

**CONVENCIÓN NOTARIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
2026**

**TEMA II
HERRAMIENTAS DE ACCESO AL CRÉDITO Y LA VIVIENDA**

**Vivir más, vivir distinto: una nueva arquitectura jurídica para financiar el senior
living**

Fideicomiso, derecho de uso y tokenización para la nueva longevidad

Autora:

Maria Eugenia Girard

Tel.: + 54 11 4938 2737 | Correo: megirard@grescribania.com

Coordinadores del Tema II: Esc. Sonia Lukaszewicz y Esc. Julián Frigerio

TEMA II — HERRAMIENTAS DE ACCESO AL CRÉDITO Y LA VIVIENDA

Vivir más, vivir distinto: una nueva arquitectura jurídica para financiar el senior living

Fideicomiso, derecho de uso y tokenización para la nueva longevidad

Autora: Maria Eugenia Girard

PONENCIAS

PRIMERA — Fideicomiso como vehículo para emprendimientos de senior living

El fideicomiso es un vehículo jurídico idóneo para estructurar emprendimientos de co-housing o co-living destinados a personas mayores, al permitir un patrimonio separado y la articulación del derecho personal de uso con un derecho económico patrimonial. El contrato deberá respetar el plazo máximo del artículo 1668 CCyC y prever expresamente, para su extinción, el destino de los bienes, el fideicomisario, los derechos económicos pendientes y, en su caso, la continuidad o reorganización del emprendimiento.

SEGUNDA — Escisión entre el derecho de uso y el derecho económico

Es jurídicamente admisible separar el derecho personalísimo de uso y goce del residente del derecho económico patrimonial derivado del aporte al fideicomiso. Ambos pueden pertenecer a personas distintas, sin que el derecho económico confiera ocupación. La extinción del uso no extingue necesariamente el derecho económico y sus causales deberán determinarse y calificarse según su naturaleza: fallecimiento, pérdida objetiva de elegibilidad, incumplimiento grave o desvinculación voluntaria.

TERCERA — Autonomía personal, elegibilidad y extinción del derecho de uso

Las condiciones de acceso y permanencia deben ser objetivas, razonables, predeterminadas y compatibles con la dignidad y autonomía de las personas mayores. La pérdida de elegibilidad deberá someterse a un procedimiento preestablecido con verificación objetiva, información, plazo de adecuación e intervención profesional y de apoyos cuando corresponda. Es conveniente instrumentar notarialmente la voluntad anticipada del residente respecto de esas condiciones y consecuencias, en el marco de la autonomía personal y la autoprotección.

CUARTA — Representación digital y tokenización del derecho económico

El derecho económico de un fideicomiso no financiero de senior living puede representarse digitalmente mediante tecnologías de registro distribuido, sin comprender el derecho personalísimo de uso. La tokenización no altera la naturaleza del derecho ni crea un derecho

real sobre los bienes fideicomitidos; deberá asegurar identificación, trazabilidad y oponibilidad y considerar la normativa del mercado de capitales para evitar su encuadre inadvertido como oferta pública de valores negociables.

QUINTA — Intervención notarial y ejecución tecnológica

Las tecnologías de registro distribuido y los contratos inteligentes no sustituyen la intervención jurídica. El notario puede actuar como tercero de confianza u “oráculo jurídico”, constatando y calificando hechos y actos relevantes y proporcionando evidencia idónea para activar procesos automatizados. La trazabilidad tecnológica complementa, pero no sustituye, la fe pública, las exigencias de instrumentación y fecha cierta ni la rendición de cuentas fiduciaria.

Índice o Sumario

Introducción al planteo	5
Parte I — Los desafíos de la nueva longevidad	5
1.1. La transición demográfica y sus efectos sobre la vivienda	5
1.2. La nueva configuración familiar y sus consecuencias patrimoniales.....	6
1.3. La insuficiencia de las herramientas tradicionales	6
1.4. Interrogante rector	6
Parte II — Modelos de co-housing/co-living senior y desafíos jurídicos	7
2.1. Antecedentes y experiencias comparadas.....	7
2.2. Los modelos disponibles	9
2.3. Desafío 1 — La organización del emprendimiento.....	9
2.4. Desafío 2 — Elegibilidad para el acceso y la permanencia	9
2.5. Desafío 3 — Transmisibilidad por pérdida de elegibilidad.....	11
Parte III — Estructura jurídica propuesta.....	12
3.1. El fideicomiso como vehículo base	12
3.2. Las causales de extinción del derecho de uso como bisagra entre uso y economía	14
3.3. Tokenización del derecho económico	15
3.4. El notario como oráculo	16
Conclusión general	18
Bibliografía.....	20

Desarrollo

Introducción al planteo

El presente trabajo propone una estructura jurídica para el financiamiento de modelos de co-housing y co-living dirigidos a adultos mayores, articulando el fideicomiso inmobiliario como vehículo base, la escisión entre el derecho personal de uso y el derecho económico, un régimen contractual diferenciado para la extinción del uso, y la tokenización de ese derecho económico como mecanismo de circulación y trazabilidad del valor.

Se enmarca en el Tema II de la Convención y dialoga con sus tres subtemas: el fideicomiso (Subtema A), las alternativas tradicionales de financiamiento y la protección del adulto mayor (Subtema B), y las nuevas herramientas tecnológicas de inversión colectiva (Subtema C).

Parte I — Los desafíos de la nueva longevidad

1.1. La transición demográfica y sus efectos sobre la vivienda

Hoy vivimos más años que nuestros padres y abuelos. Eso es, ante todo, una buena noticia: significa más tiempo para disfrutar, para seguir aprendiendo, para acompañar a la familia y para animarse a nuevos proyectos. Pero también es un cambio profundo, porque buena parte de nuestras instituciones jurídicas fueron pensadas para una vejez distinta —breve y dependiente— y hoy tenemos que pensarlas para la "vejez activa" que atraviesan millones de personas.

