

## **IV JORNADAS NOTARIALES MENDOCINAS**

3 y 4 de septiembre de 2026

### **TEMA II**

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

#### **FUNCIÓN NOTARIAL Y ESPECIALIDAD EN LA CONFIGURACIÓN DE GARANTÍAS REALES COMPLEJAS**

*Objeto, crédito y evolución de la garantía*



Autores: María Emilia Sabatini<sup>1</sup> y Juan Ignacio Bressan Gutiérrez<sup>2</sup>

Correos electrónicos: [emisaba12@gmail.com](mailto:emisaba12@gmail.com); [juani\\_bressan@hotmail.com](mailto:juani_bressan@hotmail.com)

Categoría: 2. Trabajos de otros profesionales

---

<sup>1</sup> Abogada en ejercicio.

<sup>2</sup> Escribano en ejercicio y abogado. Titular del Registro Notarial n.º 47, San Rafael, Mendoza.

## PONENCIAS

**Primera ponencia.** *De lege lata*, la aptitud de un bien para constituir el objeto de una garantía real depende de su habilitación legal. El ordenamiento debe admitir su afectación mediante el tipo de garantía elegido y, si no es una cosa, señalarlo taxativamente como objeto posible de un derecho real. El valor económico, la transmisibilidad o la precisión técnica no sustituyen esa habilitación.

**Segunda ponencia.** *De lege lata*, verificada la admisibilidad de la garantía, las especialidades en cuanto al objeto y al crédito constituyen exigencias diferenciadas y de cumplimiento concurrente. La suficiencia de una no compensa la insuficiencia de la otra. El acto constitutivo debe articularlas mediante una correspondencia jurídicamente inteligible entre el objeto afectado, las obligaciones comprendidas y la extensión de la responsabilidad real. La especialidad reforzada no constituye un requisito adicional, sino una técnica de configuración que, frente a estructuras complejas, incorpora parámetros objetivos al acto constitutivo o los integra jurídicamente a él para mantener reconocibles esos elementos y, cuando corresponda, sus reglas de evolución. La suficiencia originaria se juzga con arreglo al acto constitutivo; la documentación posterior puede fundar una modificación o un nuevo acto con efectos hacia el futuro.

**Tercera ponencia.** *De lege lata*, cuando el notario interviene en la configuración de una garantía, su función preventiva comprende calificar su admisibilidad, integrar jurídicamente los soportes técnicos pertinentes y expresar en el título la correspondencia entre el objeto afectado, las obligaciones comprendidas y la cobertura. El título resultante debe permitir que las partes, los terceros, el Registro y, eventualmente, el juez reconozcan el alcance de la garantía y el régimen aplicable a su publicidad y realización. Esa inteligibilidad reduce incertidumbres jurídicas y mejora las condiciones para valorar la garantía y, cuando el régimen lo permite, transmitir o hacer circular el crédito garantizado.

**Cuarta ponencia.** *De lege lata*, la hipoteca sobre el derecho real de superficie recae sobre el derecho del superficiario tal como existe al constituirse, según su modalidad, contenido, extensión y duración. Las referencias a la rasante, al vuelo o al subsuelo delimitan su ámbito espacial de ejercicio. Si la superficie es parcial, ese ámbito debe determinarse mediante un documento cartográfico que reúna, conforme a la legislación local, condiciones suficientes de precisión, confiabilidad e integralidad. En la hipoteca divisible, el proyecto, el acuerdo de divisibilidad y las pautas de distribución proporcionan la base objetiva para determinar el saldo de la deuda y la cobertura hipotecaria correspondientes a cada unidad e instrumentar, cuando corresponda, las asunciones y liberaciones necesarias.

**Quinta ponencia.** *De lege ferenda*, los regímenes que admitan nuevos bienes inmateriales, conjuntos variables de bienes o derechos y activos digitales como respaldo deben definir la posición jurídica susceptible de afectación y precisar la naturaleza real o personal del mecanismo. Sobre esa base, deben establecer las reglas aplicables a su identificación, titularidad, legitimación, control o custodia, evolución, sustitución, constitución, publicidad, oponibilidad, prioridad y realización, así como las facultades de persecución cuando se atribuya un derecho real de garantía.

## **RESUMEN**

El trabajo aborda la configuración de garantías reales cuando la identificación del objeto, del crédito o de su evolución presenta dificultades jurídicas, espaciales, temporales o tecnológicas. Estas situaciones exigen títulos capaces de conservar una relación comprensible entre el bien afectado, la obligación garantizada, la extensión de la cobertura y los cambios que puedan producirse durante la vigencia del negocio.

El análisis parte de las especialidades del objeto y del crédito y propone una secuencia común para su aplicación. Primero corresponde verificar la aptitud jurídica del objeto y de la garantía elegida. A partir de esa habilitación, el acto constitutivo debe permitir reconocer el objeto actual, la deuda asegurada, el límite de responsabilidad y los parámetros que regirán sus transformaciones. La expresión «especialidad reforzada» identifica esta técnica de determinación y coordinación dentro del régimen vigente.

La hipoteca sobre el derecho real de superficie y la hipoteca divisible permiten comprobar el funcionamiento del método. En la primera, la modalidad existente del derecho del superficiario define el objeto hipotecado, mientras que la superficie parcial agrega la necesidad de delimitar espacialmente su ámbito de ejercicio. En la segunda, la configuración debe acompañar el paso desde el inmueble inicial hacia los objetos resultantes y conservar la correspondencia entre cada uno de ellos, la deuda, los saldos, la distribución de la cobertura y las liberaciones.

La proyección hacia los créditos y los bienes inmateriales muestra que cada estructura requiere atender a su régimen propio. La prenda de créditos, la cesión en garantía, la prenda sobre marcas y las distintas posiciones que pueden representarse mediante activos digitales presentan soluciones y alcances diferentes. El método permite reconocer esas diferencias y establecer, en cada caso, qué derecho puede afectarse, mediante qué mecanismo y con qué publicidad.

Cuando interviene en la formación del negocio, el notario puede reunir y calificar la información jurídica y técnica, controlar la legitimación y los consentimientos e integrar esos elementos en un título coherente. La inteligibilidad así obtenida facilita la valoración del respaldo, el conocimiento de las cargas, la circulación del crédito y la eventual realización de la garantía.

