

IV Jornada Notarial Mendocina

GARANTÍAS LOCATIVAS
EN SEDE NOTARIAL:
EFICIENCIA, SEGURIDAD
JURÍDICA Y FIDEICOMISO
NOTARIAL DE GARANTÍA

Sergio Miranda
3 y 4 de septiembre de 2026
Mendoza - Argentina

Institución organizadora: Colegio Notarial de la Provincia de Mendoza

Evento: IV Jornada Notarial Mendocina

Nombre de la Jornada: “Seguridad jurídica, visión de futuro”

Tema II: Visión actual de las garantías reales y personales.

Categoría: Trabajo local

Autor: Escribano Sergio Pascual Miranda

Área Temática: Derecho Notarial / Contratos / Locación Inmuebles / Garantías personales / Nuevas Incumbencias Notariales

PONENCIA

La presente ponencia aborda de manera sintética y a la vez integral, la problemática de la accesibilidad, costo y efectividad de las garantías en los contratos de locación urbana y comercial en la República Argentina.

Tras el vacilante marco regulatorio reciente (Leyes N° 27.551, N° 27.737 y DNU N° 70/2023), la efectividad del contrato locativo sigue supeditada a la solidez de la garantía. A través de un análisis dogmático, procesal y económico, se examinan las deficiencias del esquema tradicional: la fianza personal "propietaria" (lenta e ineficiente), las garantías reales (inviabiles por costo) y los seguros de caución (onerosos y de liquidación controvertida).

Como alternativa, se propone la estructuración del **Fideicomiso Locativo Notarial de Garantía** (Art. 1680 y ss., CCCN), apoyado en la fe pública e imparcialidad del Notario. Se demuestra la inoponibilidad del régimen frente al concurso o quiebra de las partes (Art. 1686), la intangibilidad del patrimonio de afectación (Art. 1685) y la superación de la inoponibilidad por afectación a la vivienda (Art. 244).

Finalmente, se formula una propuesta reglamentaria para el Colegio Notarial de la Provincia de Mendoza bajo la Ley Orgánica Notarial N° 3058, incluyendo aspectos tributarios, estrategias de preservación financiera del fondo y los modelos instrumentales para su aplicación inmediata.

Voces: Garantías Locativas – Fideicomiso en Garantía – Función Notarial – Fe Pública – Ejecución Extrajudicial – Colegio Notarial de Mendoza – Responsabilidad Notarial.

NOTA DEL AUTOR

La presente ponencia ha sido redactada en lenguaje claro, por lo cual se ha usado un estilo de redacción simple, directo y ordenado, usando oraciones breves y organizando los textos con subtítulos, viñetas y espacios visuales claros.

También se ha limitado el uso de citas de pie de página, dejando solo las imprescindibles para la comprensión integral del texto, buscando preservar la agilidad de la lectura y la dirección hacia el objeto de la ponencia.

Lo dicho representa un desafío ya que implica pasar de un tipo de texto académico especializado a un formato de divulgación que permita, más que nada en una “ponencia de lege ferenda”, acceder otros públicos decisores.

ÍNDICE

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN Y MARCO SOCIOECONÓMICO-NORMATIVO	7
1.1. La función social y económica de la locación.....	7
1.2. El laberinto normativo reciente	7
CAPÍTULO II: ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS GARANTÍAS TRADICIONALES Y NO TRADICIONALES	9
2.1. La Fianza Personal y la ilusión de la "Garantía Propietaria"	9
2.2. Las Garantías Reales (Hipoteca y Prenda)	9
2.3. El Seguro de Caución Comercial	10
2.4. Tabla Comparativa Técnica de Sistemas Garantizadores	11
CAPÍTULO III: FIDEICOMISO LOCATIVO NOTARIAL: FUNDAMENTACIÓN DOGMÁTICA Y SUSTANTIVA	13
3.1. El Notario de Registro como Tercero Neutral.....	13
3.2. Encuadre Legal del Fideicomiso en Garantía.....	13
3.3. Intangibilidad y Aislamiento Patrimonial (Art. 1685, CCCN).....	13
3.4. Blindaje absoluto frente a concursos y quiebras (Art. 1686, CCCN)	13
3.5. Desarticulación del Riesgo por Protección de la Vivienda.....	14
3.6. Esquema	14
CAPÍTULO IV: EL INCUMPLIMIENTO, LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL Y LA RECUPERACIÓN DEL BIEN ..	15
4.1. Desacople entre la Pretensión Crediticia y la Pretensión de Desalojo	15
4.2. Protocolo de Ejecución Extrajudicial en Sede Notarial	15
4.3. El Acta Notarial de Recepción del Inmueble y Verificación de Daños	15
CAPÍTULO V: REGIMEN DE RESPONSABILIDAD NOTARIAL Y DEBERES DEL ESCRIBANO FIDUCIARIO....	17
5.1. El Estándar de Actuación del Fiduciario Notarial	17
5.2. Límites de la Responsabilidad Civil y Disciplinaria	17
CAPÍTULO VI: ENCUADRE TRIBUTARIO, CONTABLE Y PRESERVACIÓN FINANCIERA DEL FONDO	18
6.1. Tratamiento Fiscal.....	18
6.2. Tratamiento Contable	19
6.3. Otros aspectos a considerar	20
6.4. Estrategias de Inversión y Preservación Financiera	21
6.5. Restitución de Frutos al Locatario Cumplidor	21
CAPÍTULO VII: PROYECTO DE IMPLEMENTACIÓN EN LA PROVINCIA DE MENDOZA	22
7.1. Encuadre en la Ley Orgánica Notarial de Mendoza N° 3058.....	22

7.2. Sistema Notarial de Garantías Locativas del Colegio Notarial de Mendoza	22
7.3. Especulaciones respecto a la implementación desde la perspectiva práctica.	23
CAPÍTULO VIII: CONCLUSIONES.....	24
ANEXOS INSTRUMENTALES Y REGLAMENTARIOS	25
ANEXO A: PROYECTO DE RESOLUCIÓN DEL CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO NOTARIAL DE MENDOZA	25
ANEXO B: MODELO DE INSTRUMENTO DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO LOCATIVO NOTARIAL DE GARANTÍA.....	27
ANEXO C: MODELO DE ACTA NOTARIAL DE INTIMACIÓN, LIQUIDACIÓN Y ENTREGA DE FONDOS	29
DOCTRINA	30

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN Y MARCO SOCIOECONÓMICO-NORMATIVO

“En Argentina, 21 hogares de cada 100, son viviendas alquiladas.”

