

CONVENCIÓN NOTARIAL DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

25, 26 y 27 de agosto de 2026

TEMA II

HERRAMIENTAS DE ACCESO AL CRÉDITO Y LA VIVIENDA

INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda constituye uno de los desafíos más relevantes que enfrentan actualmente nuestras sociedades. Las dificultades para acceder al crédito hipotecario tradicional, el aumento del costo de la construcción, la necesidad de movilizar ahorro privado hacia proyectos productivos y la aparición de nuevas tecnologías aplicadas a las finanzas y al mercado inmobiliario obligan a replantear muchas de las categorías con las que históricamente se estructuró el financiamiento de la vivienda.

Durante décadas, el crédito hipotecario fue considerado el instrumento natural para canalizar recursos hacia la adquisición de inmuebles. Sin embargo, la experiencia demuestra que el acceso a la vivienda exige hoy una mirada más amplia, capaz de integrar mecanismos tradicionales y nuevas formas de inversión, ahorro y financiación.

En este contexto, el derecho privado, el sistema registral y la función notarial se encuentran ante nuevos desafíos. La aparición de modelos de financiamiento colectivo, la participación de pequeños inversores, la utilización de plataformas tecnológicas, la tokenización de activos y el desarrollo de estructuras jurídicas innovadoras obligan a reflexionar acerca de la manera en que estos fenómenos pueden integrarse al sistema jurídico sin afectar los principios fundamentales de seguridad jurídica que caracterizan al tráfico inmobiliario.

Particular relevancia adquieren las recientes modificaciones normativas vinculadas al financiamiento de desarrollos inmobiliarios, especialmente aquellas derivadas del Decreto 1017/2024, de la Resolución Conjunta 2/2025 y de las

Disposiciones Técnico Registrales que introducen nuevas herramientas para la estructuración de garantías y para la financiación de proyectos inmobiliarios.

Asimismo, la creciente participación de mecanismos de financiamiento colectivo y de inversión fraccionada obliga a considerar la interacción entre el derecho privado y el régimen de mercado de capitales. La actuación de la Comisión Nacional de Valores adquiere especial relevancia cuando determinadas estructuras negociales pueden involucrar oferta pública de valores negociables o mecanismos de captación colectiva de ahorro. En consecuencia, el análisis de las nuevas herramientas de acceso al crédito y a la vivienda requiere también reflexionar acerca de los límites entre la autonomía privada, la regulación financiera y la protección de los inversores. La temática propuesta pretende abordar estas cuestiones desde una perspectiva eminentemente práctica, procurando identificar cuáles son las herramientas actualmente disponibles, cuáles son sus ventajas y limitaciones, qué desafíos presentan para la función notarial y cuáles son los espacios de innovación que podrían explorarse en el futuro.

No se trata únicamente de analizar nuevas figuras jurídicas o nuevas tecnologías. El verdadero desafío consiste en determinar de qué manera la innovación financiera puede coexistir con los principios de legalidad, publicidad, especialidad, prioridad y protección de terceros que sustentan nuestro sistema jurídico.

Bajo esa premisa proponemos abordar el presente tema a través de tres grandes ejes: los fideicomisos como herramienta de financiamiento inmobiliario; las alternativas tradicionales de acceso al crédito y a la vivienda; y las nuevas formas de inversión y financiamiento vinculadas con la tecnología y la participación colectiva de inversores.

La cuestión central que atraviesa los distintos subtemas consiste en determinar de qué manera pueden ampliarse las alternativas de acceso al crédito y a la vivienda mediante nuevas estructuras jurídicas y financieras, sin afectar los principios de seguridad jurídica preventiva que caracterizan a la función notarial y al sistema registral argentino.

SUBTEMA A - FIDEICOMISOS

Desde su incorporación al derecho argentino, el fideicomiso se ha consolidado como uno de los instrumentos más eficientes para la estructuración de negocios inmobiliarios.

Su capacidad para organizar patrimonios separados, administrar recursos provenientes de múltiples participantes y asignar riesgos de manera flexible ha permitido su utilización en innumerables desarrollos constructivos y proyectos de inversión.