*Palabras clave: especialidad reforzada; función notarial preventiva; garantías reales; derecho de superficie; hipoteca divisible; créditos; bienes inmateriales; activos digitales.*

## ÍNDICE

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| INTRODUCCIÓN .....                                                                    | 6  |
| I. LAS DOS ESPECIALIDADES Y SU RELACIÓN .....                                         | 8  |
| II. ESPECIALIDAD REFORZADA: SENTIDO Y LÍMITES .....                                   | 10 |
| III. FUNCIÓN NOTARIAL PREVENTIVA Y CONFIGURACIÓN DEL TÍTULO .....                     | 12 |
| IV. SUPERFICIE PARCIAL Y DETERMINACIÓN DEL OBJETO .....                               | 13 |
| V. HIPOTECA DIVISIBLE: PROYECTO, EVOLUCIÓN DEL OBJETO Y DIVISIÓN<br>DEL CRÉDITO ..... | 18 |
| VI. PROYECCIÓN METODOLÓGICA: CRÉDITOS, FLUJOS Y OTROS BIENES .                        | 21 |
| CONCLUSIONES .....                                                                    | 25 |
| BIBLIOGRAFÍA .....                                                                    | 28 |

## INTRODUCCIÓN

La dinámica económica incorpora de manera constante bienes y estructuras negociales de creciente relevancia patrimonial, tendencia que probablemente continuará. El ordenamiento puede encuadrarlos en categorías existentes o establecer regímenes especiales de transmisión, publicidad, custodia o garantía. Ese reconocimiento normativo es necesario, pero no asegura su utilización. Una garantía puede estar legalmente admitida y, sin embargo, tener escasa o inexistente aplicación práctica si no permite reconocer con suficiente claridad qué se afecta, qué obligación asegura y bajo qué reglas puede modificarse, publicitarse o realizarse. Su empleo como respaldo plantea, por ello, una doble cuestión: la aptitud del activo como objeto del derecho real pretendido y la posibilidad de configurar una garantía suficientemente inteligible.

Esa doble cuestión exige, a su vez, dos exámenes sucesivos. El primero es de admisibilidad: debe verificarse que el ordenamiento permita afectar la cosa o el derecho mediante el tipo de garantía elegido y reconozca sus efectos. El valor económico pertenece a la dimensión patrimonial del activo; su aptitud como objeto de un derecho real depende de la habilitación legal. Dentro de ese marco actúa la autonomía privada. Superado ese umbral, corresponde examinar la especialidad en cuanto al objeto y al crédito. En la constitución de derechos reales de garantía, ambas son exigencias diferenciadas y de cumplimiento concurrente. El título suficiente debe articularlas mediante una correspondencia jurídicamente inteligible entre el objeto afectado, las obligaciones comprendidas y la extensión de la responsabilidad real.

El segundo examen se vuelve especialmente exigente cuando el objeto o el crédito presentan una estructura parcial, temporal, proyectada, variable o inmaterial. El estándar legal de especialidad se mantiene; su expresión y conservación durante la vida de la garantía requieren una técnica de configuración más intensa. Denominamos «especialidad reforzada» a esa aplicación particularmente precisa y coordinada de los recaudos del régimen correspondiente, mediante parámetros objetivos que permitan reconocer el objeto actual, el crédito, la cobertura y, cuando corresponda, sus reglas de evolución.

Precisamente en esa configuración adquiere relevancia la función preventiva del notario. Cuando interviene, califica la admisibilidad del mecanismo, determina la relevancia jurídica de los antecedentes y soportes elaborados o controlados por distintos especialistas y los integra en un título que articule el objeto afectado, los créditos comprendidos, la cobertura y sus reglas de evolución. Su actuación durante la formación del negocio permite detectar inconsistencias, completar remisiones y prever contingencias antes de constituir la garantía. Esa tarea facilita la verificación posterior de su alcance y reduce el riesgo de controversias evitables.

La hipoteca sobre el derecho real de superficie ofrece el principal caso testigo. El objeto hipotecado es el derecho actual del superficiario, con la modalidad, el contenido, la extensión y la duración existentes al constituirse la garantía. Cuando la superficie se limita a una parte del inmueble, su ámbito de ejercicio requiere delimitación cartográfica. Si la operación incorpora una hipoteca divisible, el proyecto, el acuerdo de divisibilidad y las pautas de distribución deben proporcionar parámetros objetivos que permitan conservar la correspondencia entre el objeto inicial y los objetos resultantes, así como su relación con el crédito y la cobertura.

Desde ese caso testigo, el trabajo proyecta el método hacia los créditos, los denominados flujos y ciertos derechos inmateriales y activos digitales. La comparación respeta la especificidad de cada régimen y busca determinar qué posición jurídica existe, si puede ser objeto de la garantía pretendida, cómo debe individualizarse, qué publicidad corresponde y bajo qué reglas puede evolucionar o realizarse. La precisión económica o tecnológica aporta datos para la identificación; la calificación jurídica define la aptitud del activo como objeto y el régimen de garantía aplicable.

La hipótesis central sostiene que, en las garantías complejas, la habilitación legal del mecanismo debe complementarse con una aplicación de la especialidad capaz de hacer inteligible su estructura desde el origen y durante sus transformaciones. La especialidad reforzada ofrece un criterio para elaborar y controlar esa configuración. Aunque la concesión del crédito, su costo y el resultado de la ejecución dependen también de factores económicos, regulatorios y procesales, la claridad jurídica del respaldo constituye una condición para que pueda ser comprendido, evaluado y utilizado en el financiamiento de la inversión, la construcción y el acceso a la vivienda.

## **I. LAS DOS ESPECIALIDADES Y SU RELACIÓN**

### **1. Especialidad del objeto**

La especialidad en cuanto al objeto presupone un examen previo de admisibilidad. Antes de determinar cómo debe individualizarse un activo, corresponde verificar que la cosa o el derecho pueda constituir el objeto del tipo de garantía elegido. Los artículos 1883 y 1884 del Código Civil y Comercial reservan a la ley la determinación de la estructura de los derechos reales y admiten como objeto, además de las cosas, los bienes taxativamente señalados. El artículo 2188, al disponer que cosas y derechos pueden constituir el objeto de los derechos reales de garantía, debe interpretarse en coordinación con esas reglas y con las normas propias de cada tipo. No se confiere a cualquier activo económicamente valioso aptitud general para ser gravado.

Superado ese examen, la especialidad responde a una pregunta elemental: qué cosa o derecho, y con qué extensión, queda afectado a la garantía. El artículo 2188 exige que el objeto sea actual y esté adecuadamente individualizado en el contrato constitutivo. La actualidad impide constituir originariamente un derecho real de garantía sobre un objeto que todavía no existe como tal, pero no excluye que un derecho actual produzca resultados futuros o experimente transformaciones previstas por su régimen. Así, la individualización del objeto debe permitir reconocer la extensión material, jurídica, temporal y, cuando corresponda, espacial de la afectación.

Objeto determinado no significa objeto sencillo ni exige que toda la información se encuentre concentrada en una única cláusula. La individualización puede resultar del acto y de los soportes jurídicos o técnicos incorporados o inequívocamente referenciados en él, siempre que conduzcan a un resultado único. El objeto es determinable cuando esos elementos proporcionan parámetros objetivos y verificables que permiten reconocerlo sin una nueva elección constitutiva. Permanece indeterminado cuando sólo se enuncia un género ilimitado, se remite su identificación a una decisión futura discrecional o se depende de antecedentes ajenos al acto para saber qué quedó gravado.

El artículo 2190 permite integrar la omisión de alguna especificación mediante la consideración conjunta de las enunciaciones del acto constitutivo. La regla admite una lectura integral del negocio, pero no reduce el estándar del artículo 2188 ni permite reconstruir retroactivamente el objeto mediante documentación posterior que no haya quedado jurídicamente integrada al acto. Esa documentación podrá servir de fundamento a un nuevo otorgamiento o a una modificación con efectos hacia el futuro, pero no convierte en determinada desde su origen una garantía que carecía de parámetros suficientes.