Según el INDEC¹ en Argentina hay casi 3.500.000 viviendas alquiladas, lo que representa aproximadamente 8.000.000 de personas, es decir casi el 18% de la población total del país.

1.1. La función social y económica de la locación

El contrato de locación es una herramienta jurídica primordial para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna (Art. 14 bis² de la Constitución Nacional y tratados internacionales con jerarquía constitucional, Art. 75 inc. 22³) y un canal indispensable para el desenvolvimiento de las actividades comerciales e industriales.

En economías como la Argentina caracterizadas por la inflación recurrente y la inestabilidad de la moneda, el contrato de locación se enfrenta a un desafío estructural: **el desequilibrio de la ecuación de riesgo**⁴. El locador no solo evalúa el valor económico del canon locativo, sino el riesgo asociado a la morosidad, al deterioro edilicio y al tiempo de litigiosidad para recuperar la tenencia del inmueble.

1.2. El laberinto normativo reciente

En un lapso inferior a seis o siete años, la Argentina atravesó tres esquemas regulatorios totalmente dispares:

¹ INDEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. El aporte de este dato es útil para magnificar la posibilidad de impacto de la presente ponencia.

² CONSTITUCIÓN DE LA NACION ARGENTINA. Capítulo primero. Declaraciones, derechos y garantías. **Art. 14 bis.**- *“... la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna”*.

³ Según el artículo 75 inciso 22 de CONSTITUCIÓN DE LA NACION ARGENTINA, *“... los tratados concluidos con las demás naciones y con las organizaciones internacionales y los concordatos con la Santa Sede ... en las condiciones de su vigencia, tienen jerarquía constitucional, no derogan artículo alguno de la primera parte de esta Constitución y deben entenderse complementarios de los derechos y garantías por ella reconocidos.”*, En este sentido, el derecho al acceso a una vivienda digna, (considerado este concepto en sentido amplio), está amparado también por los tratados Internacionales.

⁴ Principio matemático y metodológico aplicado a la economía y las finanzas, explicado en la formula *“Riesgo = Probabilidad X Impacto”*.

1. **Ley N° 27.551**⁵: Introdujo un catálogo cerrado de garantías, imponiendo al locador la obligación de aceptar opciones propuestas por el locatario y fijando pautas rígidas de indexación anual.
2. **Ley N° 27.737**⁶: Modificó los plazos de actualización y la moneda contractual, aumentando la retracción de la oferta de inmuebles en alquiler.
3. **DNU N° 70/2023**⁷: Derogó de manera integral la legislación locativa especial, restituyendo la plena autonomía de la voluntad a las partes contractuales (Arts. 1197 y ss. del CCCN).

Pese a la libertad contractual restituida por el DNU N° 70/2023, la problemática de fondo persiste: **la ausencia de un instrumento de garantía que resulte ágil, de costo razonable para el inquilino y de liquidación inmediata para el propietario.**

⁵ El **artículo 13 de la Ley 27.551** del año 2020, establecía que, en las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos de las siguientes garantías: *i) título de propiedad inmueble; ii) aval bancario; iii) seguro de caución; iv) garantía de fianza o fiador solidario; o v) garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente.*

⁶ La **Ley 27.737** del año 2023, sumamente inhibidora de la voluntad contractual de las partes, establecía un plazo mínimo de locación de tres años. También, en su artículo 5° estipulaba que se podrían realizar ajustes al precio del alquiler cada 6 meses o más, nunca menos y que dicho ajuste sería en base a la evolución del Coeficiente Casa Propia, publicado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación.

⁷ El **DNU N° 70/2023** derogó por completo la anterior Ley de Alquileres e introdujo una reforma profunda basada en la libertad contractual, permitiendo que inquilinos y propietarios acuerden libremente plazos, moneda y métodos de actualización sin intervención estatal. Entre los principales cambios se detallan los siguientes: Derogación de ley 27.737 y sus regulaciones estrictas; Plazos de la locación libres (Si no se aclara, el mínimo es de 2 años para vivienda permanente y 3 años para otros destinos); Posibilidad de pactar en moneda extranjera; Actualización de precios según índices oficiales o privados; Frecuencia de ajuste sin plazos obligatorios de espera para los aumentos y se pacta libremente la periodicidad y en materia de Fianza y garantías se deja mayor libertad para pactar formas y que bienes respaldan la locación y moneda de los depósitos en garantía.

CAPÍTULO II: ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS GARANTÍAS TRADICIONALES Y NO TRADICIONALES

En la práctica, los usos y costumbres han arraigado que la letra del contrato locativo debe contener los denominados “garantes”, a los cuales se los categoriza como “garantes con bono de sueldo” y “garantes propietarios”.

Nuestro régimen normativo permite también la utilización de otras formas de garantía, las cuales en la praxis de la locación urbana son rara o escasamente usadas.