Sin embargo, las nuevas necesidades habitacionales y la transformación de los mecanismos de financiamiento invitan a revisar sus potencialidades desde una perspectiva distinta.

Resulta de interés analizar si el fideicomiso puede constituirse en una herramienta destinada no sólo al desarrollo inmobiliario tradicional, sino también al acceso a la vivienda, a la incorporación de pequeños inversores y a la canalización de nuevas formas de financiamiento colectivo.

Asimismo, la eventual vinculación entre fideicomisos inmobiliarios y procesos de tokenización de derechos económicos abre un campo novedoso que merece especial atención.

Entre otras cuestiones, podrán abordarse:

- Fideicomisos inmobiliarios aplicados al acceso a la vivienda.
- Fideicomisos al costo y desarrollos colaborativos.
- Participación de pequeños inversores.
- Fideicomisos de administración vinculados a plataformas de inversión.
- Tokenización de participaciones fiduciarias.
- Mecanismos de transparencia y protección de inversores.

Algunos interrogantes para el debate:

¿Puede el fideicomiso constituirse en una herramienta de democratización del acceso a la inversión inmobiliaria?

¿Resulta posible estructurar fideicomisos orientados específicamente al acceso a la primera vivienda?

¿Qué mecanismos de control y publicidad resultan necesarios para garantizar transparencia y seguridad?

¿Cuál debe ser el rol del notario en estas estructuras negociales?

SUBTEMA B - ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO

Hipoteca

La hipoteca continúa siendo la principal garantía real utilizada para el acceso al crédito inmobiliario.

Sin embargo, la evolución de los mercados financieros y las dificultades históricas para consolidar sistemas de crédito a largo plazo obligan a replantear algunas de sus aplicaciones tradicionales.

La búsqueda de mecanismos que permitan ampliar el acceso al crédito sin resignar seguridad jurídica constituye uno de los desafíos centrales del presente tema.

Podrán analizarse, entre otros aspectos:

- Crédito hipotecario y acceso a la vivienda
- Garantías reales y financiamiento inmobiliario.
- Protección del consumidor financiero.
- Evolución reciente del mercado hipotecario argentino
- Hipoteca divisible

Uno de los desarrollos normativos más relevantes de los últimos años lo constituye la incorporación de mecanismos destinados a facilitar la financiación de emprendimientos inmobiliarios mediante la utilización de hipotecas divisibles.

La posibilidad de estructurar garantías vinculadas a futuras unidades funcionales permite repensar los esquemas tradicionales de financiamiento de proyectos inmobiliarios y abre nuevas posibilidades para el acceso al crédito.

En este contexto adquieren especial relevancia el Decreto 1017/2024, la Resolución Conjunta 2/2025 y las diferentes Disposiciones de los Registros de la Propiedad Inmueble.

Entre otras cuestiones, podrá analizarse:

- Alcance jurídico de la hipoteca divisible.
- Financiamiento de desarrollos inmobiliarios.
- Protección de adquirentes e inversores.
- Coordinación entre régimen registral y financiamiento.
- Impacto en el estudio de títulos y en la circulación inmobiliaria.

Leasing inmobiliario

El leasing inmobiliario constituye una herramienta de financiación que permite articular el uso del inmueble con la eventual adquisición del dominio.

A pesar de las ventajas que presenta, su utilización práctica continúa siendo limitada.

La revisión de sus posibilidades actuales y de los obstáculos que dificultan su difusión constituye un aspecto de especial interés.

Podrán analizarse:

- Leasing como alternativa al crédito hipotecario.
- Protección del tomador.
- Régimen de responsabilidad.
- Aspectos registrales e instrumentales.
- Potencial utilización en programas de acceso a la vivienda.

Renta vitalicia

Las transformaciones demográficas y el incremento de la expectativa de vida obligan a reconsiderar instrumentos jurídicos que permitan transformar patrimonio inmobiliario en ingresos destinados a sostener una adecuada calidad de vida.

La renta vitalicia constituye una herramienta tradicional que adquiere renovada actualidad frente a estos desafíos.

Entre otras cuestiones podrán abordarse:

- Renta vitalicia y planificación patrimonial.
- Acceso a recursos económicos durante la vejez.
- Protección de personas vulnerables.
- Función notarial y deber de asesoramiento.