En la Argentina ya somos 7,4 millones de personas mayores de 60 años —el 16% de la población— y ese número va a seguir creciendo: se espera que supere el 20% hacia 2040.

La esperanza de vida ronda hoy los 76,6 años (80,5 en las mujeres, 72,7 en los varones).¹

Este cambio se siente en la vida cotidiana. El índice de envejecimiento —que compara la cantidad de personas mayores con la de niños— se duplicó desde 1970 y dio el salto más grande de los últimos 50 años. En la Ciudad de Buenos Aires, una de las jurisdicciones más envejecidas del país, ya hay 117 personas mayores por cada 100 menores, y más de uno de cada cinco habitantes supera los 60 años.²

Y esto repercute en algo tan concreto como la vivienda. La casa donde alguien crió a su familia, con lugar para todos, empieza a quedar grande cuando los hijos se van, cuando falta

INDEC, "Dosier estadístico de personas mayores 2025"; Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.

INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 (índice de envejecimiento).

la pareja, o cuando simplemente ya no hace falta —ni se puede— sostener un espacio tan grande.

1.2. La nueva configuración familiar y sus consecuencias patrimoniales

La familia de hoy también es distinta a la de antes. Los hijos suelen armar su vida lejos, en otra ciudad o en otro país, y eso hace que muchas personas mayores atraviesen la vejez solas. El 21,3% de las personas de 60 años y más vive sin compañía, proporción que sube al 24,5% entre las mujeres. Y esta tendencia probablemente se profundice: la natalidad cayó de 2,4 a 1,4 hijos por mujer entre 2010 y 2022, muy por debajo del nivel necesario para reemplazar a las generaciones anteriores.³

Esto no es un dato menor para el derecho. Durante generaciones fue la familia la que sostuvo y cuidó a sus mayores bajo un mismo techo. Hoy, para buena parte de las personas mayores, esa red ya no está disponible del mismo modo, y hace falta pensar otras formas —jurídicas y económicas— de garantizar esa contención.

A esto se suma una realidad que duele: la jubilación no alcanza. Aun con el bono, cubre apenas el 45% de lo que cuesta vivir dignamente en la vejez, y 750.000 personas mayores directamente no cobran ningún haber previsional. En ese contexto, la casa propia deja de ser solo un lugar para vivir: se convierte, para buena parte de nuestros mayores, en el principal —a veces el único— respaldo económico con el que cuentan para sostener su vejez.⁴

1.3. La insuficiencia de las herramientas tradicionales

Frente a esta realidad, las herramientas jurídicas con las que contamos hoy se quedan cortas. El derecho real de uso y el de habitación (arts. 2154 y siguientes del Código Civil y Comercial) y la renta vitalicia clásica fueron pensados para proteger a alguien que ya tiene una vivienda, no para acompañar a quien busca dar un paso nuevo: sumarse a un proyecto de vida compartido, junto a otras personas de su misma edad.

Tampoco alcanza con comprar una unidad de la manera tradicional. Hacerlo implica poner todo el capital en un bien del que, salvo que se venda, no se puede volver a disponer. Y eso no acompaña la realidad de una persona mayor, que puede necesitar mudarse a un lugar con más cuidados, volver a vivir con su familia o, como le puede pasar a cualquiera, llegar en

INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.

Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires, Canasta Básica del Adulto Mayor, mayo de 2026; INDEC y ANSES (datos relevados por CISS, 2024).

algún momento al final de su vida. El derecho tiene que poder acompañar esos momentos, no complicarlos.

1.4. Interrogante rector

¿Puede el derecho notarial y registral argentino ofrecer una estructura que combine flexibilidad de uso, seguridad del aporte patrimonial y circulación del valor económico, sin sacrificar la seguridad jurídica preventiva?

Parte II — Modelos de co-housing/co-living senior y desafíos jurídicos

2.1. Antecedentes y experiencias comparadas

Antes de entrar en los desafíos jurídicos propios del modelo, vale la pena mirar qué está pasando ya, acá y en otros países, con el financiamiento de la vivienda colaborativa para adultos mayores.

En España, el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso crece a un ritmo acelerado: pasó de apenas 100 viviendas habitadas en 2020 a superar las 2.000 unidades hacia fines de 2025, y más de la mitad de las iniciativas actuales están pensadas específicamente para personas mayores de 55 años.⁵

El caso más elocuente es Can70, en Barcelona: el Ayuntamiento cedió el derecho de superficie sobre dos fincas municipales a la cooperativa Sostre Cívic para desarrollar la primera covivienda senior de la ciudad —39 unidades de uso más espacios comunes—, y en febrero de 2026 LABORAL Kutxa, la banca cooperativa del Grupo Mondragón, cerró un préstamo promotor de 2,5 millones de euros a 360 meses, con 24 meses de carencia y desembolsos atados al avance de la obra.⁶

El marco fiscal acompañó esta expansión: la Ley 1/2026 reconoció por primera vez a las cooperativas de vivienda en cesión de uso como especialmente protegidas, con una bonificación del 50% en el Impuesto sobre Sociedades y exención en ITP y AJD.⁷

⁵REAS Red de Redes, "Contra la especulación, vivienda cooperativa: a finales de 2025 habrá más de 2.000 casas en cesión de uso", reas.red, 9 abr. 2025.

⁶Idealista News, "Barcelona hará la primera covivienda senior cooperativa en uno de los barrios más caros de la ciudad", idealista.com, 28 mar. 2023; Red Vivienda Cooperativa, "LABORAL Kutxa impulsa la primera vivienda cooperativa sénior de Barcelona", vivierendacooperativa.red, 10 feb. 2026.