2.1. La Fianza Personal y la ilusión de la "Garantía Propietaria"

Históricamente, la costumbre del mercado inmobiliario exigió la presencia de un fiador solidario, que acreditara la titularidad de un inmueble. Esta figura, ante el acaecimiento de un incumplimiento contractual, padece de graves falencias jurídicas:

- **Falta de afectación real un bien:** El fiador no constituye un derecho real sobre su inmueble. Únicamente exhibe solvencia patrimonial al momento del otorgamiento. Salvo que medie una medida cautelar judicial, conserva la plena facultad de vender, gravar o donar su propiedad. En igual sentido, el fiador que acredita ingresos mensuales y estabilidad laboral, solo presenta una “foto” al momento de la firma del contrato que de ningún modo representa una garantía que persiste durante la vigencia del contrato locativo y hasta la conclusión del mismo.
- **Insolvencia sobreviniente e inembargabilidad:** Si el fiador afecta su inmueble como "Vivienda"⁸, la garantía queda automáticamente desactivada frente a ejecuciones por deudas locativas posteriores del afianzado. En igual sentido, la solvencia de la fianza personal acreditada con ingresos salariales, puede caerse aun sin que el locador se anoticie de tales cambios.
- **Costo procesal:** El cobro del crédito exige un juicio de ejecución de alquileres, tramitación de embargo, remate y subasta judicial, proceso que en los tribunales ordinarios puede llegar a demandar de 1 a 3 años.

2.2. Las Garantías Reales (Hipoteca y Prenda)

⁸ Código Comercial y Civil de la Nación. Artículo 244.

La constitución de una hipoteca⁹ sobre un bien inmueble o de una prenda¹⁰ para respaldar un contrato de alquiler residencial o comercial, resulta fáctica y económicamente inviable. Los gastos de instrumentación escrituraria, tasas registrales, aportes, gastos y honorarios pueden llegar a superar holgadamente el valor del crédito garantizado.

2.3. El Seguro de Caución Comercial

El seguro de caución comercial trasladó la garantía hacia el mercado financiero asegurador.

En la legislación argentina, el seguro de caución no cuenta con un capítulo o sección específica con nombre propio dentro de la Ley N° 17.418 de Seguros, aunque se rige bajo los principios generales del Título I, Capítulo II (Seguros de Daños Patrimoniales) por tratarse de una garantía otorgada por una aseguradora para cubrir el incumplimiento de una obligación contractual.

El CCCN, aunque no define la póliza de caución de forma directa, se vincula estrechamente con las normas relativas a las garantías (fianza, obligaciones garantizadas y contratos en general). En lo operativo, la Ley de seguros N° 20.091, confiere a la Superintendencia de Seguros de la Nación (SSN) la facultad exclusiva de autorizar las ramas de seguro, aprobar los planes, clausulados contractuales y condiciones generales/particulares con las que operan las aseguradoras en el ramo de caución.

Las principales falencias del seguro de caución como forma de garantía de los contratos locativos son:

- **Costo final a fondo perdido:** El locatario debe desembolsar el equivalente a 1,5 o 2 meses de alquiler en concepto de prima. Este dinero constituye un gasto definitivo e irrecuperable.
- **Litigiosidad administrativa:** Frente al siniestro, las compañías de seguros suelen oponer dilaciones, exigiendo acreditación fehaciente de la demanda de

⁹ Código Comercial y Civil de la Nación. Artículo 2205.

¹⁰ Código Comercial y Civil de la Nación. Artículo 2219.

desalojo iniciada o la sustanciación de trámites internos antes de liquidar la indemnización.

2.4. Tabla Comparativa Técnica de Sistemas Garantizadores

Se realiza este cuadro comparativo, descartando a la hipoteca o prenda como formas de garantizar el cumplimiento del contrato locativo y se agrega, a manera de introducción, los aspectos principales del Fideicomiso de Garantía, aplicado a respaldar los contratos locativos.

<u>Parámetro / Criterio</u>	<u>Fianza Personal</u> <u>(o “Garantía Propietaria”)</u>	<u>Seguro de Caución Comercial</u>	<u>Fideicomiso Locativo Notarial</u>
<u>Naturaleza Jurídica</u>	Personal (Art. 1574, CCCN)	Contrato de Seguro (Ley 17.418)	Patrimonio Separado (Art. 1685)
<u>Liquidez del Activo</u>	Nula (Inmueble ilíquido)	Condicionada a la aseguradora	Inmediata (Efectivo)
<u>Tiempo de Liquidación</u>	1 a 3 años (Proceso Judicial)	3 a 12 meses (Trámite interno)	48 a 72 horas (Acta Notarial)
<u>Costo para el Inquilino</u>	Gratuitos / Informes de dominio	Prima a fondo perdido (Irrecuperable)	Depósito Reembolsable con Frutos

<u>Parámetro / Criterio</u>	<u>Fianza Personal</u> <u>(o “Garantía Propietaria”)</u>	<u>Seguro de Caución Comercial</u>	<u>Fideicomiso Locativo Notarial</u>
<u>Protección Concursal</u>	Inoponible (Ingresa al Concurso)	Sujeto a verificación de crédito	Absoluta (Inmune por Art. 1686)

CAPÍTULO III: FIDEICOMISO LOCATIVO NOTARIAL: FUNDAMENTACIÓN DOGMÁTICA Y SUSTANTIVA

El Fideicomiso Locativo Notarial, como forma de garantizar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en los contratos de locación, constituye una propuesta alternativa que de algún modo supera las falencias de las garantías tradicionales y además pone en el centro de la relación contractual al Notario.

3.1. El Notario de Registro como Tercero Neutral

El Escribano Público en el sistema latino no es un mero autenticador de firmas, sino un profesional del derecho revestido de **fe pública** por delegación del Estado y sujeto a un estatuto ético y disciplinario de **imparcialidad**. Su participación como Fiduciario neutral elimina el conflicto de intereses inherente a las entidades financieras o aseguradoras comerciales.

