

46 CONVENCIÓN NOTARIAL — 2026



EL PASANAKU COMO INSTRUMENTO NOTARIAL DE FINANCIAMIENTO POPULAR

Instrumentación jurídico-notarial del ahorro rotativo comunitario
en Argentina, Bolivia, Perú y México

Federico W. Risso

Tel: 01180261000 – Mail: fwrisso@gmail.com

TEMA II

Herramientas de acceso al crédito y la vivienda

Coordinadores del Tema: Esc. Sonia Lukaszewicz — Esc. Julián Frigerio

PONENCIAS

46 Convención Notarial — Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires — 2026

TEMA II: Herramientas de acceso al crédito y la vivienda

Trabajo: “El pasanaku como instrumento notarial de financiamiento popular.

Instrumentación jurídico-notarial del ahorro rotativo comunitario en Argentina, Bolivia,
Perú y México”

Autor: Esc. Federico W. Risso

PONENCIA PRIMERA. Licitud y plena instrumentabilidad notarial del ahorro rotativo comunitario en el derecho vigente.

Los sistemas de ahorro rotativo comunitario —pasanaku, tanda, pandero o junta, vaca o pollito— constituyen contratos atípicos plenamente lícitos y exigibles en el derecho argentino vigente, en tanto reúnen los presupuestos generales de validez de los actos jurídicos y de los contratos (arts. 279, 958, 970 y concs. CCyCN). Su instrumentación por escritura pública, con incorporación de un reglamento tipo como anexo, les confiere fecha cierta, matricidad, fuerza probatoria privilegiada y oponibilidad, y habilita el acceso a la publicidad registral de las garantías reales que se constituyan.

La formalización notarial no desnaturaliza la esencia comunitaria de la institución: la potencia, al trasladar la garantía de cumplimiento desde la mera presión social hacia el derecho. No se requiere reforma legislativa alguna para su operatividad inmediata: el Código Civil y Comercial de la Nación ofrece hoy el marco más completo de la región para convertir al ahorro popular en una verdadera herramienta de acceso al crédito y a la vivienda.

PONENCIA SEGUNDA. El dominio revocable como garantía natural del beneficiario anticipado; el fideicomiso como alternativa de máxima seguridad.

El problema central del ahorro rotativo —el participante que recibe el pozo en forma anticipada y mantiene cuotas pendientes— admite solución mediante la constitución simultánea de derechos reales sobre el inmueble adquirido. Entre las figuras aplicables (dominio revocable, fideicomiso, usufructo con reserva de nuda propiedad, hipoteca a favor del grupo y derecho real de superficie), el dominio revocable con condición resolutoria expresa e inscripta (arts. 1965 a 1969 CCyCN) es la más precisa y adecuada para el pasanaku inmobiliario: producido el incumplimiento, el dominio revierte al grupo o al vehículo que lo representa, con oponibilidad a terceros desde la inscripción.

El fideicomiso de administración y garantía (arts. 1666 a 1707 CCyCN) es la alternativa más versátil y segura —recomendable cuando el grupo es numeroso o el valor del inmueble es significativo— por la separación patrimonial que consagra el art. 1685 CCyCN frente a los acreedores del fiduciario y del fiduciante. Se recomienda a los escribanos la adopción del protocolo de actuación en cinco etapas propuesto en el trabajo: constitución, sorteo con acta, adquisición con garantía simultánea, administración documentada y cancelación con consolidación del dominio pleno.

PONENCIA TERCERA. El notario-administrador y la conveniencia de una regulación específica de fomento (de lege ferenda).

El escribano está llamado a un rol central en la formalización del ahorro popular: no solo como redactor y autorizante, sino como asesor imparcial del grupo y, por designación de las partes, como administrador del sistema —figura del “notario-administrador”— recaudando aportes, presenciando sorteos y documentando cada distribución del pozo, con rendición de cuentas periódica. Se propone que el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires elabore y difunda un reglamento tipo del pasanaku inmobiliario y directivas de actuación para su protocolización.

De lege ferenda, se propicia la sanción de una regulación específica y mínima del ahorro rotativo comunitario que reconozca su especificidad, fije requisitos básicos de formalización, deslinde la figura de la captación de fondos del público y de los planes de ahorro sujetos a fiscalización de la IGJ, y consagre un tratamiento tributario de fomento —en especial, exenciones o alícuotas reducidas en el impuesto de sellos cuando el destino sea la vivienda única, familiar y de ocupación permanente—, como política de inclusión financiera y de acceso a la vivienda.

ÍNDICE

- I. Introducción
- II. El ahorro rotativo comunitario: origen y fundamento antropológico
- III. El pasanaku en Bolivia
- IV. La tanda en México
- V. El pandero o junta en Perú
- VI. Figuras similares en Argentina
- VII. El problema jurídico de la informalidad
- VIII. La función notarial como articuladora de confianza institucional
- IX. Figuras jurídico-reales aplicables
 - IX.1. Dominio revocable
 - IX.2. Fideicomiso de administración
 - IX.3. Usufructo con garantía real
 - IX.4. Hipoteca en favor del grupo
 - IX.5. Derecho real de superficie
- X. Derecho comparado: marcos normativos en los cuatro países
- XI. Propuesta de reglamento tipo del pasanaku inmobiliario
- XII. Aspectos registrales y tributarios
- XIII. Conclusiones y propuesta de protocolo notarial
- XIV. Conclusiones finales
- XV. Bibliografía y fuentes consultadas

I. INTRODUCCIÓN

En el vasto universo del derecho notarial latinoamericano, pocas instituciones presentan un desafío tan estimulante como la formalización jurídica de los sistemas de ahorro rotativo comunitario. Conocidos bajo distintas denominaciones —pasanaku en Bolivia, tanda en México, pandero o junta en Perú, vaca o pollito en Argentina y otras regiones— estos mecanismos de financiamiento popular se han mantenido durante siglos al margen del derecho formal, sustentados exclusivamente en la confianza mutua entre sus participantes.¹

La presente investigación parte de una premisa sencilla pero poderosa: lo que el notario puede formalizar, adquiere certeza jurídica. Y lo que adquiere certeza jurídica, puede ser reclamado, garantizado, registrado y ejecutado. La transición del pasanaku desde la esfera de la informalidad hacia el instrumento notarial no implica desnaturalizar su esencia comunitaria, sino dotarla de las herramientas del derecho para protegerla.

