publicado en: RCCyC 09/04/2026, 5. Cita: TR LALEY AR/DOC/412/2026.

- **Pepe, Marcelo A.**

Hipoteca divisible ¿Hipoteca de bienes futuros?

Publicado en: RCCyC 09/04/2026, 14. Cita: TR LALEY AR/DOC/416/2026.

Enfoque: Debate técnico sobre el objeto actual de la garantía y la prehorizontalidad.

- **Iturbide, Gabriela A.**

Hipotecas divisibles e inscripción de boletos de compraventa. Análisis de la resolución conjunta 2/2025 y de las disposiciones técnico-registrales 10/2025, 11/2025 y 14/2025 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Publicado en: ADLA2025-10, 16. Cita: TR LALEY AR/DOC/2385/2025.

Enfoque: Indispensable para el escribano de CABA, ya que detalla la práctica registral local y los costos de la operatoria.

- **Briña, Mariano**

Las hipotecas divisibles. Una realidad expectante. La res. conjunta 2/2025, del Ministerio de Economía y el Ministerio de Justicia, que reglamentó el régimen de hipotecas divisibles y la registración de boletos de compraventa.

Publicado en: ADLA2025-10, 5. Cita: TR LALEY AR/DOC/2387/2025.

- **Sabene, Sebastián E.**

A propósito del decreto 1017/2024: hipotecas divisibles, superficie y publicidad registral.

Publicado en: LA LEY 20/02/2025, 1 - LA LEY2025-A, 405. Cita: TR LALEY AR/DOC/242/2025.

Enfoque: Vinculación de la hipoteca divisible con el derecho real de superficie.

- **Alterini, Ignacio E. y Alterini, Francisco J.**

“Sistema de créditos hipotecarios del DNU 1017/2024. Lo dicho frente a lo hecho.”

Publicado en: LA LEY 06/12/2024, 1 - LA LEY2024-F, 345. Cita: TR LALEY AR/DOC/3085/2024.

- **Cossari, Nelson G. A. y Cossari, Leandro R. N.**

Primeras aproximaciones sobre el DNU 1017/2024. Prehorizontalidad.

Boletos de compraventa. Hipotecas.

Publicado en: LA LEY 06/12/2024, 1 - LA LEY2024-F, 357. Cita: TR LALEY AR/DOC/3092/2024.

Leasing Inmobiliario

Arts. 1227 a 1250 CCCyN

Buscar en el catálogo digital de la Biblioteca artículos orientados a la **inscripción registral del leasing** y la **opción de compra**. Autores notariales clave a buscar en su base:

- **Claudio Kiper o Gastón Di Castelnuevo** (tienen trabajos excelentes sobre la transferencia del dominio en el leasing).
- Doctrina sobre el impacto tributario del leasing inmobiliario (para los escribanos en Capital Federal).
- **María T. ACQUARONE:**
 - “El leasing. Su instrumentación y encuadre en la actual financiación empresarial” (Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma).

Aunque fue escrito bajo las leyes anteriores, su análisis sobre la redacción de las cláusulas de opción de compra, los cánones y la traslación del dominio sigue siendo la base de la práctica diaria actual.

- **En el Seminario Laureano Arturo Moreira (Academia Nacional del Notariado):**
- “La caracterización del contrato de lease back inmobiliario como garantía autoliquidable”.

Fue de las primeras en defender el sale and lease back (comprar el inmueble para alquilárselo al mismo vendedor con opción de recompra) como una alternativa espectacular de financiamiento para PyMEs.

- **En la Revista del Notariado (Colegio de Escribanos de CABA):**
- “La conexidad contractual en el Código Civil y Comercial. Su aplicación en los negocios jurídicos inmobiliarios” (Revista del Notariado N° 924).

Contrato de Renta Vitalicia

Buscar:

- **Revista del Notariado:** Artículos específicos de la *Revista del Notariado* del Colegio de Capital Federal. Hay trabajos clásicos de autores de la casa que abordan la estructura de la escritura de renta vitalicia y la constitución de garantías (como condiciones resolutorias o hipotecas en primer grado para asegurar el pago de la renta).
- Capítulos específicos de los Tratados de Contratos (ej. Lorenzetti o Rivera/Medina) que están digitalizados en *ProView*.

→ De las Jornadas Bonaerenses:

Hipoteca Inversa y Renta Vitalicia (Premio en Categoría "Trabajo en Equipo")

- **Trabajo:** "Hipoteca inversa. La vivienda como recurso financiero".
- **Autores:** Julieta Benítez, Fernanda Cientofante, Stefania de los Ángeles Marcaccio Mayer y Juan de la Cruz Zanabre Álvarez.
- **D'Alessio, Carlos M.** (2017) – "El rol del notario ante el fenómeno mundial de envejecimiento de la población" (LXXIV Seminario Laureano Arturo Moreira).
- **Zulma A. Dodda** (2021) con "Hipoteca inversa o revertida. Una opción financiera para personas mayores propietarias", y a **María**

Mercedes Braga Fusta con "La hipoteca inversa: una herramienta financiera presente en el derecho argentino".