3.2. Encuadre Legal del Fideicomiso en Garantía

El Art. 1680 del Código Civil y Comercial de la Nación consagra de manera indubitable esta figura:

“Si el fideicomiso se constituye con fines de garantía, el fiduciario puede aplicar los bienes fideicomitidos al cumplimiento de las obligaciones garantizadas, incluso mediante su venta o transmisión...”

3.3. Intangibilidad y Aislamiento Patrimonial (Art. 1685, CCCN)

Los fondos o activos entregados en garantía fiduciaria notarial constituyen un **patrimonio separado** del patrimonio del fiduciante (locatario), del fiduciario (escribano) y del beneficiario (locador). No responden por las deudas generales de ninguno de ellos.

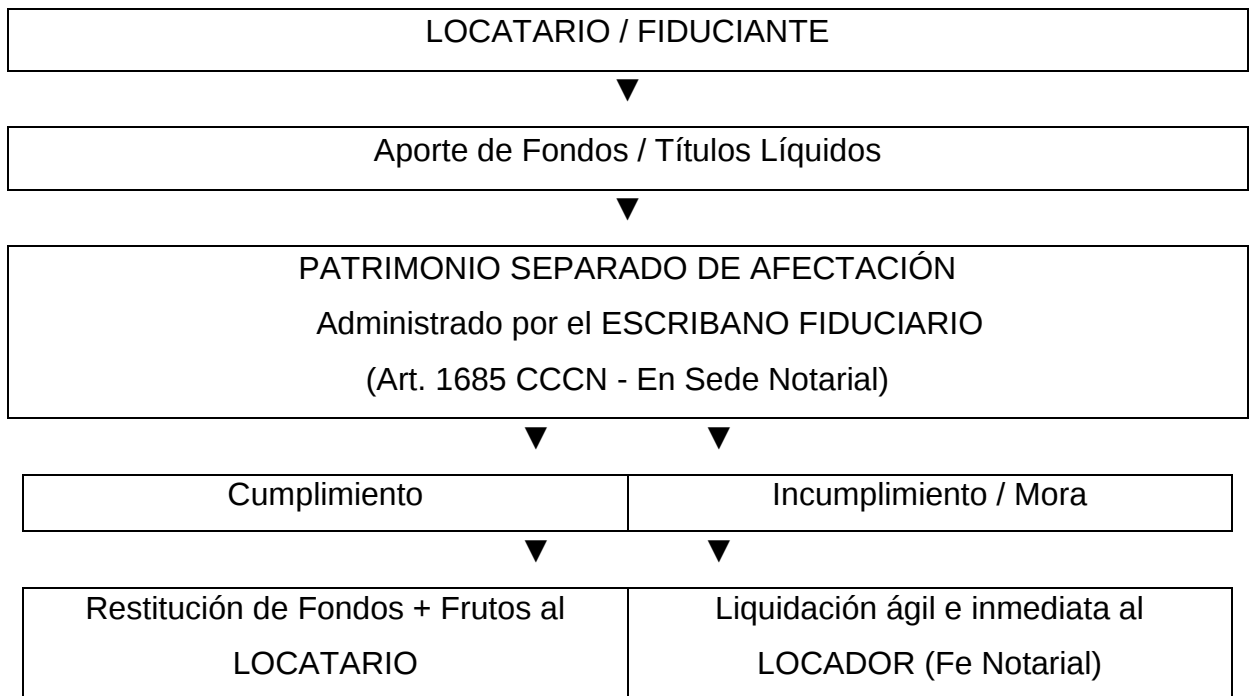
3.4. Blindaje absoluto frente a concursos y quiebras (Art. 1686, CCCN)

El Art. 1686 del CCCN dispone que los bienes fideicomitidos quedan exentos de la acción individual o colectiva de los acreedores del fiduciante y del fiduciario. Frente al concurso preventivo o la quiebra del locatario, los fondos fideicomitidos **no ingresan a la masa concursal**, garantizando la intangibilidad del crédito del locador.

3.5. Desarticulación del Riesgo por Protección de la Vivienda

Dado que la garantía no se estructura mediante un compromiso patrimonial abstracto sobre un inmueble del fiador, sino sobre activos líquidos integrados al fideicomiso, el régimen de Protección de la Vivienda (Art. 244, CCCN) resulta inaplicable.

3.6. Esquema



CAPÍTULO IV: EL INCUMPLIMIENTO, LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL Y LA RECUPERACIÓN DEL BIEN

4.1. Desacople entre la Pretensión Crediticia y la Pretensión de Desalojo

Uno de los mayores aportes del Fideicomiso Locativo Notarial es desvincular el cobro de las sumas adeudadas de la acción de recuperación de la tenencia. Al encontrarse garantizados el canon, las expensas y los servicios en el fondo fiduciario, el locador satisface su crédito de manera inmediata, reservando la vía judicial (proceso monitorio¹¹) únicamente para el desalojo por vencimiento o rescisión si el inquilino no renueva voluntariamente la tenencia.

4.2. Protocolo de Ejecución Extrajudicial en Sede Notarial

1. **Requerimiento e Intimación:** Ocurrida la mora, el locador solicita la intervención del Escribano Fiduciario, acreditando la intimación previa de pago (Art. 1222, CCCN).
2. **Sustanciación y Notificación:** El Notario labra un **Acta Notarial de Notificación y Requerimiento**, concediendo al locatario un plazo de **tres (3) días hábiles** para acreditar el pago fehaciente.
3. **Liquidación:** Vencido el plazo sin acreditación, el Notario confecciona el **Acta de Liquidación Fiduciaria**, transfiriendo los fondos correspondientes al locador.