## **2. Especialidad en cuanto al crédito**

El artículo 2187 admite créditos puros y simples, a plazo, condicionales o eventuales. El artículo 2189, por su parte, regula de manera diferenciada el cumplimiento de la especialidad según el grado de determinación del crédito. Cuando este se encuentra individualizado desde el origen, el acto constitutivo debe indicar sus sujetos, objeto y causa; además, el monto de la garantía debe estimarse en dinero y puede diferir del capital del crédito. Cuando se garantizan créditos indeterminados, el instrumento debe expresar que se trata de una garantía de máximo, fijar el monto máximo garantizado en todo concepto y establecer un plazo que no exceda de diez años. Este límite temporal rige exclusivamente para ese supuesto y, una vez vencido, la garantía subsiste respecto de los créditos nacidos durante su vigencia.

En ambos supuestos deben distinguirse el crédito garantizado, el saldo de capital y el monto de la garantía o del gravamen. El crédito identifica la relación obligacional asegurada; el saldo de capital indica cuánto resta pagar en un momento determinado; y el monto del gravamen establece hasta qué suma queda afectado el bien. La deuda exigible puede comprender, además del saldo de capital, intereses, daños y costas. El artículo 2193 incluye en la cobertura los intereses posteriores a la constitución y los daños y costas posteriores provocados por el incumplimiento; los anteriores requieren previsión y determinación expresas.

Así, una hipoteca puede garantizar un préstamo determinado e individualizado en el acto constitutivo. Si en un momento posterior el saldo de capital es de sesenta millones de pesos y el monto de la garantía fue estimado en cien millones, ambas cifras cumplen funciones diferentes: la primera indica cuánto capital resta pagar; la segunda expresa el monto por el cual se constituyó el gravamen. La cobertura comprende, además, los intereses, daños y costas alcanzados por el artículo 2193.

La individualización del crédito y el monto del gravamen deben surgir del acto constitutivo. El artículo 2190 permite integrar las especificaciones faltantes únicamente a partir del conjunto de sus propias enunciaciones. En ese sentido, el precedente *Cook Master*<sup>3</sup> delimita el alcance de esa integración. La Cámara declaró inoponible una cesión en garantía porque el contrato carecía de elementos suficientes para identificar la obligación garantizada y el monto máximo del gravamen. Las facturas y remitos acompañados con posterioridad acreditaban operaciones concretas, pero no suplían las deficiencias del contrato. El fallo confirma la autonomía de ambos planos: la determinación de los créditos afectados debe concurrir, desde el acto constitutivo, con la individualización de la obligación garantizada y del monto de la garantía.

### **3. Autonomía y coordinación**

La especialidad en cuanto al objeto y la especialidad en cuanto al crédito constituyen exigencias autónomas que deben cumplirse y coordinarse en el título suficiente que instrumenta la garantía. Una descripción precisa del inmueble o del derecho afectado no subsana la falta de identificación del crédito; del mismo modo, un crédito correctamente individualizado no corrige un objeto insuficientemente determinado. El acto debe permitir establecer qué objeto responde, por qué obligaciones y dentro de qué extensión.

La coordinación se vuelve más exigente cuando el objeto o el crédito evolucionan durante la vida del negocio. En la hipoteca divisible, por ejemplo, el objeto inicial, los objetos resultantes, el crédito, la cobertura, los saldos y las liberaciones deben conservar una correspondencia verificable. La especialidad no impone inmovilidad: admite el cambio cuando responde a parámetros objetivos, documentados y cognoscibles.

## **II. ESPECIALIDAD REFORZADA: SENTIDO Y LÍMITES**

Sobre los presupuestos legales expuestos en el capítulo anterior, este trabajo denomina «especialidad reforzada» a la técnica instrumental de configuración empleada cuando la determinación de la garantía presenta una complejidad singular. La expresión no crea una categoría jurídica ni eleva el estándar de validez: describe el modo de hacer cognoscibles y operativos el objeto afectado, el crédito garantizado y la cobertura cuando su reconocimiento depende de múltiples datos jurídicos o técnicos o cuando la operación prevé transformaciones durante su vigencia.

---

<sup>3</sup> «Cook Master S.R.L. c/ Tradesal S.R.L. s/ ejecutivo», expte. COM 2895/2020/CA1.

La proyección temporal de esta técnica admite que la congruencia se conserve mediante parámetros objetivos integrados al título o mediante actos posteriores que, con la forma y publicidad correspondientes, instrumenten cada modificación, división, sustitución o liberación. En cada estado de la garantía debe resultar verificable qué permanece afectado, qué obligaciones se encuentran comprendidas y cuál es la extensión de la responsabilidad real.

Su alcance se delimita mediante la distinción entre dos planos. El primero corresponde al núcleo legal de la especialidad: la individualización del objeto actual, la determinación o delimitación del crédito garantizado y la estimación dineraria de la cobertura. El segundo comprende controles externos a ese núcleo, como la titularidad, la legitimación, los consentimientos, la publicidad, la prioridad y la realización. Estos recaudos inciden, según el régimen aplicable, en la validez, la oponibilidad o la eficacia de la garantía. Su coordinación resulta necesaria, pero su examen separado permite atribuir a cada deficiencia la consecuencia jurídica correspondiente.

Como herramienta de revisión, este trabajo propone un test de inteligibilidad aplicable al estado de la garantía objeto de examen. A partir del acto constitutivo y, cuando corresponda, de los actos posteriores y soportes jurídicamente integrados, un tercero interesado debería poder establecer: a) qué cosa o derecho actual se encuentra afectado y cuál es su extensión material, jurídica, temporal y, en su caso, espacial; b) qué crédito se garantiza o, si se trata de una garantía de máximo, qué universo de créditos puede quedar comprendido, cuál es el monto máximo y qué plazo rige; c) mediante qué parámetros o actos jurídicos pueden modificarse, dividirse, sustituirse o liberarse el objeto, el crédito y la cobertura; y d) qué correspondencia debe conservarse entre esos elementos después de cada transformación.

El resultado del test debe confrontarse con los controles del segundo plano conforme al régimen aplicable. La utilidad diagnóstica de la revisión consiste en localizar la deficiencia y determinar la respuesta pertinente: integración mediante las enunciaciones del propio acto; cumplimiento del recaudo antes del otorgamiento; o, si la garantía ya fue constituida, modificación o nuevo acto con los efectos que correspondan.

### **III. FUNCIÓN NOTARIAL PREVENTIVA Y CONFIGURACIÓN DEL TÍTULO**

La función preventiva del notario se despliega desde la formación del negocio, cuando todavía pueden corregirse inconsistencias capaces de afectar la constitución, publicidad o realización de la garantía. La complejidad no deriva únicamente de la cantidad de documentos involucrados, sino también de la necesidad de coordinar información elaborada por distintos sujetos y para finalidades diversas. Cuando interviene, el notario califica la admisibilidad del negocio, selecciona los datos jurídicamente relevantes, advierte discordancias y los articula de manera que el título exprese una configuración unívoca y coherente.

La intervención notarial puede venir impuesta por la forma del acto, como ocurre, por regla, con la constitución de la hipoteca. En ese supuesto, la escritura pública instrumenta el título suficiente y la actuación del notario forma parte de la configuración del negocio. Cuando esa forma no es exigida, su función preventiva puede desenvolverse mediante el asesoramiento y la redacción del instrumento correspondiente.