⁷Versis, "Cooperativas de Vivienda Especialmente Protegidas", versis.es, 18 may. 2026, con cita de la Ley 1/2026, de 8 de abril, integral de impulso de la economía social.

En Uruguay, FUCVAM —fundada en 1970— agrupa a más de 500 cooperativas de usuarios bajo el sistema de ayuda mutua y propiedad colectiva, y representa a cerca de 20.000 familias. El envejecimiento de esas cooperativas ya generó estudios específicos: una investigación de INACOOOP y CUDECOOP sobre 45 cooperativas encontró que más de la mitad tenía integrantes adultos mayores en situación de dependencia, lo que muestra en la práctica el problema de transmisibilidad de derechos que retomamos en el punto 2.5.⁸

En Canadá, SORS Capital tokenizó Central Town Apartments, un desarrollo de vivienda para adultos mayores en London, Ontario, con flujos de renta estables: fraccionó el activo en tokens digitales que pudieron adquirir inversores de distintas jurisdicciones. Es el antecedente más directo de la tokenización del certificado de participación que proponemos en la Parte III.⁹

En Alemania, el Banco Europeo de Inversiones financió el proyecto de Korian: 180 viviendas asistidas compartidas para adultos mayores, inspirado en el modelo francés Ages&Vie —casas para ocho personas con un cuidador conviviente—, que pasó de 44 casas en 2018 a 242 en diez regiones de Francia, con una ocupación superior al 95%.¹⁰

En la Argentina, el antecedente más consolidado es la Asociación Mutual Israelita Vidalinda, fundada a fines de 1967 en el barrio de Belgrano. Desde hace más de 50 años ofrece a personas mayores de 55 años el derecho de uso vitalicio de un departamento individual: el interesado se asocia a la mutual y paga una membresía —de valor inferior al de mercado— que se les reembolsa a los beneficiarios que designe cuando deja de habitar el inmueble y el departamento pasa a un nuevo socio.¹¹

La entidad se rige por la Ley 20.321 de Asociaciones Mutuales, con un Consejo Directivo y una Junta Fiscalizadora elegidos en Asamblea. Su modelo pone en práctica, mediante derecho asociativo-mutual, la misma escisión entre derecho de uso y derecho económico restituible que este trabajo propone estructurar mediante fideicomiso —aunque sin condición

⁸Wikipedia, "Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua", es.wikipedia.org, actualizado 30 abr. 2026; FUCVAM, "Más de la mitad de las cooperativas de vivienda tienen adultos mayores en situación de dependencia", fucvam.org.uy, con base en investigación de INACOOOP y CUDECOOP.

⁹Blocksquare, "Tokenization of Social Housing in Canada", blog.blocksquare.io, con referencia al proyecto Central Town Apartments (London, Ontario) de SORS Capital.

¹⁰Banco Europeo de Inversiones, "Germany: EIB finances Korian's innovative co-living homes for the elderly", eib.org, 2023.

¹¹Vidalinda, "Preguntas y Respuestas" y "Historia de Vidalinda", vidalinda.com.ar; La Nación, "Vidalinda, un lugar pensado para adultos mayores: 'Acá uno no se puede sentir solo'", lanacion.com.ar.

resolutoria tipificada ni un instrumento que dé trazabilidad al proceso de reasignación—, lo que sugiere la oportunidad de dotar a ese mismo esquema, ya validado socialmente durante décadas, de mayor seguridad jurídica preventiva.

Sus condiciones de admisión, además, son concretas y objetivadas: edad mínima de 55 años sin tope máximo, y estado de salud "autoválido" en términos cognitivos, sin restricciones por limitaciones de movilidad o sensoriales, en la medida en que, de requerirlo, el socio cuente con acompañante. Sirven como ejemplo concreto del estándar de objetivación que exigimos en el punto 2.4.¹²

Estas experiencias muestran una convergencia: el modelo cooperativo y de cesión de uso resuelve razonablemente el acceso y la convivencia, pero recién está empezando a articularse con mecanismos de financiamiento de mercado —como en España— y con tokenización —como en Canadá—. Ese es, precisamente, el cruce que este trabajo busca estructurar jurídicamente para el caso argentino.

2.2. Los modelos disponibles

El relevamiento anterior permite distinguir tres modelos: el cooperativo o asociativo, de gobernanza horizontal pero con dificultad para valorar y restituir el aporte del residente saliente; el comercial o desarrollista, más profesionalizado pero con menor injerencia de los residentes; y un modelo híbrido —un fideicomiso con un comité de convivencia consultivo—, que proponemos como base de este trabajo y que la 35ª Jornada Notarial Argentina respalda al recomendar cooperativas sin fines de lucro que equilibren la finalidad de lucro del desarrollador con la gobernanza participativa de los residentes.¹³

2.3. Desafío 1 — La organización del emprendimiento

El primer desafío jurídico es elegir el vehículo adecuado para organizar el emprendimiento: fideicomiso, cooperativa, sociedad anónima o asociación civil, entre otros, cada uno con ventajas distintas en materia de patrimonio separado, responsabilidad y flexibilidad para el ingreso y el egreso de participantes. A nuestro criterio, el fideicomiso es el más apto para este propósito, porque permite separar con claridad el riesgo del desarrollo inmobiliario del

¹²Vidalinda, "Preguntas y Respuestas", vidalinda.com.ar, ob. cit.: condiciones de admisión — edad mínima 55 años sin tope máximo; estado de salud "autoválido" en términos cognitivos, sin restricciones por limitaciones de movilidad (bastón, andador, silla de ruedas) o sensoriales (vista, oído, habla), en la medida en que, de requerirlo, el socio cuente con acompañante.