4.3. El Acta Notarial de Recepción del Inmueble y Verificación de Daños

Al finalizar la locación, el Escribano “Fiduciario” puede ser requerido para constatar la devolución del inmueble, el estado de conservación y las lecturas de medidores. El

¹¹ CODIGO PROCESAL CIVIL, COMERCIAL Y TRIBUTARIO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. LEY 9001. LIBRO TERCERO. TITULO I PROCESOS DE ESTRUCTURA MONITORIA Y DE EJECUCIÓN. Artículo 232º SUPUESTOS. Se aplicarán las normas del presente Título a las controversias que versen sobre: b) Las obligaciones de dar sumas líquidas de dinero derivadas de contratos de locación de inmuebles, ya sea de alquileres o por cualquier otro concepto. c) Desalojo de bienes inmuebles urbanos y rurales por vencimiento del plazo contractual y/o por faltar de pago de los cánones locativos siempre que se hayan cursado las intimaciones fehacientes que en su caso dispongan las normas pertinentes.

acta notarial así redactada constituirá la base objetiva para decidir la restitución total del fondo al locatario o la deducción por reparaciones.

CAPÍTULO V: REGIMEN DE RESPONSABILIDAD NOTARIAL Y DEBERES DEL ESCRIBANO FIDUCIARIO

Uno de los objetivos deseados del presente trabajo es generar la posibilidad de una nueva incumbencia notarial que posicione al notariado como un actor fundamental e inevitable en la perfección de los contratos locativos.

5.1. El Estándar de Actuación del Fiduciario Notarial

El Art. 1706 del CCCN exige al fiduciario actuar con la prudencia y diligencia del "buen hombre de negocios". Aplicado a la función notarial, este estándar se subsume en el deber de **imparcialidad, neutralidad y estricta sujeción al contrato**.

5.2. Límites de la Responsabilidad Civil y Disciplinaria

El Escribano Fiduciario no responde con su patrimonio personal por el cumplimiento de las obligaciones contractuales del locatario ni por la insolvencia del fondo. Su responsabilidad se limita a:

- La correcta custodia y colocación de los fondos fideicomitidos.
- La estricta aplicación del procedimiento de notificación y liquidación previstos contractualmente.

CAPÍTULO VI: ENCUADRE TRIBUTARIO, CONTABLE Y PRESERVACIÓN FINANCIERA DEL FONDO

6.1. Tratamiento Fiscal¹²

- **Impuesto a los Sellos (Provincia de Mendoza):** Por su naturaleza accesoria al contrato de locación, el fideicomiso de garantía goza de neutralidad tributaria o alícuotas mínimas reglamentadas por la Administración Tributaria Mendoza (ATM).
- **Impuesto de Sellos sobre la gestión/retribución del fiduciario:** El Artículo 7° de la Ley N° 9.680¹³, establece las alícuotas del Impuesto de Sellos en función del Código Fiscal. En su encabezado determina la alícuota general. En este caso, la alícuota aplicable para el año 2026 dispuesta por el Programa de Reducción Plurianual del tributo fijado en el Artículo 6°.
- **Normativa de base imponible en el Código Fiscal de Mendoza (T.O.):** El principio general para actos onerosos e instrumentos contractuales (donde la base gravada del fiduciario es la remuneración que percibe) surge de los Artículos 204° y subsiguientes / 215° y ss. del Código Fiscal.
- **Impuesto a las Ganancias e IVA:** La transferencia fiduciaria en garantía es un acto neutro que no constituye enajenación ni hecho imponible. Los honorarios del Escribano Fiduciario devengarán el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a su condición fiscal.
- **Ámbito Fiscal (ARCA / Ex-AFIP)¹⁴:** La autoridad fiscal determina mediante el Dictamen N° 19/2003 que los fideicomisos de garantía no están obligados a

¹² Este tema se abordó ampliamente en el II Congreso Nacional Interdisciplinario de Fideicomiso (Córdoba, 2026). Libro de Ponencias. Ponencia: *“Fideicomiso de garantía. Tratamiento tributario. Controversias pasadas y presentes”*. Autora: Cr. / Dra. Jorgelina Inés Conci.

¹³ Ley Impositiva Anual para la Provincia de Mendoza para el Ejercicio Fiscal 2026.

¹⁴ En las Conclusiones del II Congreso Nacional Interdisciplinario de Fideicomiso (Córdoba, 2026), se propuso una modificación al Art. 1.680 del CCCN para clarificar la materia fiscal de los fideicomisos de garantía: *“[...] Los bienes que se transmitan como garantía de obligaciones contraídas por el fiduciante, o por terceros, se registrarán como dominio fiduciario [...] y a nivel impositivo con la Clave única de Identificación Tributaria que se tramite al efecto. El fiduciario tendrá sobre los bienes fideicomitidos un dominio imperfecto, por lo que, siendo el fiduciante tenedor del bien, toda deuda que origine la cosa, deberá ser soportada por el patrimonio fideicomitado, sin afectar de ningún modo a la persona del fiduciario.”*

inscribirse en impuestos (como Ganancias o IVA) ni a presentar declaraciones juradas de balances siempre y cuando no constituyan unidades económicas activas. Al no generar rentas por sí mismos (ya que el bien solo está "esperando" que se pague la eventual deuda surgida del incumplimiento), los efectos fiscales se trasladan directamente a las cabezas de los fiduciarios.

- **Inscripción formal y CUIT:** Para el caso que la garantía sea un bien registrable, se debe solicitar la CUIT para dar cumplimiento al régimen informativo tributario e inscribir la titularidad del bien, actuando el fiduciario como mero custodio de la garantía.

6.2. Tratamiento Contable

- Para un fideicomiso de garantía, la obligación de presentar balances y llevar contabilidad se analiza bajo reglas muy particulares, ya que su única finalidad es aislar un bien para asegurar el pago de una eventual deuda. Al no generar una actividad económica propia, sus obligaciones contables surgen y se aplican de la siguiente manera:

1. Código Civil y Comercial de la Nación (Art. 320 y 1675): El Artículo 320 del CCCN obliga a llevar contabilidad a todas las estructuras que administren patrimonios separados, lo que incluye legalmente al fideicomiso de garantía. Aunque el fondo esté dentro del fideicomiso, el fiduciario (administrador) tiene la obligación irrenunciable de rendir cuentas (Art. 1675) al menos una vez al año ante el fiduciante y el acreedor (beneficiario). La forma técnica de rendir esas cuentas de manera transparente y veraz suele ser la confección de un balance o estado contable.