El trabajo aborda, con especial énfasis, la problemática del beneficiario que obtiene el fondo común de manera anticipada —por haber sido el primero en el sorteo— y que aún mantiene obligaciones de pago pendientes hacia el grupo. Esta situación, que en la práctica informal solo puede resolverse mediante la presión social, admite en cambio una solución jurídica elegante: la constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles que garanticen el cumplimiento de esas obligaciones. Se estudian a tal efecto las figuras del dominio revocable, el fideicomiso de administración, el usufructo con carga real, la hipoteca a favor del grupo y el derecho real de superficie.

El análisis es necesariamente comparado. Se examina el estado del derecho en Argentina, Bolivia, Perú y México, identificando los instrumentos normativos disponibles en cada ordenamiento y las posibilidades —y limitaciones— que cada uno ofrece para la instrumentación notarial del ahorro rotativo. Se propone, como corolario del trabajo, un modelo de reglamento tipo que pueda ser incorporado como anexo a la escritura pública, así como un protocolo notarial para la administración del pasanaku inmobiliario.

¹ Cfr. Banco Interamericano de Desarrollo, *Sistemas de ahorro informal en América Latina*, Washington D. C., BID, 2018, *passim*.

II. EL AHORRO ROTATIVO COMUNITARIO: ORIGEN Y FUNDAMENTO ANTROPOLÓGICO

Los sistemas de ahorro y crédito rotativo (ROSCA, por su sigla en inglés: Rotating Savings and Credit Associations) constituyen uno de los fenómenos financieros más extendidos y antiguos de la humanidad. Su presencia ha sido documentada en África subsahariana (chit funds), Asia oriental (hui en China, kye en Corea), el Caribe y, con particular arraigo, en América Latina.²

El fundamento antropológico de estas instituciones no es meramente económico. Responde a una concepción de la reciprocidad y la ayuda mutua que precede largamente a la aparición de los sistemas bancarios formales. En el mundo andino, esta lógica se expresa en el concepto quechua del ayni, que designa la obligación de devolver en especie y en igual medida la ayuda recibida. El pasanaku no es sino una aplicación monetaria de ese principio ancestral.

La economista Esther Duflo, Premio Nobel de Economía 2019, y sus colaboradores han documentado extensamente la eficacia de los ROSCA como mecanismo de ahorro en economías populares. Su virtud principal radica en convertir el ahorro individual —que puede ser consumido antes de acumularse— en un compromiso social, donde la presión del grupo garantiza el cumplimiento que el sistema bancario logra mediante el contrato y la sanción legal.³

Esta lógica social es, precisamente, la que el instrumento notarial puede potenciar y juridizar sin destruir: al trasladar la garantía del cumplimiento desde la presión social hacia el derecho real sobre un bien, se fortalece la institución sin alterar su espíritu comunitario.

III. EL PASANAKU EN BOLIVIA

3.1. Origen y significado

² El estudio comparado clásico sobre estas asociaciones es el de Ardener, Shirley, “The Comparative Study of Rotating Credit Associations”, en *The Journal of the Royal Anthropological Institute of Great Britain and Ireland*, Londres, vol. 94, n° 2, 1964.

³ Banerjee, Abhijit y Duflo, Esther, *Poor Economics: A Radical Rethinking of the Way to Fight Global Poverty*, Nueva York, PublicAffairs, 2011, en especial los capítulos dedicados al ahorro en las economías populares.

El término pasanaku proviene del quechua y puede descomponerse en 'pasar' y 'naku', sufijo de reciprocidad. Literalmente evoca la idea de 'pasarse mutuamente' algo —en este caso, dinero—. También se utiliza la voz aymara para designar prácticas similares en las comunidades de ese origen lingüístico. En Bolivia es, con diferencia, la denominación más extendida y socialmente reconocida.

El pasanaku funciona del siguiente modo: un grupo de personas, habitualmente vinculadas por lazos de vecindad, trabajo o parentesco, acuerda aportar periódicamente una suma fija de dinero. El total reunido en cada período —denominado 'pozo'— es entregado a uno de los participantes por turno. El orden puede ser determinado por sorteo, por acuerdo, por necesidad declarada o por antigüedad en el grupo. El ciclo concluye cuando todos los participantes han recibido el pozo al menos una vez.

3.2. Dimensión económica en Bolivia

En Bolivia, el pasanaku trasciende las clases sociales. Si bien es especialmente prevalente en sectores populares y comunidades campesinas, se ha extendido también a empleados públicos, profesionales y comerciantes. Su uso para la adquisición de bienes de capital —maquinaria, vehículos, materiales de construcción— es frecuente. La práctica inmobiliaria del pasanaku, que es la que aquí nos interesa, aparece cuando el pozo es suficientemente grande como para constituir un pago inicial o incluso la totalidad del precio de un inmueble modesto.

No existe en Bolivia una regulación específica del pasanaku. El Código Civil boliviano de 1975, con sus sucesivas modificaciones, no lo menciona. Es considerado un contrato atípico, regido por los principios generales de las obligaciones y, en particular, por las reglas del mandato y la sociedad cuando hay un administrador designado.⁴ Esta ausencia normativa es, precisamente, uno de los problemas que este trabajo busca abordar.

IV. LA TANDA EN MÉXICO

4.1. Caracterización y funcionamiento

⁴ Código Civil boliviano, aprobado por Decreto Ley 12760 de 1975. Sobre la teoría general del contrato atípico y su fuerza obligatoria, cfr. Lorenzetti, Ricardo Luis, *Tratado de los Contratos*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2016.

En México, el sistema de ahorro rotativo recibe principalmente el nombre de 'tanda', aunque también se utilizan los términos 'cundina' (especialmente en el norte del país) y 'vaca'. La tanda es una institución profundamente arraigada en la cultura económica popular mexicana, con antecedentes que algunos autores remontan a las cofradías novohispanas de los siglos XVII y XVIII.