¹³35ª Jornada Notarial Argentina, Comisión Tema III ("Planificación patrimonial para la nueva longevidad"), Despacho, punto 10 (Viviendas colaborativas), Pilar, 22 al 25 de octubre de 2025.

riesgo propio de la convivencia. A eso se suma la necesidad de un reglamento interno — análogo, en su lógica, al reglamento de propiedad horizontal, aunque de naturaleza obligacional y no real— que regule la convivencia, las cuotas, los servicios y el gobierno del emprendimiento.

2.4. Desafío 2 — Elegibilidad para el acceso y la permanencia: ¿injerencia de los residentes?

El segundo desafío es, quizás, el más delicado: quién entra y quién puede quedarse. Existe una tensión real entre la afinidad de convivencia —que justificaría que los residentes actuales tuvieran alguna participación en la selección de quienes se suman— y el riesgo de que esa participación derive en discriminación arbitraria. Nuestra propuesta es resolver esa tensión con criterios de elegibilidad objetivados de antemano en el reglamento —autovalimiento, rango etario, capacidad de afrontar las cuotas—, dejando a los residentes una intervención de carácter consultivo, no vinculante, y reservando la decisión final al fiduciario o a un comité de admisión. El rol del notario, en este punto, es controlar que el reglamento no contenga cláusulas de admisión que resulten discriminatorias.

La 35ª Jornada Notarial Argentina sugiere, como requisito de ingreso y permanencia en residencias de larga estadía, que la voluntad de ingresar surja de un acto de autoprotección o de un poder preventivo. Es un antecedente doctrinario directo para instrumentar, en nuestro modelo, el consentimiento informado de admisión.¹⁴

En particular, creemos que la aceptación del reglamento de convivencia y, puntualmente, de las causales que activan la condición resolutoria (v. 3.2), conviene instrumentarla precisamente como un acto de autoprotección: el residente manifiesta anticipadamente, con la comprensión y el discernimiento controlados por el notario en ese mismo momento, su voluntad respecto de las circunstancias futuras que van a determinar su salida —incluidas aquellas vinculadas a una eventual pérdida de capacidad—. Esto refuerza tanto la seguridad jurídica de la condición resolutoria como la protección del propio residente.¹⁵

¹⁴35ª Jornada Notarial Argentina, Comisión Tema III, Despacho, punto 5.5 (Ingreso voluntario a residencias de larga estadía).

¹⁵CCyC, art. 60: la persona plenamente capaz puede anticipar directivas y conferir mandato respecto de su propia salud y en previsión de su propia incapacidad, mediante actos de autoprotección. 35ª Jornada Notarial Argentina, Comisión Tema III, Despacho, punto 5.1: de lege lata, es posible instrumentar poderes preventivos como actos de autoprotección conforme al art. 60 CCyC y los tratados de derechos humanos con jerarquía constitucional.

Queda, sin embargo, un punto de viabilidad por resolver. Si el reglamento lo redacta unilateralmente el fiduciario o el desarrollador y el residente solo adhiere —que es, en la práctica, lo más probable—, entra en juego el régimen de los contratos por adhesión a cláusulas predispuestas, que tiene por no escritas las cláusulas que restrinjan irrazonablemente los derechos de quien adhiere.¹⁶

Y queda planteado, sin resolver, un interrogante más: si el residente contrata para uso personal o familiar, hay un argumento razonable para que la relación con el fiduciario encuadre como relación de consumo, lo que sumaría deberes de información y trato digno, y un control más estricto sobre las cláusulas abusivas. No es un punto pacífico en la doctrina sobre fideicomisos inmobiliarios, y preferimos dejarlo planteado antes que forzar una respuesta.¹⁷

2.5. Desafío 3 — Transmisibilidad de los derechos por pérdida de la condición de elegible

El tercer desafío se presenta cuando alguien deja de cumplir las condiciones de elegibilidad, pero sigue con vida. Es distinto del caso de fallecimiento o del desistimiento voluntario, porque acá el residente puede no querer —o no poder— irse, y eso pone en tensión la protección habitacional del residente con la necesidad de preservar la funcionalidad del modelo para el resto de la comunidad. Nuestra propuesta es un mecanismo de salida ordenado: un plazo de adecuación, la posibilidad de reubicación a otro nivel de cuidado si el desarrollo lo tiene, y la restitución del capital. La transmisibilidad del derecho económico —el token— es lo que permite, en la Parte III, separar la salida física de la persona de la liquidación de su interés patrimonial.

Ahora bien: la condición resolutoria extingue el derecho de uso en el plano obligacional, pero no reemplaza el proceso judicial de desalojo cuando hay resistencia a la restitución. Ninguna cláusula de "resolución de pleno derecho" habilita al fiduciario a recuperar la unidad por vías de hecho frente a un residente que se niega a retirarse. El diseño contractual solo puede aspirar a facilitar y acelerar esa vía judicial ordinaria —entre otros medios, mediante la prueba preconstituida que resulta de la certificación notarial de la causal,

¹⁶CCyC, arts. 984 a 989 (contratos celebrados por adhesión a cláusulas generales predispuestas). En especial, art. 988: se tienen por no escritas las cláusulas que desnaturalicen las obligaciones del predisponente o restrinjan irrazonablemente los derechos del adherente.

¹⁷CCyC, arts. 1092 a 1122 (relación y contrato de consumo), en especial arts. 1097 (trato digno), 1100 (información) y 1117 a 1122 (cláusulas abusivas). La aplicación de este estatuto a los fideicomisos inmobiliarios no es pacífica en la doctrina y se deja planteada como interrogante.

conforme al procedimiento que el propio residente aceptó al ingresar (v. 3.4)—, nunca a reemplazarla.