El test de inteligibilidad formulado en el capítulo anterior proporciona una pauta para ordenar esa labor. Aplicado a la actuación notarial, permite decidir qué antecedentes deben incorporarse o referenciarse inequívocamente, qué cuestiones necesitan ser completadas antes del otorgamiento y qué reglas deben quedar expresadas para acompañar las modificaciones, divisiones, sustituciones, asunciones o liberaciones previstas. También permite distinguir las transformaciones que pueden operar conforme a parámetros incorporados al título de aquellas que requieren un acto posterior con sus correspondientes recaudos de forma y publicidad. Su aplicación se adapta al régimen de cada garantía y a la naturaleza de sus elementos.

El resultado procurado es un título que conserve la unidad jurídica del negocio pese a la diversidad de antecedentes que sustentan su configuración. Esa unidad facilita la calificación registral, proporciona una base común para determinar el alcance de los derechos involucrados y reduce el riesgo de que ambigüedades documentales dificulten la modificación o realización de la garantía. La inteligibilidad también mejora las condiciones para valorar el respaldo y, cuando el régimen lo permite, para transmitir o hacer circular el crédito garantizado. Constituye así una contribución jurídica a la operatividad de los instrumentos de financiamiento y a los fines económicos y sociales que inspiran los regímenes analizados.

Los capítulos siguientes someten esta propuesta a distintas formas de complejidad. La comparación procura comprobar el alcance del método y precisar qué aspectos deben quedar jurídicamente articulados en el título para que cada garantía conserve su inteligibilidad durante su constitución, evolución y realización.

#### **IV. SUPERFICIE PARCIAL Y DETERMINACIÓN DEL OBJETO**

La superficie parcial constituye el principal caso testigo de este trabajo porque combina temporalidad, evolución y delimitación espacial. El objeto hipotecado es el derecho real actual del superficiario, no el sector físico sobre el que se ejerce ni las unidades proyectadas. Su especialidad exige identificar esa posición jurídica y, cuando recae sobre una parte del inmueble, determinar con precisión su ámbito material mediante la coordinación de información jurídica, técnica, catastral y registral.

##### **1. Objeto actual, evolución y duración**

La primera cuestión es común a toda hipoteca sobre superficie, sea total o parcial. Los artículos 2120 y 2206 reconocen la aptitud hipotecaria tanto del derecho de construir, plantar o forestar como de la propiedad superficiaria. La dificultad no reside en la admisibilidad de la garantía, sino en determinar cuál de esas posiciones jurídicas existe al constituirla. En ese sentido, la expresión «rasante, vuelo o subsuelo» empleada por el artículo 5 del DNU 1017/2024 identifica el ámbito donde se ejerce el derecho, pero no convierte esos sectores en objetos reales autónomos. La hipoteca recae sobre el derecho del superficiario, cuya modalidad, contenido, extensión y duración deben resultar del título.

Sobre esa base, el DNU 1017/2024 se presenta como una regulación novedosa y de finalidad marcadamente promocional, dirigida a impulsar la utilización de la superficie como instrumento de financiamiento de proyectos inmobiliarios. Su novedad no reside en la aptitud hipotecaria del derecho, ya reconocida por el Código Civil y Comercial, sino en organizar y promover su empleo, reforzar determinados aspectos de su publicidad y facilitar su circulación mediante la cesión, securitización, integración a fideicomisos financieros y emisión de letras hipotecarias. Esa posible circulación exige que la garantía pueda ser comprendida sin depender de las explicaciones de sus otorgantes originarios.

La actualidad del objeto no exige que la obra se encuentre terminada. Antes de construir puede existir un derecho real cuyo contenido actual consista precisamente en la facultad de hacerlo (superficie en sí). Las unidades previstas en el proyecto todavía no son objetos inmobiliarios autónomos: son resultados posibles del ejercicio de aquel derecho. Si la construcción ya existe y pertenece al superficiario, el objeto será la propiedad superficiaria. La escritura debe fijar ese corte temporal y evitar que una unidad proyectada sea presentada como objeto actual.

Parte de la doctrina entiende que, materializada la obra, la garantía constituida sobre el derecho de construir se extiende a la propiedad superficiaria por subrogación real, sin necesidad de un acto complementario.<sup>4</sup> Esta lectura permite explicar la evolución del objeto sin admitir una hipoteca originaria sobre una cosa futura. La transformación posterior, sin embargo, no subsana una individualización inicial insuficiente ni autoriza a dejar indeterminada su regla de evolución.

La duración merece un tratamiento igualmente preciso. El plazo remanente delimita la existencia del objeto hipotecado y condiciona su valor y aptitud de realización. También deben distinguirse los efectos del vencimiento normal y de la extinción anticipada. Cumplido el plazo, el propietario del suelo hace suyo lo construido, libre de los derechos constituidos por el superficiario; si la superficie se extingue anticipadamente, el artículo 2125 dispone que esos derechos continúen gravando separadamente el suelo y la superficie hasta el transcurso del plazo originario. Por ello, no basta con enumerar las causas de extinción: debe poder reconocerse cómo cada una incide sobre la subsistencia de la garantía.

La indemnización prevista por la norma de fondo para la extinción de la superficie —salvo pacto en contrario— interesa a este análisis porque puede incidir en el destino jurídico y económico de la garantía. Cuando la modalidad convenida atribuye dinero u otro derecho al superficiario y resultan aplicables las reglas de subrogación real, ese valor puede sustituir al objeto inicialmente gravado. Por ello, el título debe permitir reconocer la solución acordada y su articulación con la continuidad, la publicidad y la eventual realización de la garantía. Las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil señalaron, en esa línea, que la indemnización en especie puede contribuir a revitalizar la superficie de fuente contractual.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> RACHID, Martín y SÁENZ, Pedro Facundo, «Reflexiones sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial», *Revista del Notariado*, n.º 927, enero-marzo de 2017, publicación digital 5/6/2017.

<sup>5</sup> XXIX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL, *Conclusiones. Comisión n.º 6: Derechos reales*, Universidad Austral.

## 2. La superficie parcial y su determinación espacial

El artículo 2116 permite constituir la superficie sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo. La parcialidad recae sobre un ámbito materialmente localizado y no debe confundirse con una cuota indivisa. Un porcentaje abstracto o una referencia genérica al vuelo o al subsuelo no permiten establecer dónde comienza y termina el ejercicio del derecho.

La descripción debe corresponderse con su configuración concreta. Según el caso, puede ser necesario expresar superficie, medidas, límites, ubicación en planta, alturas, niveles, secciones, accesos y demás datos que delimiten el aprovechamiento conferido. Cuando el derecho recae sobre un sector o volumen determinado, su individualización adquiere necesariamente una dimensión tridimensional.

El artículo 7 del DNU 1017/2024 exige que la superficie constituida sobre una parte del inmueble sea descrita con las precisiones y características propias de un documento cartográfico, en las condiciones establecidas por la normativa aplicable en cada jurisdicción. El artículo 5 de la Resolución Conjunta 2/2025 dispone, para las escrituras comprendidas en su régimen, la incorporación de un croquis o proyecto de plano suscripto por profesional habilitado, del cual resulten la ubicación, superficie, altura y demás elementos necesarios para individualizar el objeto.