Funcionalmente, la tanda mexicana no difiere en lo sustancial del pasanaku boliviano: un grupo de personas —los 'tanderos'— aportan periódicamente una suma fija. Sin embargo, en México es frecuente la figura del 'organizador' o 'líder de tanda', quien además de participar como tanderero asume la responsabilidad de recaudar los aportes, custodiarlos y entregarlos al beneficiario de turno. Este organizador usualmente recibe como compensación el primer turno o una pequeña comisión.

4.2. Marco jurídico mexicano

México presenta una particularidad importante en el derecho comparado: la tanda ha sido objeto de pronunciamientos judiciales que han reconocido su validez como contrato atípico. Los tribunales mexicanos han señalado que la tanda reúne los elementos esenciales del contrato (consentimiento, objeto y causa lícitos) y que su exigibilidad es plena. El organizador que no entrega el pozo al beneficiario de turno puede ser demandado civilmente y, en algunos supuestos, penalmente por apropiación indebida.⁵

En el ámbito notarial mexicano, la Ley del Notariado y los códigos civiles de las distintas entidades federativas ofrecen un marco adecuado para la instrumentación. La figura del fideicomiso es especialmente desarrollada en el derecho mexicano, a través de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC), lo que la convierte en el vehículo idóneo para la formalización notarial de la tanda inmobiliaria.⁶

4.3. La tanda inmobiliaria en México

En ciudades como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, han surgido en años recientes experiencias de tandas orientadas específicamente a la adquisición de inmuebles. Estas iniciativas, promovidas por grupos vecinales o laborales, han enfrentado el problema

⁵ Cfr. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Notarial*, México, Porrúa, 2017.

⁶ Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (México, 1932), arts. 381 y ss.; el fideicomiso de garantía fue incorporado expresamente por la reforma del año 2000 (arts. 395 y ss.).

recurrente de la falta de garantías cuando el beneficiario anticipado no cumple con sus aportes subsiguientes. La formalización notarial ofrece aquí una solución concreta.

V. EL PANDERO O JUNTA EN PERÚ

5.1. Denominaciones y variantes

En Perú, el sistema de ahorro rotativo recibe fundamentalmente dos nombres: 'pandero' y 'junta'. El primero es más frecuente en Lima y en la costa, mientras que el segundo predomina en la sierra. Existe también la voz 'polla', de uso más circunscrito. Al igual que sus equivalentes en otros países, el pandero funciona bajo la lógica básica del aporte periódico con entrega rotativa del fondo acumulado.

El pandero peruano presenta una variante notable: la modalidad del 'pandero con rifas', en la cual el orden de los turnos no se determina al inicio sino mediante sorteos periódicos. Esta variante introduce un elemento de aleatoriedad que tiene importantes consecuencias jurídicas, especialmente en materia de garantías, pues el beneficiario de cada período no es conocido de antemano.

5.2. Marco jurídico peruano

Perú ofrece el marco comparado más desarrollado en materia de regulación de las juntas o panderos. La Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros (Ley 26702) estableció en su momento restricciones a la captación masiva de fondos del público, lo que generó incertidumbre sobre la licitud de los panderos de gran escala. Sin embargo, la doctrina y jurisprudencia peruanas han consolidado la posición de que el pandero entre personas conocidas y determinadas no constituye captación pública de fondos y, por tanto, es plenamente lícito.⁷

El Código Civil peruano de 1984, uno de los más técnicos de América Latina, ofrece herramientas muy útiles para la instrumentación del pandero: la regulación del patrimonio de afectación, la hipoteca, el fideicomiso (introducido por el Código de Comercio y la

⁷ Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (Perú, 1996), en especial su art. 11, que reserva la captación habitual de fondos del público a las entidades autorizadas.

legislación financiera), y la condición resolutoria en los contratos de transferencia de dominio.⁸

5.3. Experiencias notariales en Perú

El notariado peruano ha sido pionero, dentro de la región andina, en experimentar con la formalización de panderos. Algunos colegios notariales han emitido directivas internas sobre la protocolización de reglamentos de pandero. La escritura pública de pandero inmobiliario ha comenzado a utilizarse, aunque de manera aún incipiente, en proyectos de vivienda social.

VI. FIGURAS SIMILARES EN ARGENTINA

En Argentina, el sistema de ahorro rotativo no tiene una denominación única y extendida a nivel nacional. Se utilizan los términos 'vaca', 'pollito', 'rifa de cuotas' y, en comunidades de inmigrantes bolivianos, el mismo vocablo 'pasanaku'. La práctica es frecuente en barrios populares, entre empleados de comercio y en comunidades migrantes de origen andino asentadas en el Gran Buenos Aires, Mendoza, Jujuy y Salta.

Desde el punto de vista jurídico argentino, el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), vigente desde 2015, no regula expresamente estas asociaciones de ahorro. Sin embargo, ofrece el marco normativo más completo y técnicamente sofisticado de la región para su instrumentación, gracias a la regulación expresa del dominio revocable (arts. 1965-1969), del fideicomiso (arts. 1666-1707), del usufructo (arts. 2129-2153), de la hipoteca (arts. 2205-2211) y del derecho real de superficie (arts. 2114-2128).⁹

La doctrina notarial argentina —representada por instituciones como el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y el Consejo Federal del Notariado— ha abordado tangencialmente el problema de la formalización de los sistemas de ahorro popular, aunque no se han producido hasta ahora trabajos sistemáticos sobre la instrumentación del pasanaku específicamente. Este trabajo pretende contribuir a cubrir ese vacío.

⁸ Cfr. Avendaño Valdez, Jorge, *Derechos Reales*, Lima, Pontificia Universidad Católica del Perú, 2019.

⁹ Cfr. los comentarios a los artículos citados en Rivera, Julio César y Medina, Graciela (dirs.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Buenos Aires, La Ley, 2021.