SUBTEMA C

NUEVAS HERRAMIENTAS DE ACCESO AL CRÉDITO Y LA VIVIENDA

La transformación de los mercados financieros y la irrupción de nuevas tecnologías aplicadas a la inversión han generado mecanismos innovadores para canalizar recursos hacia el sector inmobiliario. Estas herramientas procuran ampliar las fuentes de financiamiento disponibles, facilitar la participación de pequeños inversores y generar alternativas que complementen los modelos tradicionales de acceso al crédito y a la vivienda.

Sin embargo, la incorporación de estas nuevas estructuras plantea desafíos jurídicos significativos. La protección de los inversores, la transparencia de las operaciones, la adecuada información de los participantes, la prevención de fraudes y la articulación entre innovación financiera y seguridad jurídica preventiva constituyen algunos de los principales ejes de análisis.

Particular interés reviste la interacción entre el derecho privado, el mercado de capitales, las tecnologías de registro distribuido y la función notarial, especialmente cuando estas nuevas herramientas se vinculan con activos inmobiliarios o con mecanismos de captación colectiva de ahorro.

La cuestión central consiste en determinar de qué manera estas innovaciones pueden contribuir al acceso al crédito y a la vivienda sin afectar los principios de legalidad, publicidad, transparencia y protección de terceros que caracterizan al sistema jurídico argentino.

CROWDFUNDING INMOBILIARIO

La financiación colectiva mediante plataformas digitales se ha desarrollado significativamente en distintas jurisdicciones y comienza a proyectarse sobre el mercado inmobiliario.

La posibilidad de captar recursos provenientes de numerosos participantes para financiar desarrollos inmobiliarios abre nuevas oportunidades para emprendedores, desarrolladores e inversores. Al mismo tiempo, genera interrogantes respecto de la protección de los participantes, la información suministrada y el encuadre jurídico de estas estructuras.

Merecen especial consideración:

- Crowdfunding inmobiliario.-
- Plataformas de inversión colectiva.
- Protección del pequeño inversor.
- Transparencia e información.
- Mecanismos de administración y control.
- Intervención notarial en estructuras colaborativas.

FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO, MERCADO DE CAPITAL Y PROTECCIÓN DEL INVERSOR

La creciente participación de mecanismos de financiamiento colectivo obliga a considerar la interacción entre el derecho privado y el régimen de mercado de capitales.

La Ley 27.349 incorporó el sistema de financiamiento colectivo dentro del marco regulatorio del mercado de capitales, generando un ámbito de análisis particularmente relevante para aquellos desarrollos inmobiliarios que procuran captar recursos provenientes de una pluralidad de participantes.

Asimismo, la actuación de la Comisión Nacional de Valores adquiere especial relevancia cuando determinadas estructuras pueden involucrar oferta pública de valores negociables o mecanismos de captación colectiva de ahorro.

El análisis podrá centrarse en:

- Alcance de la Ley 27.349.
- Competencias de la Comisión Nacional de Valores.
- Oferta pública y oferta privada.
- Protección de inversores minoristas.
- Transparencia y deberes de información.
- Financiamiento colectivo de desarrollos inmobiliarios.
- Función notarial y protección preventiva de los participantes.

TOKENIZACIÓN DE DERECHOS ECONÓMICOS SOBRE INMUEBLES

La tokenización constituye uno de los fenómenos más innovadores del mercado inmobiliario contemporáneo.

La posibilidad de representar digitalmente derechos económicos vinculados a inmuebles o desarrollos inmobiliarios permite fraccionar inversiones, ampliar la base de participantes y generar nuevas formas de financiación.

Sin embargo, la utilización de estas herramientas obliga a reflexionar acerca de la naturaleza jurídica de los derechos involucrados, su vinculación con los activos subyacentes y su compatibilidad con el sistema registral inmobiliario.

Particular atención merece la diferencia entre la tokenización de derechos reales y la tokenización de derechos económicos derivados de proyectos inmobiliarios, rentas o flujos financieros.