Dentro de este desafío conviene distinguir, además, dos situaciones bien distintas. La primera es la pérdida de elegibilidad por incapacidad o deterioro cognitivo, donde el problema no es solo jurídico sino de capacidad para consentir la propia salida: puede requerir la intervención de sistemas de apoyo o un proceso de determinación de capacidad, lo que alarga los tiempos y limita —o directamente hace inviable— pensar en una ejecución automatizada vía smart contract para esta causal en particular.¹⁸

La segunda es la pérdida de elegibilidad por incumplimiento o por una negativa voluntaria a adecuarse —por ejemplo, resistirse a trasladarse a un nivel de cuidado disponible dentro del mismo desarrollo—, donde hay bastante más margen para un mecanismo contractual con plazos de gracia e intimación previa, aunque la vía judicial ordinaria sigue siendo, en última instancia, el cauce necesario ante la resistencia del ocupante.

En la misma línea del primer matiz, la 35ª Jornada Notarial Argentina propone eliminar la restricción judicial de la capacidad y regular la designación extrajudicial de sistemas de apoyo, lo que reforzaría —de sancionarse— la vía de salida que planteamos para estos casos.¹⁹

Parte III — Estructura jurídica propuesta

Con este panorama de desafíos, llegamos a la propuesta central de este trabajo: una arquitectura que combina el fideicomiso, un régimen diferenciado de extinción del derecho de uso y la tokenización del derecho económico, con el notario como garantía de que la innovación tecnológica no reemplace, sino que refuerce, la seguridad jurídica preventiva.

3.1. El fideicomiso como vehículo base

Proponemos organizar el desarrollo mediante un fideicomiso inmobiliario no financiero, titular del dominio fiduciario y administrador del emprendimiento.²⁰

¹⁸CCyC, arts. 22 y ss. (capacidad) y, en especial, art. 43 (sistemas de apoyo al ejercicio de la capacidad).

¹⁹35ª Jornada Notarial Argentina, Comisión Tema III, Despacho, punto 1 (Ejercicio de la capacidad jurídica de las personas mayores), incs. a) y c): eliminación de la restricción judicial de la capacidad y regulación de la designación extrajudicial de sistemas de apoyo.

²⁰CCyC, Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30, arts. 1666 (definición), 1669 (forma — escritura pública cuando el objeto son inmuebles, en concordancia con el art. 1017 inc. a) y 1673 (designación del fiduciario).

En tal sentido, el instrumento que representa el derecho económico del residente se emplea aquí como título representativo de un derecho personal de contenido patrimonial y no como “certificado de participación” en el sentido técnico reservado por el Código a los fideicomisos financieros. La distinción no es meramente terminológica: permite mantener la propuesta dentro de la estructura de un fideicomiso no financiero, sin atribuir al instrumento efectos propios de un valor negociable que no le corresponden.

Cada residente reviste doble condición: (i) beneficiario de un derecho personal de uso y goce vitalicio, intransferible por acto entre vivos; y (ii) titular de un título representativo del derecho de crédito que representa el valor económico de su aporte. El titular de ese título, sin embargo, no necesariamente coincide con el habitante: puede ser adquirido y conservado por un tercero —típicamente un familiar que financia el ingreso—, en cuyo caso el derecho de uso y goce sigue siendo personalísimo del residente designado en el reglamento, mientras que el derecho económico, y su eventual restitución o transmisión, corresponde a quien detente la titularidad del título, sin que ello le confiera derecho de ocupación alguno ni intervención en las decisiones de convivencia.

Además del contrato de fideicomiso y las eventuales adhesiones al mismo que regulen lo relativo al dominio fiduciario, derechos y obligaciones de fiduciantes, fiduciario, beneficiarios y fideicomisarios, la estructura requiere además de un instrumento que establezca las pautas de acceso y permanencia como residente —el reglamento de convivencia y uso— así como las causales y procedimientos que determinan la extinción del derecho de uso (v. 2.4 y 3.2). Se sugiere incorporar en el instrumento constitutivo del fideicomiso un considerando especial que reconozca como objeto del fideicomiso, junto al propósito patrimonial y de administración, la generación de un espacio de convivencia armónico y saludable entre habitantes con inquietudes y posibilidades de desarrollo personal similares —cláusula que explicita la función social del emprendimiento y orienta la interpretación del reglamento de convivencia y de los criterios de elegibilidad (v. 2.4).

Se sugiere también que la adhesión al reglamento de convivencia —y, en especial, la aceptación anticipada de las causales y procedimientos de extinción del derecho de uso— se efectúe bajo la forma de un acto de autoprotección, en los términos ya señalados en el punto 2.4: el residente manifiesta anticipadamente, con la comprensión y el discernimiento controlados por el notario en ese momento, su voluntad respecto de las circunstancias futuras que van a determinar su salida.

La escisión entre derecho de uso (personalísimo) y derecho económico (patrimonial, transmisible) resuelve la tensión planteada en el desafío 3 de la Parte II.

La 35ª Jornada Notarial Argentina admite, en el fideicomiso de administración familiar, la designación del fiduciario como apoyo jurídico de la persona mayor, supeditado su ejercicio a la voluntad concurrente de ésta —rol análogo al que aquí se atribuye al fiduciario del fideicomiso de co-housing, particularmente en la etapa de pérdida de elegibilidad por incapacidad (v. 2.5).²¹

El esquema cumple, además, una función de financiamiento desde la etapa de estructuración: los aportes efectuados para adquirir el derecho económico pueden integrar el patrimonio fideicomitado destinado a la adquisición del inmueble, la construcción o adecuación del emprendimiento y su puesta en funcionamiento. La posterior transmisibilidad de ese derecho no constituye la fuente originaria de financiamiento, sino el mecanismo que aporta liquidez y permite separar la permanencia habitacional del valor económico aportado.