2. Normativa Contable Profesional (Resoluciones Técnicas FACPCE)

Según el criterio de los consejos profesionales de ciencias económicas, el activo transferido (el fondo de garantía) en garantía debe permanecer en la contabilidad del fiduciante (el deudor). El fiduciante expone en sus propios balances mediante una "Nota a los Estados Contables" que ese bien está afectado a un fideicomiso de garantía.

Por lo tanto, el balance propio del fideicomiso de garantía suele ser extremadamente simple: expone el bien recibido en el activo y, en contrapartida, refleja en su patrimonio neto o pasivo la obligación de restitución

o ejecución, según se cumpla o no con las obligaciones emanadas del contrato locativo.

3. Exigencias de la Dirección de Personas Jurídicas

En Mendoza, el artículo 2°, inciso C, de la Ley 9577 y la Resolución N° 5555/2024 de la Dirección de Personas Jurídicas y Registro Público (DPJ) establecen la obligación de inscribir todos los contratos de fideicomiso en la provincia desde el 1 de enero de 2025, con el fin de brindar mayor transparencia y seguridad jurídica.

6.3. Otros aspectos a considerar

- **Dirección de Personas Jurídicas:** La normativa actual vigente prevé la obligación de inscripción de los fideicomisos de garantía. A los efectos de la mejora de la viabilidad de la presente ponencia y su consecuente en la baja de costos de instrumentación y simplificación, se propone la presentación de un proyecto de modificación del Resolución 5555/2024¹⁵, quedando redactados los artículos 5 y 6 de dicha resolución de la siguiente manera:

“Artículo 5°: Se registrarán: a) Todos los contratos de fideicomiso, sean de administración, inmobiliarios, de inversión y, en general, todos aquellos que produzcan efectos legales, comerciales o financieros, dentro o fuera del territorio de la Provincia de Mendoza, siempre que los bienes, muebles o inmuebles, y derechos de contenido patrimonial, registrables o no, que integran el patrimonio fideicomitado estén dentro del ámbito provincial.”

“Artículo 6°: Quedan exceptuados de la aplicación de la presente normativa: a) Los contratos de fideicomisos financieros que emitan títulos valores destinados a oferta pública, sujetos a las normativas dispuestas por los organismos de autorización y control de los mercados de valores, de conformidad a lo dispuesto por los arts. 1690 y sgtes. del Código Civil y Comercial de la Nación.

¹⁵ La redacción actual de los artículos mencionados, es la siguiente: Artículo 5°: Se registrarán: a) Todos los contratos de fideicomiso, sean de administración, inmobiliarios, de inversión, **de garantía** y, en general, todos aquellos que produzcan efectos legales, comerciales o financieros, dentro o fuera del territorio de la Provincia de Mendoza, siempre que los bienes, muebles o inmuebles, y derechos de contenido patrimonial, registrables o no, que integran el patrimonio fideicomitado estén dentro del ámbito provincial. Artículo 6°: Quedan exceptuados de la aplicación de la presente normativa: a) Los contratos de fideicomisos financieros que emitan títulos valores destinados a oferta pública, sujetos a las normativas dispuestas por los organismos de autorización y control de los mercados de valores, de conformidad a lo dispuesto por los arts. 1690 y sgtes. del Código Civil y Comercial de la Nación. b) Los contratos de fideicomisos testamentarios, que, por su forma y efectos, deban inscribirse en el Registro de Actos de Ultima Voluntad con sede en el Colegio Notarial de Mendoza, según disponga la respectiva normativa.

b) Los contratos de fideicomisos testamentarios, que, por su forma y efectos, deban inscribirse en el Registro de Actos de Ultima Voluntad con sede en el Colegio Notarial de Mendoza, según disponga la respectiva normativa. c) Los contratos de fideicomisos de garantía que afiancen el cumplimiento de las obligaciones emanadas de un contrato de locación.”

- **UFI:** Las obligaciones de los escribanos públicos ante la Unidad de Información Financiera (UIF) están reguladas principalmente por la Ley N.º 25.246 y la Resolución UIF N.º 242/2023 (con enfoque basado en riesgos). Los escribanos actúan como sujetos obligados para prevenir, entre otras actividades, el lavado de activos. En este sentido las principales obligaciones notariales son: La debida diligencia y conocimiento del cliente, la actuación profesional con enfoque basado en riesgo, la confección de legajos de los clientes, la observación respecto al origen y licitud de Fondos, el reporte de operaciones inusuales o sospechosas (ROS) y la autoevaluación de riesgos. Por lo expuesto, a los intereses de la presente ponencia, no se advierten más obligaciones para el Notario Fiduciario que las que actualmente existen.

6.4. Estrategias de Inversión y Preservación Financiera

Para evitar que la inflación erosione el valor del depósito de garantía, el contrato fiduciario facultará al Escribano a colocar el capital en activos de liquidez inmediata y bajo riesgo:

- Fondos Comunes de Inversión (FCI) Money Market o T+1.
- Plazos Fijos Ajustables por UVA.
- Títulos Públicos o Moneda Extranjera (si el contrato lo autoriza).

Sin embargo, se contempla en este trabajo la posibilidad de instrumentar esta preservación del fondo a través de una herramienta financiera creada y administrada por el Colegio Notarial.

En la práctica sería valioso que el notario fiduciario contara ambas opciones.

6.5. Restitución de Frutos al Locatario Cumplidor

A diferencia de las primas perdidas en las aseguradoras, los rendimientos financieros generados por el fondo fiduciario pertenecen al locatario (fiduciante) y se le liquidarán junto con el capital al finalizar el contrato sin incumplimientos.