La referencia reglamentaria al croquis no puede interpretarse como una reducción del estándar establecido por el decreto ni como declaración de suficiencia automática de cualquier representación gráfica. El término es equívoco: puede designar desde un dibujo meramente ilustrativo hasta un documento técnico elaborado sobre operaciones de relevamiento. Lo jurídicamente relevante no es su denominación, sino su aptitud para representar con precisión, confiabilidad e integralidad el ámbito material de ejercicio, conforme a la legislación catastral aplicable.

La doctrina no es uniforme. Rachid y Sáenz<sup>6</sup> consideran suficiente, para la superficie parcial, un croquis confeccionado por profesional idóneo. En sentido contrario, Sabene<sup>7</sup> sostiene la exigibilidad del plano de mensura para todo supuesto de superficie y rechaza tanto el croquis ilustrativo como el plano carente de registración catastral.

---

<sup>6</sup> RACHID, Martín y SÁENZ, Pedro Facundo, op. cit.

<sup>7</sup> SABENE, Sebastián E., «A propósito del decreto 1017/2024: hipotecas divisibles, superficie y publicidad registral», *La Ley*, 20/2/2025, p. 1; *La Ley* 2025-A, 405, TR LALEY AR/DOC/242/2025.

Este trabajo adhiere, para la hipoteca sobre superficie parcial, a un estándar cartográfico robusto. La exteriorización espacial de un derecho real sobre una parte materialmente determinada debe coordinarse con el artículo 10 de la Ley 26.209, que exige que los objetos territoriales legales sean determinados mediante mensura o mediante métodos alternativos autorizados por la legislación local que garanticen niveles comparables de precisión, confiabilidad e integridad, y que sean registrados ante el organismo catastral. En consecuencia, un croquis meramente descriptivo o un proyecto pendiente de definición no bastan para individualizar el objeto hipotecado. Se requiere plano de mensura o un documento cartográfico técnicamente equivalente, intervenido o registrado por la autoridad competente conforme al régimen local.

La exigencia se justifica por la actualidad del objeto. La hipoteca recae desde su constitución sobre un derecho de superficie existente, no sobre el proyecto de su futura delimitación. Si su emplazamiento depende de una aprobación posterior, de mediciones todavía no realizadas o de decisiones susceptibles de modificación unilateral, la especialidad originaria permanece incumplida; la documentación posterior no puede reconstruirla retroactivamente.

La normativa local determina el procedimiento, las características del documento y la eventual admisión de métodos equivalentes, pero no debería degradar el nivel de individualización exigido por la legislación nacional. En la superficie parcial hipotecada, una delimitación meramente ilustrativa impide al acreedor valorar con certeza el respaldo, al Registro publicitar un objeto inequívoco y al juez establecer qué derecho debe realizarse. El riesgo no es solamente cartográfico: afecta directamente la especialidad, la oponibilidad y la utilización económica de la garantía.

### **3. Aplicación del estándar al título hipotecario**

En materia de garantías reales vinculadas a la superficie, las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil concluyeron que la especialidad queda satisfecha mediante la identificación del título fuente, el superficiario, el inmueble sobre el que recae el derecho, la extensión de las facultades conferidas y su duración.<sup>8</sup> Cuando la superficie es parcial, ese núcleo debe integrarse con la determinación espacial de su ámbito de ejercicio.

---

<sup>8</sup> XXIX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL, *Conclusiones. Comisión n.º 6: Derechos reales*, Universidad Austral.

La orientación registral institucional coincide con ese criterio. El Consejo Federal de Registros ha identificado como aspectos calificables de la superficie su duración, modalidad, destino y extensión total o parcial, además de otras circunstancias relevantes para reconocer el contenido y la situación registral del derecho.<sup>9</sup>

A la luz del test de inteligibilidad propuesto anteriormente, la escritura debe permitir reconocer la posición jurídica actual del superficiario, su extensión temporal y espacial y el documento técnico utilizado para delimitarla. La titularidad, la legitimación, la publicidad y las condiciones de realización no integran la especialidad en sentido estricto, pero deben controlarse separadamente para comprobar que el derecho individualizado pueda ser válidamente gravado y reconocido por terceros. Cada uno de esos controles debe satisfacerse conforme a su régimen propio.

En este ámbito, la función notarial consiste en articular esos elementos en un título coherente, sin sustituir las competencias técnicas o registrales correspondientes. El negocio puede incorporar, además, deberes de información y mecanismos lícitos de intimación, subsanación o regularización frente a incumplimientos que comprometan el desarrollo o el valor de la garantía. Estas estipulaciones permiten administrar riesgos, pero no integran la especialidad ni subsanan una determinación insuficiente del objeto.

El estándar puede comprobarse mediante un caso sencillo. Un propietario puede constituir a favor de una desarrolladora un derecho de superficie por cincuenta años sobre un sector delimitado y destinado a la construcción de doce unidades; un banco puede financiar la obra mediante un crédito a ocho años garantizado con hipoteca. El objeto actual no son las unidades proyectadas ni la parte física del suelo, sino el derecho real de superficie, en su modalidad de facultad de construir, dentro del ámbito y del plazo establecidos. El proyecto describe los resultados previstos de su ejercicio; el documento cartográfico determina el emplazamiento actual del derecho hipotecado. La escritura debe conservar la correspondencia entre ambos sin atribuir existencia actual a las unidades futuras.

---

<sup>9</sup> CONSEJO FEDERAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, «Recomendación sobre el DNU 1017/2024», LXV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, La Rioja, 13 y 14/3/2025.

Si, por el contrario, el título se limita a hipotecar genéricamente el «vuelo», remite a un croquis sin límites verificables o no permite conocer la modalidad y duración del derecho, su aptitud legal abstracta para ser hipotecado no compensa la insuficiente determinación de la garantía concreta. En este ámbito, la especialidad reforzada cumple una función práctica: permite al acreedor valorar el respaldo, al Registro publicitarlo sin ambigüedades, al cesionario conocer su alcance y, eventualmente, al juez identificar el derecho susceptible de realización. La adecuada configuración del título constituye así una condición para que la posibilidad reconocida por la ley se traduzca en una garantía inteligible, susceptible de circular y efectivamente utilizable para el financiamiento.

## **V. HIPOTECA DIVISIBLE: PROYECTO, EVOLUCIÓN DEL OBJETO Y DIVISIÓN DEL CRÉDITO**

La hipoteca divisible no es una nueva modalidad de este derecho real. El artículo 2191 del Código Civil y Comercial permite convenir la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes afectados. Sobre esa base, el DNU 1017/2024 organiza, con finalidad promocional, la aplicación de esta técnica a los proyectos inmobiliarios, y la Resolución Conjunta 2/2025 precisa su instrumentación. La figura permanece dentro del tipo hipotecario: la garantía se constituye sobre un objeto actual, aunque el negocio contemple su posterior división y la distribución de la cobertura entre los objetos resultantes.

Su particularidad reside en esa aptitud evolutiva. El proyecto constituye una pieza estructural de la hipoteca divisible: sin crear anticipadamente las futuras unidades o parcelas, proporciona la base objetiva que enlaza el objeto inicialmente gravado con los resultados previstos de su transformación. El acuerdo de divisibilidad y los criterios de distribución completan esa función al establecer cómo se dividirán el crédito y la cobertura cuando los nuevos objetos adquieran existencia jurídica.