VII. EL PROBLEMA JURÍDICO DE LA INFORMALIDAD

La informalidad del pasanaku y sus equivalentes no es un defecto accidental: es, en cierta medida, su razón de ser. El sistema funciona precisamente porque prescinde de las estructuras formales —costosas, lentas, excluyentes— del sistema financiero y jurídico.¹⁰ La pregunta es, entonces, cómo formalizar sin excluir; cómo dar certeza jurídica sin destruir la accesibilidad que hace al pasanaku valioso.

Los principales problemas jurídicos que plantea la informalidad del pasanaku son los siguientes:

- Incumplimiento del beneficiario anticipado: quien recibe el pozo primero puede dejar de aportar, sin que los demás participantes dispongan de acción ejecutiva alguna para reclamar.
- Fallecimiento o incapacidad sobreviniente de un participante: la inexistencia de instrumento escrito hace incierta la situación de los herederos o del representante legal.
- Desacuerdos sobre el orden de los turnos: la memoria de las partes puede diferir, sin que haya constancia documental.
- Fraude del administrador: quien recauda los fondos puede apropiárselos, sin que los demás puedan probar fácilmente el monto adeudado.
- Inoponibilidad frente a terceros: el acreedor del beneficiario anticipado puede embargar el inmueble adquirido, sin que el grupo pueda oponer válidamente su derecho de garantía.

Todos estos problemas tienen solución notarial. La escritura pública que instrumente el pasanaku, el reglamento incorporado como anexo, y la constitución de los derechos reales de garantía correspondientes convierten al pasanaku en un instrumento inatacable, oponible a terceros y ejecutable judicialmente.

¹⁰ Sobre la magnitud de la exclusión financiera en la región, cfr. CEPAL, *Informalidad financiera y exclusión en América Latina*, Santiago de Chile, CEPAL, 2020.

VIII. LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO ARTICULADORA DE CONFIANZA INSTITUCIONAL

El pasanaku se sostiene sobre la confianza. El notario es, en nuestros sistemas jurídicos latinos, el profesional del derecho cuya función esencial es precisamente crear confianza jurídica: certeza sobre la identidad de las partes, sobre la fecha del acto, sobre la capacidad y el consentimiento libre de los otorgantes, sobre el contenido del instrumento.¹¹

En este sentido, la intervención notarial no sustituye la confianza social que anima al pasanaku: la potencia. Al elevar a escritura pública el acuerdo del grupo, el notario:

- Verifica la identidad y capacidad de cada participante.
- Da fecha cierta al instrumento, evitando disputas sobre la preexistencia del acuerdo.
- Asesora imparcialmente a todas las partes sobre las consecuencias jurídicas del acto.
- Conserva el acto jurídico en el protocolo, garantizando su perdurabilidad.
- Habilita el acceso al registro público, haciendo oponible el acto a terceros.

El notario puede además asumir, por designación de las partes en la escritura, la función de administrador del pasanaku, recaudando los aportes y distribuyendo el pozo de cada período¹². Esta figura —que podríamos denominar 'notario-administrador'— representa una innovación interesante que merece desarrollo doctrinal y eventual regulación específica.

IX. FIGURAS JURÍDICO-REALES APLICABLES

Se analizan a continuación las principales figuras del derecho real que pueden emplearse para garantizar el cumplimiento del pasanaku inmobiliario. El presupuesto común a todas ellas es el siguiente: el beneficiario que recibe el pozo de manera anticipada —cuando aún le quedan cuotas pendientes— debe constituir, simultáneamente con la adquisición del inmueble, una garantía real a favor del grupo.

¹¹ Cfr. Armella, Cristina N. (dir.), *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*, Buenos Aires, Ad-Hoc, 2010; asimismo, Unión Internacional del Notariado (UINL), *El notario ante los nuevos instrumentos financieros*, Roma, UINL, 2019.

¹² Hay que tener en consideración que para algunas normativas notariales podría considerarse el ejercicio de actos de comercio este supuesto, es opinión propia de este autor que justamente la confianza depositada en el notariado es el elemento de mayor fuerza que puede aportar a la seguridad jurídica.

IX.1. Dominio Revocable

El dominio revocable es, en el contexto del pasanaku inmobiliario, la figura más elegante y técnicamente precisa. En Argentina, el Código Civil y Comercial lo define en el artículo 1965 como aquel dominio que ha sido adquirido en virtud de un acto jurídico cuya eficacia está sujeta a condición resolutoria. Producida la condición, el dominio se extingue y el bien retorna al estado anterior, como si nunca hubiera salido del patrimonio del transmitente.¹³

Aplicado al pasanaku, el mecanismo funciona así: el grupo adquiere el inmueble y lo transmite al beneficiario anticipado mediante escritura pública, pero con cláusula de condición resolutoria explícita: si el beneficiario deja de aportar las cuotas pactadas, el dominio se revierte automáticamente al grupo (o a la persona jurídica o fideicomiso que lo represente). La condición resolutoria se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble, siendo oponible a terceros desde ese momento.

La escritura debe prever: a) el monto y periodicidad de cada cuota; b) la persona o entidad a cuyo favor se opera la reversión; c) el procedimiento para acreditar el incumplimiento; d) el plazo de gracia, si se lo establece; e) las consecuencias sobre las mejoras que el beneficiario hubiera introducido al inmueble.

En Bolivia, la figura del dominio revocable no está regulada con la misma precisión, pero la condición resolutoria en los contratos de compraventa inmobiliaria es admitida por el Código Civil. La instrumentación es posible, aunque requiere mayor cuidado en la redacción de la cláusula resolutoria y en la coordinación con el Registro de Derechos Reales.

IX.2. Fideicomiso de Administración

El fideicomiso es, probablemente, el instrumento más versátil y seguro para la instrumentación notarial del pasanaku inmobiliario. Su funcionamiento, en términos generales, implica que el fiduciante (el grupo de participantes) transfiere la propiedad del inmueble a un fiduciario (el notario, una entidad financiera o cualquier persona de confianza del grupo), quien lo administra en beneficio del fideicomisario (el beneficiario del turno) hasta el cumplimiento de la condición establecida (el pago total de las cuotas pendientes).