CAPÍTULO VII: PROYECTO DE IMPLEMENTACIÓN EN LA PROVINCIA DE MENDOZA

En virtud de las consideraciones realizadas, concluimos en que la cotidianeidad de las contrataciones locativas en nuestro ordenamiento, presentan distintas particularidades que justifican la búsqueda de alternativas, superadoras de las actuales, que procuren agilidad, costos razonables y que agreguen valor para las partes.

En lenguaje simple, la incomodidad de la búsqueda de garantes para el inquilino y la incertidumbre para el locador, sumado a la percibida inaccesibilidad de otros medios de garantías, confluyen en el elevamiento de los niveles de litigiosidad y por ende repercute en los “costos” locativos, por disminución de oferta y/o por cobertura excesiva ante eventuales riesgos.

La presente propuesta busca dar una posible respuesta que encuadra adecuadamente en nuestro plexo normativo y que podría lograr instalarse, con el tiempo, como una alternativa comparativamente superior a las usuales hoy en día.

7.1. Encuadre en la Ley Orgánica Notarial de Mendoza N° 3058

La Ley N° 3058 otorga al Notariado mendocino el marco de atribuciones idóneo para ejercer funciones fiduciarias no financieras, administrar depósitos en garantía y autorizar actas de constatación e intimación con pleno valor probatorio.

7.2. Sistema Notarial de Garantías Locativas del Colegio Notarial de Mendoza

Se propone la creación de un sistema colegial que incluya:

1. Una **Cuenta Escrow¹⁶ Fiduciaria Institucional** bajo la titularidad y auditoría del Colegio Notarial de Mendoza.

¹⁶ Una cuenta Escrow es una cuenta de depósito en garantía. Es una herramienta financiera donde un tercero neutral, en este caso, el Colegio Notarial, retiene y administra fondos de una transacción y el dinero se libera solo cuando se cumplen las condiciones acordadas contractuales acordadas.

2. Un **Reglamento Unificado de Fideicomisos Locativos** que estandarice los honorarios notariales y reduzca los costos operativos.

7.3. Especulaciones respecto a la implementación desde la perspectiva práctica.

1. **Honorarios:** Los Honorarios Notariales podrían ser el equivalente al valor de un canon locativo mensual, incluyendo en esto el arancel del Colegio Notarial.
2. **Fondo de Garantía:** La relación locativa debiera contemplar la constitución de un fondo de garantía equivalente al menos a 4 (cuatro) cánones locativos mensuales. Este monto estimado contempla la cobertura de un plazo estimado de un proceso monitorio de desalojo. Se entiende la onerosidad de este monto, aunque se estima que este es un fondo (no un costo), que se conforma por única vez (la primera vez), ya que en los contratos sucesivos o en las renovaciones, este fondo se mantendrá indemne. Además, las partes podrán convenir la integración de este fondo en una determinada cantidad de mensualidades.
3. **Depósito:** Se elimina en el costo del contrato el denominado “mes de depósito”.

Finalmente, se advierte que esta nueva incumbencia notarial propuesta, puede ser fácilmente practicada por otros sectores profesionales, por lo cual, posicionar el “Fideicomiso Notarial de Garantía” en forma prioritaria y contundente, es fundamental para lograr el éxito del instituto en beneficio del notariado todo.

CAPÍTULO VIII: CONCLUSIONES

1. **Eficiencia e Imparcialidad:** El Fideicomiso Locativo Notarial ofrece un equilibrio perfecto entre la celeridad requerida por el locador y la protección económica del locatario.
2. **Inmunidad Concursal:** La figura otorga intangibilidad patrimonial absoluta (Arts. 1685 y 1686, CCCN) frente a procesos universales de insolvencia.
3. **Despresurización Judicial:** La resolución extrajudicial del crédito elimina la acumulación de juicios de cobro en los juzgados civiles de la provincia.
4. **Viabilidad Inmediata en Mendoza:** La infraestructura del Colegio Notarial de Mendoza y la Ley Orgánica N° 3058 permiten la puesta en marcha de esta herramienta de manera inmediata.

ANEXOS INSTRUMENTALES Y REGLAMENTARIOS

ANEXO A: PROYECTO DE RESOLUCIÓN DEL CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO NOTARIAL DE MENDOZA

RESOLUCIÓN N° [X]/2026 - CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO NOTARIAL DE MENDOZA

VISTO: Las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica Notarial N° 3058 y la necesidad de ofrecer soluciones innovadoras para la contratación locativa en la Provincia de Mendoza; y

CONSIDERANDO:

Que el Fideicomiso en Garantía (Art. 1680 CCCN) es una herramienta idónea para otorgar previsibilidad y agilidad a los contratos de locación urbana y comercial.

Que la intervención de los Notarios como Fiduciarios garantiza imparcialidad, fe pública y contribuyen al resguardo patrimonial.

EL CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO NOTARIAL DE MENDOZA

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: APROBAR el "Reglamento para la Constitución y Administración de Fideicomisos Locativos Notariales de Garantía" en el ámbito de la Provincia de Mendoza.

ARTÍCULO 2°: CREAR el Registro de Fideicomisos Locativos Notariales bajo la dependencia del Consejo Superior del Colegio Notarial.

ARTÍCULO 3°: HABILITAR la Cuenta Fiduciaria Institucional para el depósito y colocación financiera de los fondos fiduciarios administrados por los notarios colegiados.

ARTÍCULO 4º: FIJAR una escala arancelaria social y preferencial para la instrumentación de los fideicomisos locativos y las actas de liquidación correspondientes.