El diseño debe contemplar expresamente el límite temporal del fideicomiso. El artículo 1668 del Código Civil y Comercial establece, como regla, un plazo máximo de treinta años desde la celebración del contrato, con la excepción prevista para el supuesto en que el beneficiario sea una persona incapaz o con capacidad restringida. Este límite resulta especialmente relevante en un emprendimiento concebido para perdurar y recibir sucesivas generaciones de residentes: el contrato no puede descansar en una duración indefinida y debe prever desde su origen la continuidad o reorganización del proyecto al vencimiento del plazo máximo legal. (CCyC, arts. 1668 y 1697 inc. a).

Igual cuidado exige el destino final de los bienes fideicomitados. El contrato debe indicar el destino de los bienes a la finalización del fideicomiso y designar al fideicomisario —o establecer la manera de determinarlo—, quien recibirá la propiedad al concluir el fideicomiso; el fiduciario deberá entonces entregar los bienes, otorgar los instrumentos y contribuir a las inscripciones registrales correspondientes. A falta de una previsión eficaz, operan las soluciones supletorias legales, que pueden resultar incompatibles con la continuidad comunitaria y económica del senior living. Por ello, la identificación del fideicomisario, la eventual liquidación, la satisfacción previa de los derechos económicos pendientes y el destino del inmueble constituyen elementos estructurales del modelo y no simples cláusulas de cierre. (CCyC, arts. 1667 inc. e, 1668, 1672, 1697 y 1698).

²¹35ª Jornada Notarial Argentina, Comisión Tema III, Despacho, punto 6.4: en el contrato de fideicomiso de administración familiar puede designarse al fiduciario como apoyo jurídico, supeditado su ejercicio a la voluntad concurrente de la persona mayor.

3.2. Las causales de extinción del derecho de uso como bisagra entre uso y economía

El derecho de uso puede extinguirse por causas de distinta naturaleza jurídica, que conviene diferenciar en el contrato. El fallecimiento opera como acontecimiento cierto de fecha incierta y determina la finalización del uso vitalicio; la pérdida de elegibilidad no subsanable puede estructurarse como condición resolutoria objetiva; el incumplimiento grave debe vincularse a una cláusula resolutoria expresa, con identificación precisa de los incumplimientos relevantes y comunicación fehaciente; y el desistimiento voluntario importa el ejercicio de una facultad de desvinculación reconocida al residente. La aceptación anticipada de estas reglas y procedimientos puede integrarse al acto de autoprotección referido en 2.4 y 3.1, sin confundir entre sí los distintos mecanismos extintivos.

En todos los casos, las causales deben estar objetivadas y acompañadas por un procedimiento verificable: criterios previamente establecidos, intervención profesional independiente cuando corresponda, notificación fehaciente, plazo razonable de adecuación y posibilidad de revisión. Cuando se trate específicamente de una condición, el hecho no puede quedar librado al arbitrio exclusivo del fiduciario o del comité de admisión, pues el artículo 344 del Código Civil y Comercial sanciona la condición meramente potestativa del obligado. Esta objetivación resulta particularmente necesaria frente a la eventual aplicación de las reglas sobre contratos por adhesión y protección del consumidor.

Producida la causal extintiva conforme al mecanismo que corresponda, el derecho de uso finaliza, pero subsiste el título representativo del derecho económico: esa separación es la que habilita su restitución, cesión o liquidación según las pautas del contrato y del reglamento. La restitución o liquidación corresponde a quien sea en ese momento titular del derecho económico —sea o no el residente que deja la unidad (v. 3.1)—, sin perjuicio de los derechos pendientes y de las reglas previstas para la liquidación final del fideicomiso.

3.3. Tokenización del derecho económico

El título representativo del derecho económico puede contar con una representación digital mediante un token que circule en una plataforma cerrada, con trazabilidad de titularidad y registro verificable de las transferencias y de los hechos jurídicos relevantes. Lo que se tokeniza es, siempre, el derecho económico —nunca el derecho de uso, que permanece personalísimo y sujeto al control de elegibilidad descrito en 2.4—. La representación digital no altera por sí misma la naturaleza jurídica del derecho representado.

El diseño de la plataforma tiene que distinguir con claridad dos roles que pueden coincidir en la misma persona, o no: el tokenholder, titular del derecho económico, y el habitante,

titular del derecho de uso. La reasignación del lugar habitacional ante una vacancia opera exclusivamente sobre el derecho de uso, y exige pasar el filtro de elegibilidad del punto 2.4 sin importar quién sea el tokenholder en ese momento. La circulación del token entre inversores o familiares, en cambio, no requiere ese control, siempre que no habilite por sí sola el ingreso a la unidad.

Los adquirentes del token adquieren el derecho personal de contenido patrimonial que éste representa, vinculado económicamente al patrimonio fideicomitado, pero no un derecho real sobre el inmueble ni, por la sola adquisición del token, un derecho de ocupación. El notario debe advertir expresamente esta distinción al requirente —con mayor intensidad si la relación queda alcanzada por el estatuto del consumidor—.

Complementariamente, vale la pena explorar la figura del "validador físico" que existe en el derecho comparado: un tercero de confianza que certifica que el activo subyacente se corresponde con el token emitido, mediante una validación previa a la tokenización —individualización del bien, valuaciones, estudio de títulos, situación registral—. Es una función que el notariado está en inmejorables condiciones de cumplir.²²

En su naturaleza jurídica, la transferencia del token instrumenta una cesión del derecho representado. Conforme al artículo 1620 del Código Civil y Comercial, la cesión produce efectos respecto de terceros desde su notificación al cedido por instrumento público o privado de fecha cierta. La plataforma puede aportar trazabilidad temporal e integridad del registro, pero no debe confundirse esa evidencia tecnológica con la fecha cierta exigida por el ordenamiento; el diseño debe articular la transferencia digital con el mecanismo jurídico idóneo de notificación y oponibilidad, ámbito en el que la intervención notarial adquiere especial relevancia.