En Argentina, el fideicomiso está regulado en los artículos 1666 a 1707 del CCyCN. El dominio fiduciario es una especie del género dominio imperfecto: el fiduciario es

¹³ Conf. art. 1967 CCyCN; la revocación del dominio de cosa registrable tiene efecto retroactivo, excepto que lo contrario surja del título de adquisición o de la ley.

propietario, pero con una finalidad específica y por un tiempo determinado. No puede disponer del bien sino conforme al objeto del fideicomiso. Los bienes fideicomitidos no integran el patrimonio del fiduciario ni el del fiduciante, lo que los protege de los acreedores de ambos.¹⁴

En México, el fideicomiso está regulado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y tiene un desarrollo institucional muy importante, con las instituciones bancarias actuando habitualmente como fiduciarios. Para el pasanaku inmobiliario mexicano, la figura del fideicomiso de garantía —específicamente regulado en la LGTOC— ofrece un mecanismo ejecutivo ágil y sin necesidad de juicio previo.

En Perú, el fideicomiso fue introducido por la Ley de Banca y Seguros y está regulado también en el Código Civil como negocio fiduciario. La figura del fideicomiso de garantía, aunque de desarrollo más reciente que en México o Argentina, es plenamente aplicable.

IX.3. Usufructo con Garantía Real

Una alternativa más conservadora consiste en que el grupo (o su representante) transfiera al beneficiario anticipado únicamente el usufructo del inmueble —el derecho de uso y goce— reservándose la nuda propiedad hasta el cumplimiento íntegro de las cuotas. Una vez canceladas todas las obligaciones pendientes, la escritura complementaria de consolidación del dominio pleno pone al beneficiario en la situación de propietario absoluto.

Esta solución presenta la ventaja de su simplicidad conceptual y su familiaridad para los registros de la propiedad de todos los países estudiados. El usufructo es un derecho real ampliamente regulado y de práctica registral consolidada. Sin embargo, presenta la limitación de que el usufructuario no puede hipotecar el bien ni obtener crédito bancario sobre él, lo que puede resultar restrictivo para el beneficiario.

El plazo del usufructo puede determinarse en función de la cantidad de cuotas pendientes: por ejemplo, si al beneficiario le restan dieciocho cuotas mensuales, el usufructo se constituye por dieciocho meses, prorrogables automáticamente por períodos iguales si hubiera incumplimiento.

¹⁴ Conf. arts. 1685 y 1686 CCyCN, que consagran el patrimonio separado y la exención de la acción de los acreedores del fiduciario y del fiduciante. Cfr. Molina Sandoval, Carlos A., *El Fideicomiso en la Dinámica Mercantil*, Buenos Aires, Ábaco, 2009.

IX.4. Hipoteca en Favor del Grupo

La hipoteca es la figura más conocida y de más sencilla comprensión para los participantes de un pasanaku. El beneficiario anticipado adquiere el inmueble a su nombre y, en el mismo acto notarial, constituye hipoteca a favor del grupo. El grupo puede estar representado por un administrador designado en la escritura, o bien cada participante puede figurar como acreedor hipotecario por la parte proporcional de su aporte.

La hipoteca en favor del grupo presenta algunas complejidades: a) la determinación del monto garantizado (las cuotas pendientes más intereses compensatorios y punitivos) debe ser precisa;¹⁵ b) la legitimación para ejecutar la hipoteca debe estar claramente establecida; c) la posibilidad de que alguno de los acreedores hipotecarios fallezca o ceda su participación debe ser prevista en la escritura.

En todos los países estudiados, la hipoteca es el derecho real de garantía por excelencia y está minuciosamente regulado. Su ventaja principal es la ejecutividad: ante el incumplimiento, el proceso de ejecución hipotecaria es más breve y sencillo que un juicio ordinario. Su desventaja es que el beneficiario aparece, desde el inicio, como propietario pleno (lo que puede generar problemas con sus acreedores personales), y que la ejecución puede resultar traumática para el grupo.

IX.5. Derecho Real de Superficie

El derecho real de superficie, regulado en Argentina en los artículos 2114 a 2128 del CCyCN, es la figura más novedosa de las aquí analizadas. Permite disociar la propiedad del suelo de la propiedad de lo edificado sobre él. En el contexto del pasanaku inmobiliario, podría emplearse de la siguiente manera: el grupo mantiene la propiedad del suelo y transmite al beneficiario anticipado el derecho de superficie, que le permite construir o habitar el inmueble. La propiedad superficiaria se convierte en plena propiedad —por extinción del gravamen— cuando el beneficiario ha cancelado la totalidad de sus obligaciones.¹⁶

Esta figura es especialmente útil en los casos de pasanaku orientados a la construcción de vivienda sobre terrenos comunitarios, que son frecuentes en comunidades de inmigrantes

¹⁵ Por aplicación del principio de especialidad en cuanto al crédito (art. 2189 CCyCN, texto según ley 27.271), el monto de la garantía debe estimarse en dinero y comprende el máximo garantizado por todo concepto.

¹⁶ Cfr. Papaleo, Cristóbal, *Derecho Real de Superficie*, Buenos Aires, La Ley, 2018.

bolivianos y peruanos en el conurbano bonaerense. En Bolivia y Perú, la figura del derecho real de superficie existe pero con menor desarrollo legislativo y práctica notarial.

X. DERECHO COMPARADO: MARCOS NORMATIVOS EN LOS CUATRO PAÍSES

La siguiente síntesis permite visualizar las herramientas disponibles en cada ordenamiento para la instrumentación notarial del pasanaku inmobiliario:

Argentina

El Código Civil y Comercial de la Nación ofrece el marco más completo: dominio revocable (arts. 1965-1969), fideicomiso (arts. 1666-1707), usufructo (arts. 2129-2153), hipoteca (arts. 2205-2211), y derecho real de superficie (arts. 2114-2128). El sistema registral argentino, organizado por la Ley 17.801 y los registros provinciales, está preparado para inscribir todos estos instrumentos. La Ley 404 de la Ciudad de Buenos Aires y las leyes notariales provinciales regulan la actuación del escribano público.

