



IV JORNADA NOTARIAL MENDOCINA

Comisión Redactora:

- Lucia Coria
- Carolina Aciar
- Nieves Granata
- Agustín Valenti
- Anahí Carrascosa de Granata
- Angel Cisternas
- Juan Bressan
- Mercedes Llaver Badui
- Juan Ancheleguez

Los relatores: Notaria Carolina Aciar y Juan Ancheleguez

TEMA II

VISIÓN ACTUAL DE LAS GARANTÍAS DENTRO DEL MARCO DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES

De lege lata

- 1) Se pueden emitir títulos valores de libre creación con garantía hipotecaria, de conformidad a lo dispuesto por los arts. 1820, 1850 y concordantes del CCCN. El notario puede ser el Agente de Registro y de Custodia.
- 2) Es admisible la superficie fiduciaria y la hipoteca divisible sobre el derecho real de superficie.
- 3) En las garantías reales complejas como las derivadas de las hipotecas divisibles o sobre derecho real de superficie, se sugiere instrumentar una especialidad reforzada en cuanto al crédito y al objeto, previendo eventuales mutaciones de los mismos.
- 4) El fideicomiso de garantía constituye un instrumento eficaz para garantizar los créditos nacidos del derecho de recompensa entre ex cónyuges cuyo pago se pactare de manera diferida.
- 5) El fideicomiso de garantía es una herramienta útil para garantizar los créditos nacidos de las compensaciones pactadas entre los legitimarios en la partición por donación.



- 6) La transferencia de bienes por parte del locatario a un “fideicomiso de garantía” es una alternativa de garantía para el locador, con un procedimiento pactado de eventual ejecución y restitución.
- 7) Todos los créditos actuales y futuros derivados de operaciones que se encuentran debidamente instrumentadas, inclusive los derechos de ambas partes emergentes de un boleto de compraventa, pueden ser objeto de prenda. Éstos pueden otorgarse por instrumentos públicos o privados, ya sea, en soporte papel o digital.
- 8) En los casos de prenda de animales deberá adoptarse una visión integral y transversal. Cuando la prenda fuera con desplazamiento deberá contemplarse el sistema de cuidado y protección de cada animal en particular.
- 9) Se reitera el reconocimiento legal de la inoponibilidad del régimen de vivienda ante una hipoteca, tornando innecesaria y perjudicial su desafectación, de conformidad a lo dispuesto por el art. 249 inc b del CCCN.

De lege ferenda:

- 1) En un fideicomiso de garantía, en el que el acreedor desempeñe además el rol de fiduciario, debería admitirse la adjudicación de bienes a este último (actualmente prohibida en el art. 1676 CCCN), en la medida que se hubiere pactado en el contrato y que se hubiere respetado un procedimiento con parámetros objetivos para la determinación del incumplimiento.

RECOMENDACIONES

1. Se propone la implementación de un Oráculo Notarial Institucional como puente entre las hipotecas privadas y los Smart Legal Contracts como servicio anexo en las plataformas de los colegios notariales.
2. Reconocer la existencia de nuevos institutos de garantía que obligan al operador del derecho a profundizar en sus regímenes aplicables y la conexión con los institutos tradicionales.
3. Se recomienda la profundización del estudio de la posible aplicación de la inoponibilidad del régimen de vivienda en el otorgamiento de garantías personales.