El encuadre regulatorio exige una delimitación expresa. Las Resoluciones Generales CNV 1069/2025 y 1081/2025 regulan la representación digital de determinados valores negociables con oferta pública y reconocen a esa representación digital como una especie dentro del género tokenización. La RG 1081/2025 aclara, a la vez, que ese régimen opera sin perjuicio de otros esquemas de tokenización que no involucren valores negociables ofrecidos públicamente. Nuestro modelo parte de una circulación privada y cerrada del

²²Sobre la figura del "validador físico", prevista en la Ley de Tokens y Proveedores de Servicios TT de Liechtenstein (TVTG, 2019) y desarrollada por CELENTANO y ROMERO PIERRI, ob. cit.: un tercero confiable que certifica la correspondencia entre el activo subyacente y el token emitido — rol que el notariado se encuentra en condiciones de cumplir mediante una validación previa a la tokenización.

derecho económico; sin embargo, su diseño deberá evitar que las características concretas de emisión, difusión o negociación configuren una oferta pública o determinen la aplicación del régimen del mercado de capitales.

3.4. El notario como oráculo

Todo smart contract depende de lo que en la jerga se llama un "oráculo": una fuente externa que le aporta al sistema hechos del mundo real que el código, por sí solo, no puede verificar. Nuestra tesis central es que la fe pública notarial —con la eficacia probatoria propia del instrumento público— cumple, respecto de esos hechos jurídicos, la misma función estructural que el oráculo cumple respecto del sistema descentralizado. No es una idea aislada: esta intervención ya fue receptada por el notariado argentino en sucesivos encuentros doctrinarios sobre tokenización de activos, y además satisface el requisito de fecha cierta que la ley exige para dar oponibilidad a la cesión del derecho económico (v. 3.3).²³²⁴

Hay, sin embargo, un matiz que no podemos pasar por alto. El juicio de discernimiento sobre la capacidad y la voluntad del residente es un acto propio del notario que no está amparado por la fe pública en sentido estricto: es una convicción humana, apoyada en elementos que la respaldan, pero convicción humana al fin. La función de oráculo alcanza a los hechos que se pueden percibir y constatar; no sustituye ese juicio, que sigue siendo enteramente humano. Es, precisamente, el juicio que se ejerce con mayor intensidad al recibir el acto de autoprotección del residente (v. 2.4).²⁵

¿Cómo se aplica esto causal por causal? El fallecimiento se acredita con la partida de defunción o un acta de comprobación. La pérdida de elegibilidad, con la fe sobre la regularidad del informe o dictamen exigido. El incumplimiento grave, con un acta de

²³CELENTANO, Daniela M. y ROMERO PIERRI, Joaquín, ob. cit.: el rol del notario como oráculo en smart contracts fue receptado en la 41ª Jornada Notarial Bonaerense (Tandil, 2019) y en la 44ª Convención Notarial de la Ciudad de Buenos Aires (2022), y reafirmado por mayoría en las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (2024), que concluyeron que la intervención notarial como oráculo resulta idónea en ciertos procesos de tokenización de activos y aporta seguridad.

²⁴CCyC, arts. 289 a 298 (instrumentos públicos). En especial, art. 296, sobre la eficacia probatoria del instrumento público y de las enunciaciones que el oficial público anuncia como cumplidas por él o ante él.

²⁵35ª Jornada Notarial Argentina, Comisión Tema III, Despacho, punto 4.4: el juicio de discernimiento es un acto propio del notario que no está amparado por la fe pública, sino que se configura como una convicción humana apoyada en elementos que la respaldan. La fe pública alcanza los hechos percibidos sensorialmente por el notario; el juicio sobre capacidad y voluntad exige, además, una apreciación profesional no cubierta por ella.

constatación o un requerimiento fehaciente. Y el desistimiento voluntario, con la fe pública sobre la manifestación de voluntad y el control de vicios, con una sensibilidad especial cuando se trata de personas mayores.

Esta distinción entre la fuente de la obligación y el medio de ejecución no es una intuición nuestra: fue reconocida expresamente por el notariado y por la doctrina civilista argentina. El smart contract no es, en sí mismo, un contrato; es una herramienta a través de la cual pueden ejecutarse los contratos válidamente celebrados por las vías que exige el ordenamiento.²⁶

De ahí la arquitectura de dos capas que proponemos: un notario "off-chain" que constata, califica y autoriza, y una ejecución "on-chain" en la que una constancia o validación derivada del instrumento notarial —cuyo hash puede utilizarse para asegurar integridad y correspondencia— se incorpora como dato de disparo del smart contract, todo en línea con el régimen de instrumentación y ejecución por medios electrónicos, con la equiparación de la firma digital a la firma ológrafa, y con el principio de equivalencia funcional entre el documento notarial en soporte papel y en soporte electrónico.²⁷²⁸

Cerramos este punto con la idea que lo resume: la trazabilidad no sustituye la fe pública, la presupone. La lógica de oráculo ubica al notario como un eslabón del que ningún sistema, por sofisticado que sea, puede prescindir — porque sin fe pública, ese sistema sería jurídicamente ciego.

Conclusiones

a) Recapitulación — la respuesta al interrogante rector

Sí, es posible. Mediante la combinación de institutos ya conocidos —fideicomiso, mecanismos diferenciados de extinción del derecho de uso y cesión de derechos— con capas de ejecución tecnológica —tokenización, smart contract—, que no crean una figura jurídica

²⁶Las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (2024) resolvieron por unanimidad que los denominados "contratos inteligentes" no son contratos en sentido técnico-jurídico, sino una herramienta a través de la cual pueden ejecutarse contratos (cit. en CELENTANO y ROMERO PIERRI, ob. cit.).