Bolivia

El Código Civil boliviano de 1975 regula las obligaciones con condición resolutoria (arts. 494-508), la hipoteca (arts. 1360-1406) y el usufructo (arts. 216-237). El fideicomiso, si bien fue introducido en Bolivia por la Ley de Bancos y Entidades Financieras y la Ley 393 de Servicios Financieros de 2013, tiene un desarrollo práctico más limitado. El Registro de Derechos Reales, dependiente del Ministerio de Justicia, gestiona la publicidad registral. La figura del dominio revocable no está expresamente prevista, pero la condición resolutoria del dominio puede instrumentarse mediante pacto comisorio expreso.

Perú

El Código Civil peruano de 1984 regula la condición resolutoria (arts. 171-181), la hipoteca (arts. 1097-1122), el usufructo (arts. 999-1024) y el derecho de superficie (arts. 1030-1034). La Ley de Banca y Seguros introduce el fideicomiso bancario y el fideicomiso de garantía. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) gestiona el sistema registral. El Decreto Legislativo 1049, Ley del Notariado, regula la función notarial con gran detalle.

México

México presenta la particularidad de la organización federal: cada entidad federativa tiene su propio Código Civil y su Ley del Notariado, lo que genera diversidad normativa. Sin embargo, el Código Civil Federal y el Código Civil para el Distrito Federal (Ciudad de México) regulan la condición resolutoria, la hipoteca, el usufructo y el fideicomiso. La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito regula el fideicomiso con alcance nacional. El Registro Público de la Propiedad, organizado en cada entidad federativa, registra los instrumentos inmobiliarios.

XI. PROPUESTA DE REGLAMENTO TIPO DEL PASANAKU INMOBILIARIO

Se propone a continuación un modelo de reglamento tipo que puede ser incorporado como Anexo I a la escritura pública de constitución del pasanaku inmobiliario. Este reglamento debe adaptarse a las particularidades de cada ordenamiento nacional y a las circunstancias concretas de cada grupo.

REGLAMENTO DEL PASANAKU INMOBILIARIO

(Modelo de Cláusulas Tipo)

ARTÍCULO PRIMERO — DENOMINACIÓN Y OBJETO. El grupo de ahorro denominado [nombre del grupo] tiene por objeto la acumulación periódica de aportes dinerarios de sus miembros para la adquisición de bienes inmuebles, bajo el sistema rotativo conocido como pasanaku/tanda/pandero, instrumentado mediante escritura pública.

ARTÍCULO SEGUNDO — MIEMBROS. Integran el grupo las personas individualizadas en el encabezamiento de la escritura principal, quienes se denominan 'participantes'. El número de participantes es [número] y no podrá modificarse sin el consentimiento unánime y la concurrencia ante el notario autorizante o su sucesor en el protocolo.

ARTÍCULO TERCERO — APORTES. Cada participante se obliga a aportar la suma de [monto] en moneda [nacional/extranjera], pagaderos el día [día] de cada [mes/quincena/semana]. Los aportes serán entregados al Administrador designado en el artículo siguiente, contra recibo numerado y firmado.

ARTÍCULO CUARTO — ADMINISTRADOR. Las partes designan como Administrador del presente pasanaku al señor/a [nombre], quien acepta el cargo en este acto. El Administrador tendrá las siguientes facultades: [a] recaudar los aportes periódicos; [b] custodiar los fondos en cuenta bancaria exclusiva del grupo; [c] convocar al sorteo; [d] coordinar la entrega del pozo al beneficiario; [e] rendir cuentas documentadas trimestralmente.

ARTÍCULO QUINTO — DETERMINACIÓN DEL TURNO. El orden de los turnos se determinará por sorteo público ante el notario, labrándose acta notarial del resultado. El orden así establecido es definitivo, salvo acuerdo unánime de todos los participantes, documentado en escritura complementaria.

ARTÍCULO SEXTO — GARANTÍAS DEL BENEFICIARIO ANTICIPADO. Todo participante que reciba el pozo con cuotas pendientes de integrar deberá, dentro de los [treinta] días hábiles siguientes a la entrega, constituir a favor del grupo la garantía real sobre el inmueble adquirido que las partes elijan de entre las siguientes opciones: [a] Dominio revocable con condición resolutoria; [b] Hipoteca por el monto de las cuotas pendientes más el [porcentaje]% de interés compensatorio; [c] Usufructo a favor del grupo por el plazo equivalente al de las cuotas pendientes. La escritura de garantía deberá ser otorgada ante el mismo notario autorizante.

ARTÍCULO SÉPTIMO — INCUMPLIMIENTO. Se considerará incumplimiento la falta de pago de [dos] cuotas consecutivas o [tres] alternadas. Verificado el incumplimiento, el Administrador notificará al deudor fehacientemente otorgándole un plazo de [quince] días para regularizar. Vencido dicho plazo sin pago, el Administrador quedará facultado para iniciar las acciones de ejecución de la garantía constituida.

ARTÍCULO OCTAVO — RENUNCIA Y CESIÓN DE POSICIÓN. Todo participante puede renunciar al grupo con notificación al Administrador con [treinta] días de anticipación, siempre que no haya recibido el pozo. Si ya lo hubiera recibido, la renuncia solo procederá previo pago íntegro de las cuotas pendientes. La cesión de la posición contractual a un tercero requiere consentimiento unánime de los participantes y escritura pública.

ARTÍCULO NOVENO — DISOLUCIÓN. El pasanaku se disuelve de pleno derecho al cumplirse el último turno. Podrá disolverse anticipadamente por decisión unánime de los participantes o por muerte, incapacidad sobreviniente o quiebra del Administrador, si no fuere reemplazado dentro de los treinta días.

ARTÍCULO DÉCIMO — JURISDICCIÓN. Para todas las controversias derivadas del presente reglamento, las partes se someten a los tribunales ordinarios del [lugar de otorgamiento de la escritura] y designan como domicilio el que cada uno ha denunciado ante el notario autorizante.