Conforme a lo desarrollado en el capítulo III, la intervención notarial debe traducir esa estructura evolutiva en títulos que conserven una correspondencia verificable entre el objeto inicial, el proyecto, el crédito y los resultados de la división, sin presentar como actuales objetos que todavía no existen. En ello se concreta, para esta figura, la aplicación reforzada de la especialidad.

## 1. Objeto actual, proyecto y modificaciones

La operación parte siempre de un objeto actual. Puede tratarse del inmueble sometido al proyecto o, cuando la hipoteca se combina con la superficie, del derecho real del superficiario ya constituido o constituido en el mismo instrumento. Las unidades funcionales, parcelas, subparcelas o superficies proyectadas todavía no son objetos inmobiliarios autónomos afectados individualmente. El proyecto no sustituye esa individualización: describe los resultados previstos y proporciona la regla objetiva que permite relacionarlos con el objeto inicial.

La divisibilidad puede convenirse al constituirse la hipoteca o acordarse y hacerse efectiva posteriormente, con las conformidades exigibles, al otorgarse los actos de subdivisión y transferencia. Sólo cuando los objetos resultantes se encuentren jurídicamente individualizados podrán dividirse el crédito y la garantía y asignarse a cada uno el saldo y la cobertura correspondientes.

El artículo 2 del DNU 1017/2024 exige que el proyecto determine la modalidad de subdivisión y precise el número, las características y el destino de las futuras unidades o lotes. La Resolución Conjunta 2/2025 requiere su descripción precisa y la incorporación de documentación técnica y administrativa que permita individualizar adecuadamente esos resultados. Por ello, no basta una denominación comercial: el acto debe identificar la versión del proyecto integrada al negocio, la documentación que la representa, el profesional interviniente, la autoridad ante la cual tramita el proyecto y el expediente correspondiente.

La implementación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ofrece un ejemplo útil, aunque de alcance local. La Disposición 14/2025 exige identificar las unidades mediante su número proyectado, y no por su designación comercial, agregar los soportes correspondientes a la documentación notarial y, cuando exista una afectación anterior, comprobar su coincidencia con el proyecto inscripto. Las disposiciones 10/2025 y 11/2025 requieren, además, documentar las modificaciones y expresar la correspondencia entre las unidades proyectadas y las finalmente constituidas.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> ITURBIDE, Gabriela A., «Hipotecas divisibles e inscripción de boletos de compraventa. Análisis de la Resolución Conjunta 2/2025 y de las disposiciones técnico-registrales 10/2025, 11/2025 y 14/2025 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal», *ADLA* 2025-10, TR LALEY AR/DOC/2385/2025.

No toda modificación del proyecto exige el mismo tratamiento. Resultan jurídicamente relevantes las que alteran la cantidad o identidad de los objetos resultantes, su delimitación o destino, el soporte técnico utilizado, la pauta de distribución del crédito o las condiciones de liberación. No es necesario anticipar cada contingencia, pero sí establecer un procedimiento que permita identificar el cambio, obtener las intervenciones y consentimientos exigibles y actualizar la publicidad correspondiente. En esa línea, el Consejo Federal de Registros recomendó que las modificaciones destinadas a registrarse cuenten con la intervención de la autoridad competente y con la conformidad del acreedor y de los adquirentes o cesionarios registrados cuyos derechos resulten afectados.<sup>11</sup>

La especialidad reforzada no inmoviliza el proyecto: exige que sus modificaciones no rompan la relación entre el objeto inicial, los resultados y el crédito. Esa congruencia permite al acreedor valorar el respaldo, al adquirente conocer la carga que recibirá y a las partes distribuir la deuda y liberar los objetos correspondientes. Si la evolución depende de decisiones discrecionales o de documentos incongruentes, esas operaciones pierden certeza aunque la figura sea legalmente admisible.

## **2. División del crédito y cobertura por objeto**

La división exige seguir la evolución del crédito desde la constitución de la hipoteca hasta su distribución entre los objetos resultantes. Al comienzo, la escritura identifica la obligación garantizada y fija el monto máximo global de la cobertura. Durante el desarrollo, la deuda presenta un saldo que puede variar con los pagos, intereses y demás movimientos previstos. Cuando se produce la subdivisión, la pauta convenida se aplica al saldo vigente para determinar qué porción asume cada adquirente y qué cobertura hipotecaria afecta a su unidad, parcela o subparcela.

El monto máximo, el saldo y la pauta de distribución cumplen funciones diferentes. El primero delimita la responsabilidad real frente a terceros; el segundo expresa la deuda existente en una fecha determinada; y la pauta proporciona el criterio para distribuirla cuando llegue el momento de la división. La escritura debe reflejar con claridad esa secuencia.

---

<sup>11</sup> CONSEJO FEDERAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, op. cit.

El Consejo Federal de Registros propone una solución acorde con ese desarrollo temporal. Al inscribirse la hipoteca divisible se consigna el monto global del gravamen, porque las futuras unidades todavía carecen de existencia jurídica autónoma. Al transferirse cada objeto, se exterioriza la cobertura parcial que le corresponde, salvo que deba ser liberado por inexistencia o cancelación del saldo.<sup>12</sup>

El artículo 4 de la Resolución Conjunta 2/2025 precisa el contenido de la escritura de división y transferencia. Respecto de cada unidad, parcela o subparcela deben consignarse el saldo vigente y sus condiciones de pago, la deuda asumida por el adquirente y la aceptación de su calidad de deudor hipotecario. También deben constar la conformidad del acreedor, la liberación del deudor originario por la porción asumida y la liberación de los objetos que no soporten deuda o cuyo saldo haya sido cancelado. Si no existe deuda, esa circunstancia debe expresarse.

Para ordenar esta información resulta útil una matriz de saldos. El cuadro puede relacionar la versión del proyecto, el objeto resultante, la pauta de distribución, el saldo determinado y su fecha, la cobertura asignada, el adquirente, la asunción de deuda, la aceptación del acreedor y las liberaciones o cancelaciones. Cada dato debe vincularse con su fuente documental y con las cláusulas y consentimientos incorporados a la escritura.

En este punto, la especialidad reforzada se traduce en continuidad documental. Desde el origen deben quedar establecidos el procedimiento y los criterios de distribución; al producirse la división, corresponde aplicar esos parámetros y documentar los saldos, las coberturas, las asunciones y las liberaciones. Así, cada objeto resultante ingresa al tráfico con una carga identificable y puede ser transferido, valorado o liberado sin reconstruir posteriormente la evolución del crédito y de la garantía.

## **VI. PROYECCIÓN METODOLÓGICA: CRÉDITOS, FLUJOS Y OTROS BIENES**

Las dificultades de determinación no son exclusivas de la hipoteca inmobiliaria. También se presentan cuando se pretende afectar créditos o conjuntos variables de créditos, así como derechos inmateriales o activos digitales. En el primer caso, debe delimitarse qué créditos quedan comprendidos y cómo se incorporan o excluyen; en el segundo, debe establecerse qué posición jurídica existe y si puede ser objeto de una garantía admitida por la ley. Los apartados siguientes examinan estas cuestiones conforme al régimen propio de cada figura.