-

Tokenización, Criptoactivos y Nuevas Formas de Inversión

Abarca el debate sobre la naturaleza jurídica de los activos digitales y su aptitud para ser objeto de derechos reales o encuadrar en técnicas de contratación notarial.

- **Peralta Mariscal, Leopoldo L.**

Criptoactivos como posible objeto de los derechos reales.

Publicado en: LA LEY 13/05/2026, 1. Cita: TR LALEY AR/DOC/1087/2026.

Enfoque: Texto doctrinario fundamental que concluye que, bajo el CCyCN actual, las criptomonedas no son "cosas" ni bienes autorizados taxativamente por ley para ser objeto de derechos reales, reconduciendo sus efectos al plano obligacional.

- **Resqui Pizarro, Jorge C.**

Tokenización de activos inmobiliarios. ¿Cómo impacta la resolución CNV 1069/2025?

Publicado en: LA LEY 31/10/2025, 1 - LA LEY2025-E, 613 - IMP - Práctica Profesional2025-CCVIII, 123. Cita: TR LALEY AR/DOC/2750/2025.

Enfoque: Explica de forma práctica que la tokenización de inmuebles no modifica el estatuto real del subyacente ni reemplaza la escritura pública, sino que digitaliza derechos económicos asociados.

- **Favier Dubois, Eduardo M.**

Tokenización, criptoactivos y Derecho comercial. Panorama, aplicaciones, límites legales y perspectivas.

Publicado en: LA LEY 19/12/2024, 1 - LA LEY2024-F, 504. Cita: TR LALEY AR/DOC/3185/2024.

- **Santamaría, Gilberto León**

Fideicomiso, financiamiento y tokenización: Desafíos jurídicos en la gestión de derechos reales.

Publicado en: LA LEY 12/12/2024, 5 - LA LEY2024-F, 680. Cita: TR LALEY AR/DOC/3122/2024.

- **Alveolite, Adrián L.; Resqui Pizarro, Jorge C.**

Tokenización, blockchain, criptoactivos, smart contracts y metaverso en el mercado inmobiliario y de la construcción. Aspectos prácticos y legales.

Publicado en: RDCO 25/10/2022, 3. Cita: TR LALEY AR/DOC/2718/2022.

- **Urbaneja, Marcelo E.**

Los criptoactivos en las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil.

Publicado en: LA LEY 22/11/2024, 5 - LA LEY2024-F, 656. Cita: TR LALEY AR/DOC/2995/2024.

- **Ventura, Gabriel B.**

Testimonio digital y registro inmobiliario.

Publicado en: LA LEY 09/03/2021, 1 - LA LEY2021-B, 183. Cita: TR LALEY AR/DOC/351/2021.

→ De las jornadas Bonaerenses:

Posesión Digital vs. Teoría del Control

- **Trabajo:** "Caución de activos digitales, de la posesión a la teoría del control. Del depósito tradicional al escrow notarial".
- **Autor:** Walter Schmidt.
- **De qué trata y cómo te sirve:** Aborda de frente el gran dilema del objeto de los derechos reales que plantea Peralta Mariscal en tu dossier original. Schmidt propone pasar de la idea clásica de "posesión física" a una "**teoría del control**" sobre las claves privadas de los activos digitales, y postula al escribano como el agente de escrow (depositario en garantía) ideal para dar seguridad a estas nuevas inversiones.

Este no es un tema por sí mismo sino que atraviesa transversalmente todo el temario para evaluar la validez de los contratos y las cláusulas en el mercado actual.:

El Marco Protectorio Común (Derecho del Consumidor e Inversores)

- **Barocelli, Sergio Sebastián**

Criptomonedas y protección de consumidores.

Publicado en: RCCyC 10/12/2024, 51. Cita: TR LALEY AR/DOC/2920/2024.

- **Zucarelli, Fiorella Daniela**

La tutela jurídica del consumidor bursátil.

Publicado en: EBOOK-TR 30/04/2024, 1103. Cita: TR LALEY AR/DOC/758/2024.

- **Arias, María Paula**

Mecanismos de tutela del consumidor de servicios financieros y bursátiles en el mercado actual.

Publicado en: RDCO 14/12/2016, 647. Cita: TR LALEY AR/DOC/4646/2016.

- **Stiglitz, Gabriel; Hernández, Carlos A.; Barocelli, Sergio Sebastián**

La protección del consumidor de servicios financieros y bursátiles.

Publicado en: La Ley Online. Cita: TR LALEY AR/DOC/2991/2015.