XII. ASPECTOS REGISTRALES Y TRIBUTARIOS

12.1. Aspectos registrales

La eficacia del pasanaku inmobiliario formalizado depende en gran medida de la publicidad registral. En todos los países estudiados, el principio de oponibilidad a terceros requiere la inscripción del instrumento en el registro de la propiedad competente. Esto significa que:

- La condición resolutoria del dominio debe inscribirse en el asiento del inmueble.
- La hipoteca constituida a favor del grupo debe inscribirse con identificación precisa de los acreedores o del representante del grupo.
- El usufructo a favor del grupo debe inscribirse como carga real.
- El fideicomiso debe inscribirse con identificación del fiduciario y del objeto del fideicomiso.

En Argentina, la Ley 17.801 establece el principio de rogación registral: el notario autorizante debe solicitar la inscripción.¹⁷ En Bolivia, el artículo 1538 del Código Civil establece el principio de inoponibilidad frente a terceros de los actos no inscritos. En Perú, el Reglamento General de los Registros Públicos regula el procedimiento de inscripción. En México, cada entidad federativa tiene su propio reglamento del Registro Público de la Propiedad.

12.2. Aspectos tributarios

La instrumentación notarial del pasanaku genera obligaciones tributarias que varían según el país y la figura jurídica elegida. En términos generales deben considerarse:

¹⁷ Conf. arts. 2º, 3º y 6º de la ley 17.801; el inc. a) del art. 6º legitima expresamente al autorizante del documento para rogar la inscripción.

- Impuesto de sellos o impuesto a los actos jurídicos: aplicable en Argentina (donde es provincial) y en varios estados mexicanos, grava la escrituración.
- Impuesto cedular a las ganancias por enajenación de inmuebles (Argentina): alcanza las transferencias de inmuebles adquiridos a partir del 1º de enero de 2018, con exención del resultado proveniente de la enajenación de la casa-habitación del enajenante.¹⁸
- Impuesto a las ganancias o renta de personas físicas: puede aplicarse sobre los rendimientos implícitos del sistema.
- IVA o impuesto al valor agregado: generalmente no aplicable a transferencias inmobiliarias entre particulares, pero puede aplicarse a los honorarios del notario-administrador.

En Bolivia, el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (IT) del 3% y el Impuesto Municipal a las Transferencias (IMT) son los principales tributos a considerar. En Perú, el Impuesto de Alcabala grava la adquisición de inmuebles. En todos los casos, la planificación fiscal es parte esencial del asesoramiento notarial.

XIII. CONCLUSIONES Y PROPUESTA DE PROTOCOLO NOTARIAL

13.1. Conclusiones

El recorrido realizado a lo largo de este trabajo permite extraer las siguientes conclusiones:

Primera. El pasanaku y sus equivalentes regionales —tanda, pandero, junta— constituyen instituciones financieras populares de enorme arraigo cultural y eficacia social. Su vigencia en el siglo XXI no es un signo de atraso sino de resiliencia y creatividad económica de sectores que el sistema bancario formal no ha logrado capturar.

Segunda. La informalidad del pasanaku no es un rasgo esencial sino accidental. La formalización notarial no destruye la institución: la potencia, la hace más segura y la abre a nuevas posibilidades, entre ellas la adquisición de bienes inmuebles con garantías reales.

¹⁸ Ley 20.628 de Impuesto a las Ganancias (t. o. 2019), arts. 26, inc. n), y 99. Cabe recordar que el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas (ITI, Título VII de la ley 23.905) fue derogado por la ley 27.743 de Medidas Fiscales, Paliativas y Relevantes (2024), por lo que ha quedado fuera del cuadro tributario de la operatoria.

Tercera. Los ordenamientos de Argentina, Bolivia, Perú y México ofrecen —con diferente grado de desarrollo— las herramientas jurídicas necesarias para la instrumentación notarial del pasanaku inmobiliario. El dominio revocable, el fideicomiso, el usufructo, la hipoteca y el derecho real de superficie son figuras plenamente aplicables.

Cuarta. La figura del dominio revocable con condición resolutoria es, en la opinión de este trabajo, la más elegante y adecuada para el pasanaku inmobiliario en Argentina, por su regulación expresa, su precisión técnica y su aptitud registral. El fideicomiso es la alternativa más versátil y segura, especialmente recomendable cuando el grupo es numeroso o el valor del inmueble es significativo.

Quinta. El notario latinoamericano está llamado a desempeñar un rol central en este proceso de formalización. No solo como redactor del instrumento, sino como asesor imparcial del grupo, como garante de la legalidad del acto y, eventualmente, como administrador del fideicomiso.

Sexta. Es deseable la sanción de regulaciones específicas sobre el pasanaku y sus equivalentes en los cuatro países estudiados, que reconozcan su especificidad, establezcan sus requisitos mínimos de formalización y determinen el tratamiento tributario aplicable.

13.2. Propuesta de protocolo notarial

Se propone el siguiente protocolo de actuación notarial para la instrumentación del pasanaku inmobiliario:

- Etapa 1 — Constitución: escritura pública de constitución del grupo, con incorporación del reglamento tipo como Anexo I, individualizando a todos los participantes, al administrador y las reglas del sistema.
- Etapa 2 — Sorteo y acta: ante la presencia del notario, se realiza el sorteo del orden de los turnos, labrándose acta notarial incorporada al protocolo.
- Etapa 3 — Adquisición y garantía: cuando se verifica cada turno, el notario autoriza simultáneamente la escritura de adquisición del inmueble y la escritura de constitución de la garantía real elegida por el grupo.
- Etapa 4 — Administración: el notario (en su rol de administrador, si así fuera designado) o el administrador particular documenta cada entrega de aportes y cada distribución del pozo.

- Etapa 5 — Cancelación: al cumplirse todas las obligaciones del beneficiario anticipado, el notario autoriza la escritura de cancelación de la garantía y, si correspondiere, la de consolidación del dominio pleno.

XIV. CONCLUSIONES FINALES

Al cabo del recorrido efectuado, una convicción se impone con la fuerza de la evidencia: el pasanaku no es una curiosidad etnográfica ni una reliquia del pasado precapitalista, sino una tecnología social de crédito probada durante siglos, que ha sobrevivido a crisis bancarias, hiperinflaciones y colapsos institucionales precisamente porque su capital de garantía —la confianza comunitaria— no cotiza en los mercados ni se licúa con la moneda. El desafío que este trabajo ha querido plantear al notariado no consiste, por tanto, en inventar una institución nueva, sino en tender un puente entre la economía popular y el derecho formal, entre la palabra empeñada ante los vecinos y la fe pública empeñada ante la sociedad toda.