Podrán examinarse, entre otras cuestiones:

- Tokenización de desarrollos inmobiliarios.
- Tokenización de derechos económicos.
- Fraccionamiento de inversiones.
- Derechos de los tenedores de tokens.
- Publicidad y trazabilidad.
- Seguridad jurídica preventiva en entornos digitales.
- Experiencias nacionales y comparadas.

TOKENIZACIÓN Y REGULACIÓN FINANCIERA

Uno de los principales desafíos jurídicos consiste en determinar cuándo un token vinculado a un activo inmobiliario constituye simplemente una representación

digital de derechos económicos y cuándo puede encuadrarse como un valor negociable sujeto al régimen de oferta pública.

La respuesta a este interrogante posee consecuencias relevantes en materia regulatoria, contractual y registral.

Asimismo, la creciente utilización de estructuras tokenizadas vinculadas a desarrollos inmobiliarios obliga a analizar los criterios que podrían determinar la eventual intervención de la Comisión Nacional de Valores cuando tales instrumentos sean utilizados para captar ahorro del público o para estructurar mecanismos de inversión colectiva.

Resulta de interés analizar:

- Naturaleza jurídica de los tokens inmobiliarios.
- Tokenización de flujos económicos y rentas.
- Posible calificación como valor negociable.
- Competencias regulatorias de la Comisión Nacional de Valores.
- Captación de ahorro del público.
- Protección de inversores.
- Experiencias regulatorias comparadas.

MANDATOS DE INVERSIÓN

La administración colectiva de recursos destinados a proyectos inmobiliarios genera nuevos espacios para la utilización de mandatos de inversión y estructuras de representación.

Estas figuras permiten canalizar ahorro privado hacia proyectos vinculados con la vivienda y el desarrollo inmobiliario, planteando interrogantes acerca de los

mecanismos de control, la protección de los inversores y los alcances de la representación conferida.

Merecen especial análisis:

- Mandatos de inversión inmobiliaria.
- Representación colectiva de inversores.
- Administración de fondos destinados a desarrollos inmobiliarios.
- Responsabilidad de administradores y gestores.
- Transparencia y rendición de cuentas.

FORMAS DE INCORPORACIÓN DE PEQUEÑOS INVERSORES

Uno de los fenómenos más relevantes de los últimos años consiste en la progresiva democratización del acceso a la inversión inmobiliaria.

Las nuevas tecnologías y las estructuras de financiamiento colectivo permiten la participación de personas que anteriormente se encontraban excluidas de este tipo de inversiones por razones económicas.

La cuestión obliga a examinar cuáles son los mecanismos jurídicos más adecuados para compatibilizar accesibilidad, transparencia, protección de los participantes y seguridad jurídica.

Particular interés reviste determinar cuál puede ser el aporte específico de la función notarial en estos nuevos modelos de inversión, especialmente en materia de información, control de legalidad, prevención de conflictos y generación de confianza.

Podrán abordarse:

- Incorporación de pequeños inversores.
- Inversión fraccionada.
- Protección de participantes minoristas.
- Transparencia e información.
- Prevención de conflictos.
- Función notarial como garantía de confianza institucional..

CONSIDERACIONES FINALES

Las herramientas de acceso al crédito y a la vivienda atraviesan actualmente un proceso de profunda transformación.

Las nuevas tecnologías, la aparición de formas innovadoras de financiamiento y la necesidad de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda exigen respuestas jurídicas capaces de acompañar esos cambios sin sacrificar los principios fundamentales que sostienen la seguridad del tráfico inmobiliario.

La innovación financiera no debe ser concebida como una alternativa a la seguridad jurídica, sino como una oportunidad para fortalecerla mediante nuevas herramientas de organización, control y transparencia.

La función notarial, lejos de resultar ajena a estos procesos, se encuentra especialmente llamada a intervenir en ellos, aportando asesoramiento, control de legalidad, protección de los participantes y confianza institucional.

La Convención Notarial de la Ciudad de Buenos Aires constituye una oportunidad propicia para reflexionar sobre estos desafíos y formular propuestas que permitan armonizar innovación, acceso a la vivienda y seguridad jurídica preventiva en beneficio de la comunidad.