ANEXO B: MODELO DE INSTRUMENTO DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO LOCATIVO NOTARIAL DE GARANTÍA

CONTRATO DE FIDEICOMISO LOCATIVO NOTARIAL DE GARANTÍA

En la Ciudad de Mendoza, a los [X] días del mes de [X] de 2026, entre:

Por una parte, el Sr./Sra. [Nombre del Locatario], DNI N° [X], en adelante el **“FIDUCIANTE”**;

Por otra parte, el Sr./Sra. [Nombre del Locador], DNI N° [X], en adelante el **“BENEFICIARIO”**;

Y el Escribano Público [Nombre del Notario], Titular/Adscripto del Registro N° [X] de la Provincia de Mendoza, en adelante el **“ESCRIBANO FIDUCIARIO”**;

Se conviene la celebración del presente Contrato de Fideicomiso en Garantía (Art. 1680, CCCN), sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO. El FIDUCIANTE transfiere en propiedad fiduciaria al ESCRIBANO FIDUCIARIO la suma de [MONTO EN PESOS/DÓLARES] (o el equivalente a X meses de alquiler inicial), para constituir un patrimonio separado de afectación (Art. 1685 CCCN) destinado a garantizar el cumplimiento del Contrato de Locación del inmueble sito en calle [Dirección del Inmueble].

SEGUNDA: INVERSIÓN Y FRUTOS. El ESCRIBANO FIDUCIARIO mantendrá los fondos depositados en la Cuenta Fiduciaria del Colegio Notarial de la Provincia de Mendoza y queda facultado para colocarlos en Fondos Comunes de Inversión (FCI) o Plazos Fijos UVA. Los frutos generados por dicha colocación incrementarán el fondo y pertenecerán al FIDUCIANTE al término del contrato.

TERCERA: PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN Y EJECUCIÓN. Producida la mora del FIDUCIANTE en el pago del canon, expensas o servicios, y/o algún otro incumplimiento de previsiones establecidas en el contrato, el BENEFICIARIO requerirá por escrito la intervención del ESCRIBANO FIDUCIARIO. El ESCRIBANO FIDUCIARIO notificará al FIDUCIANTE por el término perentorio de TRES (3) días hábiles para acreditar el pago. Vencido dicho plazo sin acreditación, el ESCRIBANO

FIDUCIARIO procederá a liquidar y transferir las sumas adeudadas al BENEFICIARIO mediante Acta Notarial.

CUARTA: RESTITUCIÓN. Finalizada la locación sin saldos pendientes, el ESCRIBANO FIDUCIARIO rendirá cuentas y restituirá al FIDUCIANTE la totalidad del capital más los rendimientos acumulados en un plazo máximo de CINCO (5) días hábiles.

ANEXO C: MODELO DE ACTA NOTARIAL DE INTIMACIÓN, LIQUIDACIÓN Y ENTREGA DE FONDOS

ACTA NOTARIAL DE LIQUIDACIÓN Y EJECUCIÓN DE GARANTÍA FIDUCIARIA

En la Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza, a los [X] días del mes de [X] de 2026, ante mí, [Nombre del Notario], Escribano Titular del Registro Notarial N° [X], COMPARECE: el Sr./Sra. [Nombre del Locador], quien solicita mi intervención notarial y MANIFIESTA:

PRIMERO: Que en fecha [X] se constituyó el Fideicomiso Locativo Notarial de Garantía sobre el contrato de locación del inmueble ubicado en [Dirección].

SEGUNDO: Que el inquilino/fiduciante [Nombre del Locatario] incurrió en mora en el pago de los cánones correspondientes a los meses de [Meses adeudados], ascendiendo la deuda a la suma de \$ [Monto].

TERCERO: Que habiéndose labrado el Acta de Notificación e Intimación previa con fecha [Fecha], habiendo transcurrido el plazo de TRES (3) días hábiles sin que el deudor acreditara el pago ni opusiera excepción documental legítima, SOLICITA la ejecución y liquidación de los fondos garantizados.

ACTO SEGUIDO, EL ESCRIBANO FIDUCIARIO CONSTA Y CERTIFICA:

1. Que se verificó el cumplimiento estricto del procedimiento de notificación previo.
2. Que, no habiéndose acreditado el pago, procedo en este acto a transferir de la Cuenta Fiduciaria N° [Número] a la cuenta bancaria del BENEFICIARIO CBU N° [Número] la suma de \$ [Monto de la deuda], sirviendo la presente de suficiente recibo y carta de pago.
3. Que se notifica a las partes el saldo remanente del fondo de garantía fiduciario en la suma de \$ [Saldo].

Leo a la compareciente, quien se ratifica y firma por ante mí, de todo lo cual DOY FE.

DOCTRINA

- **Abatti, Enrique L. y Rocca, Ival (h):** *El Depósito de garantía de la locación*. <https://garciaalonso.com.ar/blog/nuevo-codigo-civil-y-comercial-todo-lo-que-tenes-que-saber-sobre-el-deposito-de-garantia-de-la-locacion/>
- **Aicega, María Valentina:** *"El fideicomiso de garantía en el Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones y algunos aspectos conflictivos de la figura"*, en la *Revista Código Civil y Comercial* (La Ley), N° 9 (octubre/noviembre 2017), pp. 130-153.
- **Armella, Cristina N.:** *"Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario"*. Buenos Aires. Astrea, 2018.
- **Barreira Delfino, Eduardo A.:** *"El fideicomiso de garantía ante la insolvencia"*, *Doctrina Societaria y Concursal ERREPAR*, Tomo XXXVI, 2024.
- **Bono, Gustavo A.:** *Fideicomiso de garantía*, Buenos Aires, Astrea, 2018.
- **Kiper, Claudio M. y Lisoprawski, Silvio V.:** *Tratado de Fideicomiso*, Tomos I y II, 4ª ed., Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2016.
- **Libro de Ponencias del II Congreso Nacional Interdisciplinario de Fideicomiso** (Córdoba, 2026).