Ese puente tiene un nombre preciso: la escritura pública. Ningún otro instrumento del ordenamiento reúne, en un solo acto, el asesoramiento imparcial y calificado de las partes, el juicio de capacidad y legitimación, la fecha cierta, la matricidad que asegura la perdurabilidad del documento, la fuerza probatoria privilegiada, la aptitud ejecutiva y la llave de acceso a la publicidad registral. Lo que el grupo de ahorristas obtiene al cruzar el umbral de la escribanía no es un papel más: es la transformación de un pacto de caballeros en un título jurídico completo.

El problema técnico central —el beneficiario que recibe el pozo en forma anticipada y mantiene cuotas pendientes— ha encontrado en el análisis de las figuras jurídico-reales una respuesta plural y matizada. No existe una solución única: existe una caja de herramientas. El dominio revocable con condición resolutoria inscrita ofrece la respuesta más elegante y económica para grupos pequeños; el fideicomiso de administración y garantía, la más robusta y versátil para grupos numerosos o inmuebles de valor significativo; el usufructo con reserva de nuda propiedad, la hipoteca a favor del grupo y el derecho real de superficie completan un menú que el escribano —y solo él, en su doble condición de jurista y de fedatario— está en condiciones de modular según las circunstancias concretas de cada comunidad de ahorro.

La perspectiva comparada ha revelado, además, una convergencia notable: Argentina, Bolivia, Perú y México comparten la matriz del notariado de tipo latino y disponen —con distinto grado de desarrollo— de los mismos institutos sustantivos. La Argentina goza, tras la unificación de 2015, de la ventaja normativa más clara de la región. Esa convergencia abre una oportunidad que excede lo doméstico: la armonización de la instrumentación notarial del ahorro rotativo comunitario en el ámbito de la Unión Internacional del Notariado sería un aporte concreto del notariado latinoamericano a la agenda global de la inclusión financiera.

Porque de eso se trata, en definitiva, y por eso este trabajo se inscribe en el tema de las herramientas de acceso al crédito y la vivienda: los protagonistas del pasanaku son, en su inmensa mayoría, personas y familias a las que el crédito hipotecario tradicional les resulta inaccesible por informalidad laboral, insuficiencia de ingresos registrados o simple desconfianza recíproca con el sistema bancario. Para ellas, el ahorro rotativo no es una alternativa entre muchas: es, con frecuencia, la única puerta hacia la vivienda propia. Un notariado que ponga su técnica al servicio de esa puerta no hace beneficencia: cumple, en su expresión más pura, la función social que justifica la existencia misma de la fe pública.

La prudencia impone, con todo, tres advertencias finales. Primera: la instrumentación notarial debe preservar el carácter cerrado y personal del grupo, único deslinde seguro frente a la captación de fondos del público y a los planes de ahorro sujetos a fiscalización estatal. Segunda: el escribano deberá extremar los recaudos de debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, documentando el origen de los aportes con el mismo rigor que en cualquier otra operación inmobiliaria. Tercera: cuando exista un organizador profesional o habitual, deberán ponderarse las normas de protección del consumidor, cuyo orden público no puede ser desplazado por el reglamento del grupo.

Queda trazada, por último, una agenda de trabajo: la elaboración y difusión por el Colegio de Escribanos de un reglamento tipo y de directivas de protocolización; la capacitación de los colegas en la operatoria; el seguimiento estadístico de las primeras experiencias; y, en el plano legislativo, la eventual sanción de una regulación mínima de fomento que consagre el tratamiento tributario favorable de la operatoria destinada a la vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

Este trabajo comenzó recordando que pasanaku significa, en quechua, pasarse mutuamente algo de mano en mano. Que la conclusión sea entonces un deseo: que también el derecho —

la certeza, la garantía, la seguridad jurídica que el protocolo notarial custodia desde hace siglos para los grandes negocios— se pase de mano en mano, hasta llegar a quienes más lo necesitan. Lo que el notario puede formalizar, adquiere certeza jurídica. Que nadie quede afuera de esa certeza es, quizás, la mejor definición contemporánea de la función notarial.

XV. BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS

Doctrina

Alterini, Atilio Aníbal; Ameal, Oscar José; López Cabana, Roberto M. Derecho de Obligaciones. Buenos Aires: Abeledo Perrot, 2008.

Armella, Cristina N. (Dir.). Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario. Buenos Aires: Ad-Hoc, 2010.

Avendaño Valdez, Jorge. Derechos Reales. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, 2019.

Duflo, Esther; Banerjee, Abhijit. Poor Economics: A Radical Rethinking of the Way to Fight Global Poverty. New York: PublicAffairs, 2011.

Lorenzetti, Ricardo Luis. Tratado de los Contratos. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2016.

Molina Sandoval, Carlos A. El Fideicomiso en la Dinámica Mercantil. Buenos Aires: Abaco, 2009.

Papaleo, Cristóbal. Derecho Real de Superficie. Buenos Aires: La Ley, 2018.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. México: Porrúa, 2017.

Rivera, Julio César; Medina, Graciela (Dirs.). Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Buenos Aires: La Ley, 2021.

Legislación

Argentina: Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994, 2015). Ley Registral 17.801. Leyes notariales provinciales.

Bolivia: Código Civil (Decreto Ley 12760, 1975). Ley de Servicios Financieros 393 (2013). Ley del Notariado Plurinacional 483 (2014).

México: Código Civil Federal. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Perú: Código Civil (Decreto Legislativo 295, 1984). Decreto Legislativo 1049, Ley del Notariado. Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero.

Fuentes complementarias

Banco Interamericano de Desarrollo. Sistemas de ahorro informal en América Latina. Washington D.C.: BID, 2018.

CEPAL. Informalidad financiera y exclusión en América Latina. Santiago: CEPAL, 2020.

Unión Internacional del Notariado Latino (UINL). El notario ante los nuevos instrumentos financieros. Roma: UINL, 2019.