²⁷CCyC, arts. 286 (expresión escrita), 288 (firma) y 1106 (utilización de medios electrónicos), en conjunto con la Ley 25.506 de Firma Digital.

²⁸LUKASZEWICZ, Sonia, "De la escritura manuscrita al algoritmo auditable: inteligencia artificial y actuación notarial en entornos digitales", Tema 2, 35ª Jornada Notarial Argentina, 2025: los arts. 289 a 301 CCyC, en armonía con la Ley 25.506, consagran la equivalencia funcional entre el documento notarial en soporte papel y en soporte electrónico, sin alterar la naturaleza del acto ni su fuerza probatoria.

nueva sino que la vuelven operativamente viable a escala y con trazabilidad, dentro de los límites que el propio Código Civil y Comercial impone (objetivación de las causales, respeto del plazo máximo legal del fideicomiso y previsión del destino final de los bienes, fecha cierta de las cesiones, imposibilidad de dispensar la rendición de cuentas) y que el propio notariado argentino ya viene delineando en sus encuentros doctrinarios sobre tokenización y capacidad jurídica de las personas mayores.

b) El aporte específico al Tema II

Este trabajo no se limita a describir herramientas existentes. Propone una arquitectura integrada para un problema concreto y creciente, y muestra cómo dialogan entre sí los Subtemas A, B y C del temario oficial —presentados allí como ejes separados—, conectando la propuesta con los desarrollos doctrinarios recientes de la 35ª Jornada Notarial Argentina en materia de longevidad y tokenización.

c) El notario como garantía de que la innovación sirve a la seguridad jurídica

En línea con las consideraciones finales del documento de la Convención, el argumento del notario como oráculo sostiene que la tecnología sin notario sería ciega frente a los hechos jurídicos que hacen funcionar el sistema: la trazabilidad no sustituye la fe pública, la presupone. El acto de autoprotección mediante el cual el residente acepta anticipadamente las causales y procedimientos de extinción del derecho de uso es la expresión más concreta de esa idea: la tecnología ejecuta lo que el residente, con discernimiento controlado por el notario, decidió de antemano.

d) Líneas abiertas

Este trabajo no agota el problema de la calificación del token como valor negociable, ni el estándar objetivo de elegibilidad, ni el eventual encuadre de la relación como relación de consumo, ni el tratamiento fiscal de la restitución del capital cuando el titular del token no es el residente. Son puntos que quedan, con gusto, como invitación al debate en la Convención.

Bibliografía

Fuentes estadísticas

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INDEC), Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022; "Dosier estadístico de personas mayores 2025".

DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, Canasta Básica del Adulto Mayor, mayo de 2026.

Fuentes normativas

Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994 y modif.), arts. 22 y ss., 43, 60, 286, 288, 289-301, 343-349, 984-989, 1092-1122, 1106, 1614-1631, 1666-1707, 1690-1692 y 2154 y ss.

Ley 20.321, Orgánica para las Asociaciones Mutuales.

Ley 24.240, de Defensa del Consumidor.

Ley 25.506, de Firma Digital.

Ley 26.831, de Mercado de Capitales.

Ley 27.349, de Apoyo al Capital Emprendedor (financiamiento colectivo).

Ley 27.360, de Aprobación de la Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores.

Decreto 1017/2024; Resolución Conjunta 2/2025; Resoluciones Generales CNV Nros. 1069/2025 y 1081/2025 (régimen de representación digital/tokenización de valores negociables).

Ley de Tokens y Proveedores de Servicios TT (Token and TT Service Provider Act, TVTG), Liechtenstein, 2019.

Doctrina — Jornadas y Convenciones Notariales

COMISIÓN TEMA III (Coord. SALIERNO, Karina V., SZYMANSKI, María L. y VÁSQUEZ, Gonzalo M.), "Planificación patrimonial para la nueva longevidad", Despacho, 35ª Jornada Notarial Argentina, Pilar, 22 al 25 de octubre de 2025.

CELENTANO, Daniela M. y ROMERO PIERRI, Joaquín, "Tokenización Notarial", 35ª Jornada Notarial Argentina, 2025.

LUKASZEWICZ, Sonia, "De la escritura manuscrita al algoritmo auditable: inteligencia artificial y actuación notarial en entornos digitales", 35ª Jornada Notarial Argentina, 2025.

41ª Jornada Notarial Bonaerense (2019), 44ª Convención Notarial CABA (2022) y XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (2024), sobre el notario como oráculo, smart contracts y tokenización, cit. en CELENTANO y ROMERO PIERRI, ob. cit.

Fuentes periodísticas y experiencias comparadas

IDEALISTA NEWS, "Barcelona hará la primera covivienda senior cooperativa en uno de los barrios más caros de la ciudad", idealista.com, 28 de marzo de 2023.

RED VIVIENDA COOPERATIVA, "LABORAL Kutxa impulsa la primera vivienda cooperativa sénior de Barcelona", viviendacooperativa.red, 10 de febrero de 2026.

REAS RED DE REDES, "Contra la especulación, vivienda cooperativa: a finales de 2025 habrá más de 2.000 casas en cesión de uso", reas.red, 9 de abril de 2025.

VERDIS, "Cooperativas de Vivienda Especialmente Protegidas", verdis.es, 18 de mayo de 2026.

VIDALINDA, "Preguntas y Respuestas" e "Historia de Vidalinda", vidalinda.com.ar.

BLOCKSQUARE, "Tokenization of Social Housing in Canada", blog.blocksquare.io.

BANCO EUROPEO DE INVERSIONES, "Germany: EIB finances Korian's innovative co-living homes for the elderly", eib.org, 2023.