---

<sup>12</sup> CONSEJO FEDERAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, op. cit.

## **1. Créditos: deuda garantizada y objeto afectado**

La prenda de créditos constituye la aplicación directa del régimen de los derechos reales de garantía a un objeto inmaterial. Se encuentra sujeta a las disposiciones comunes de los artículos 2184 a 2193 y a las reglas específicas de los artículos 2232 a 2237 del Código Civil y Comercial. En esta figura, el término «crédito» designa dos relaciones diferentes: el crédito prendado, que constituye el objeto de la garantía, y el crédito garantizado, cuyo cumplimiento se asegura.

Conforme a la distinción desarrollada en el capítulo II, la especialidad en cuanto al objeto exige que el crédito prendado sea actual y se encuentre adecuadamente individualizado. Además, el artículo 2232 requiere que esté instrumentado y sea susceptible de cesión. Su determinación debe permitir reconocer, según corresponda, la relación de la cual surge, el deudor, la prestación y el instrumento que lo documenta. La especialidad en cuanto al crédito recae, en cambio, sobre la obligación garantizada y la extensión de la cobertura. Si esa obligación es indeterminada, deben cumplirse los requisitos propios de la garantía de máximo. La pluralidad o variabilidad de los créditos prendados no convierte, por sí sola, a la obligación garantizada en indeterminada.

La notificación al deudor del crédito prendado cumple una función diferente. Conforme al artículo 2233, constituye la prenda, pero no reemplaza la determinación de su objeto ni la individualización del crédito garantizado. La publicidad exterioriza la existencia de la garantía; la especialidad delimita sobre qué crédito recae, qué obligación asegura y cuál es la extensión de la cobertura.

En esa delimitación reside su importancia. La especialidad permite distinguir los créditos afectados de aquellos que no quedan comprendidos en la garantía y determina el ámbito sobre el cual el acreedor prendario puede ejercer sus facultades de cobranza y preferencia. También permite que las partes y los terceros conozcan la relación entre el valor afectado, la deuda respaldada y el límite de responsabilidad. La individualización de ambas relaciones resulta, por ello, indispensable para resolver eventuales conflictos con otros cesionarios, acreedores o adquirentes.

La necesidad de conservar esa delimitación se intensifica cuando el respaldo no está compuesto por un único crédito, sino por un conjunto que se renueva durante el financiamiento. En ese contexto se utiliza la expresión económica «flujo» para describir la sucesión de ingresos generados por esos créditos. El flujo no constituye un objeto jurídico autónomo: los objetos susceptibles de afectación son los créditos que lo integran.

La distinción adquiere especial relevancia respecto de los ingresos futuros. Bajo el régimen general, la expectativa de que una actividad genere ingresos no constituye un derecho actual susceptible de prenda. Los créditos pueden incorporarse cuando nazcan y se cumplan los recaudos exigidos para su afectación, salvo que una norma especial contemple expresamente créditos futuros. La descripción anticipada de su fuente, de los posibles deudores o del período durante el cual podrían originarse permite delimitar la operación, pero no transforma por sí sola una expectativa económica en objeto actual de un derecho real.

El artículo 142 de la Ley 27.440 contiene una previsión especial para los financiamientos con dos o más acreedores y agente de garantía. Dentro de ese ámbito contempla garantías prendarias y otras estructuras, fiduciarias o no, sobre créditos presentes y futuros del giro comercial del deudor o de un garante. A los efectos de su oponibilidad frente a terceros, sustituye la notificación individual a los deudores cedidos por la publicación del aviso legal. La habilitación comprende los créditos futuros, no el flujo considerado en abstracto.

Cuando el régimen admite un conjunto variable, la especialidad exige que el instrumento establezca parámetros objetivos para determinar qué créditos ingresan, permanecen o salen de la garantía. Las reglas de incorporación, cobranza, imputación, sustitución y liberación permiten conocer la composición del conjunto en cada momento y conservar su correspondencia con la obligación garantizada y la cobertura. En ello se concreta la especialidad reforzada: no amplía los objetos admitidos por la ley, sino que mantiene reconocible el alcance de la garantía pese a la variación de los créditos afectados.

## **2. Inmaterialidad: admisibilidad de la garantía y especialidad del objeto**

Frente a un bien inmaterial, el análisis comienza por verificar si el ordenamiento admite su afectación mediante alguno de los derechos reales de garantía. Comprobada esa aptitud, corresponde individualizar el objeto, determinar la publicidad y establecer las condiciones de realización.

La marca registrada ofrece un caso de aplicación directa. Su denominación, número de registro, titularidad, clases, productos o servicios comprendidos y vigencia permiten individualizar el derecho. El artículo 2 del Decreto 897/1995 contempla expresamente la inscripción de los contratos que constituyen prendas sobre marcas, mientras que el artículo 4 de su Anexo I atribuye efectos frente a terceros a la prenda desde su inscripción. Concurren así un objeto jurídicamente reconocido, una garantía real legalmente prevista y una técnica específica de publicidad. Las regalías provenientes de la licencia de la marca constituyen créditos contractuales y requieren el mecanismo de garantía correspondiente.<sup>13</sup>

La situación es diferente respecto de los criptoactivos que no representan un crédito ni atribuyen a su titular un derecho exigible contra un emisor o un tercero. La legislación vigente define los activos virtuales y regula la actividad de sus proveedores, pero no establece un régimen general de garantías reales sobre esos activos. En este contexto, Cosola<sup>14</sup> destaca la necesidad de determinar su naturaleza jurídica y advierte que su recepción no puede fundarse en la aplicación analógica indiscriminada de categorías existentes. Mientras no puedan encuadrarse como objetos de una garantía real admitida por la ley, su valor económico y su transmisibilidad técnica no bastan para atribuir al acreedor facultades de persecución y preferencia.

La red, la dirección, el contrato inteligente o el identificador técnico pueden individualizar el activo, mientras que el control de una clave privada permite operar con él y resulta relevante para su custodia y eventual realización. Sin embargo, esos datos no determinan por sí solos quién es su titular, quién se encuentra legitimado para afectarlo ni qué régimen de publicidad y prioridad resulta aplicable. Para satisfacer la especialidad, deben quedar vinculados con una posición jurídica susceptible de afectación conforme a la ley.

---

<sup>13</sup> COSSARI, Nelson G. A., «Garantías reales sobre derechos intelectuales», *Jurisprudencia Argentina*, 2007-III, pp. 1133–1136, TR LALEY 0003/013432.

<sup>14</sup> COSOLA, Sebastián Justo, «La naturaleza jurídica de los criptoactivos», *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata*, año 22, n.º 55, 2025, DOI 10.24215/25916386e210.

El contraste con la marca registrada permite precisar la diferencia. Ambos activos pueden ser inmateriales y encontrarse técnica y económicamente identificados, pero la marca cuenta además con un derecho legalmente definido, una garantía real admitida y una publicidad específica. La inmaterialidad, por lo tanto, no impide cumplir la especialidad; lo decisivo es que la identificación técnica recaiga sobre un objeto jurídicamente reconocido y se articule con el régimen que determina los efectos de su afectación.

Como propuesta de normativa, un régimen de garantías sobre criptoactivos autónomos debería comenzar por definir la posición jurídica susceptible de afectación y precisar si el mecanismo atribuye un derecho real de garantía o una tutela personal. A partir de esa definición, corresponderá establecer las reglas de legitimación, control, custodia, publicidad, prioridad, sustitución y realización. Hasta entonces, las cláusulas contractuales podrán organizar el control y la custodia y generar obligaciones entre las partes, pero no atribuirán facultades de persecución o preferencia fuera de las categorías reconocidas por la legislación vigente.

## **CONCLUSIONES**

La complejidad del objeto o del crédito no modifica el estándar legal de especialidad, pero exige una técnica más rigurosa para cumplirlo. La expresión «especialidad reforzada» no designa una nueva categoría ni un requisito adicional de validez, sino un método de configuración destinado a mantener reconocibles el objeto afectado, la obligación garantizada y la cobertura. Cuando la operación admite transformaciones, divisiones o sustituciones, ese método comprende también los parámetros objetivos necesarios para conservar la correspondencia entre esos elementos durante la vigencia de la garantía.

La aplicación de la especialidad presupone un examen previo de admisibilidad. Antes de individualizar el objeto debe verificarse que el ordenamiento permita afectar esa cosa o derecho mediante la garantía elegida y le atribuya los efectos pretendidos. El valor económico, la transmisibilidad o la precisión técnica no sustituyen esa habilitación. Superado ese umbral, las especialidades en cuanto al objeto y al crédito constituyen exigencias autónomas y concurrentes: el objeto afectado debe ser actual, mientras que el crédito garantizado puede presentar las modalidades admitidas por la ley. La suficiencia de una determinación no compensa la insuficiencia de la otra.

Los casos examinados muestran distintas manifestaciones de ese problema. En la hipoteca sobre el derecho de superficie, la especialidad exige identificar la posición jurídica actual del superficiario y, cuando su ejercicio es parcial, delimitar espacialmente su alcance. En la hipoteca divisible, debe preservarse la relación entre el objeto inicialmente gravado, los objetos resultantes, la deuda, la distribución de la cobertura y las liberaciones. En la prenda de créditos, deben diferenciarse los créditos que constituyen el objeto de la garantía de la obligación cuyo cumplimiento aseguran. La marca registrada demuestra que la inmaterialidad no impide cumplir la especialidad cuando la ley reconoce el objeto, admite la garantía y organiza su publicidad. Los activos digitales presentan el límite inverso: su identificación técnica no basta si no puede determinarse la posición jurídica afectable y el régimen de garantía aplicable.

En las estructuras variables, la especialidad no se agota en una descripción inicial. El acto constitutivo debe contener o integrar jurídicamente los parámetros que regirán las modificaciones previstas. Los actos posteriores pueden concretar, distribuir o modificar la garantía con los efectos y recaudos establecidos por el régimen aplicable, pero no subsanan retroactivamente una indeterminación originaria. La titularidad, la legitimación, los consentimientos, la publicidad, la prioridad y la realización pertenecen a planos distintos de la especialidad en sentido estricto; sin embargo, deben coordinarse con ella para que la garantía resulte válida, oponible y operativa según la función de cada recaudo.

Dentro de su ámbito de actuación, la función preventiva del notario consiste en traducir esa pluralidad de elementos en una configuración jurídica coherente. Su intervención durante la formación del negocio permite calificar su admisibilidad, advertir omisiones o discordancias y determinar cómo deben incorporarse o quedar vinculados los antecedentes técnicos y jurídicos. Esa labor no sustituye las competencias de los demás profesionales y autoridades, sino que procura que el título permita reconocer desde el origen qué derecho se afecta, qué obligación se garantiza, cuál es la cobertura y conforme a qué reglas puede modificarse, dividirse, liberarse o realizarse.

La inteligibilidad del título no asegura la concesión del crédito, la reducción de su costo ni el resultado de una eventual ejecución, pues esos efectos dependen también de factores económicos, regulatorios, empresariales y procesales. Sí reduce incertidumbres jurídicas evitables y mejora las condiciones para valorar el respaldo, publicitar la garantía, verificar su alcance y, cuando el régimen lo permite, transmitir o hacer circular el crédito garantizado. Una garantía legalmente admisible pero deficientemente configurada puede perder utilidad práctica o trasladar a la instancia registral o judicial cuestiones que podían resolverse durante la formación del negocio.

La incorporación de nuevos bienes y formas de riqueza al tráfico requerirá determinar, en cada caso, qué posición jurídica puede afectarse, qué garantía admite el ordenamiento y cuáles son sus reglas de legitimación, publicidad, prioridad y realización. Cuando las categorías vigentes resulten insuficientes, corresponderá al legislador definir si el mecanismo tendrá naturaleza real o personal y establecer sus efectos frente a terceros. La especialidad reforzada no puede suplir esa decisión, pero proporciona un método para configurar las garantías una vez reconocidas por la ley.

La innovación patrimonial solo puede traducirse en una garantía real operativa cuando la habilitación legal, la determinación del objeto y la del crédito convergen en un título jurídicamente inteligible. En esa articulación se concreta el aporte preventivo de la función notarial y su contribución a la utilización responsable de las garantías en el financiamiento de la inversión, la construcción y el acceso a la vivienda.

## BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- ALBERDI IMAS, Luana, «Derecho real de superficie: una mirada registral aplicada», *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata*, año 16, n.º 49, 2019, art. e006, pp. 117–138, DOI 10.24215/25916386e006.
- BLANCO, Agustín Emmanuel, «Numerus clausus en materia de derechos reales: alcances y efectos en los contratos», *Derecho y Ciencias Sociales*, n.º 20, 2019, pp. 72–87, DOI 10.24215/18522971e049.
- BONO, Gustavo A., «Hipotecas divisibles: una alternativa jurídica para emprendimientos inmobiliarios», *La Ley*, 20/2/2025, p. 1 y ss., TR LALEY AR/DOC/241/2025.
- CONSEJO FEDERAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, «Recomendación sobre el DNU 1017/2024», LXV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, La Rioja, 13 y 14/3/2025.
- COSSARI, Nelson G. A., «Garantías reales sobre derechos intelectuales», *Jurisprudencia Argentina*, 2007-III, pp. 1133–1136, TR LALEY 0003/013432.
- COSOLA, Sebastián Justo, «La naturaleza jurídica de los criptoactivos», *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata*, año 22, n.º 55, 2025, art. e210, pp. 1–15, DOI 10.24215/25916386e210.
- ETCHEGARAY, Natalio Pedro, «Sobrevuelo notarial del Código Civil y Comercial. Escrituras y actas. Artículos 299 a 312», *Revista del Notariado*, n.º 921, julio–septiembre de 2015, publicación digital 8/4/2016.
- GARAY, María Adriana, «El derecho de superficie en el Código Civil y Comercial de la Nación y su implicancia notario registral», *Revista de Derecho Notarial y Registral*, Universidad Blas Pascal, n.º 7, 2020, pp. 31–44, DOI 10.37767/2362-3845(2020)002.
- ITURBIDE, Gabriela A., «Hipotecas divisibles e inscripción de boletos de compraventa. Análisis de la Resolución Conjunta 2/2025 y de las disposiciones técnico-registrales 10/2025, 11/2025 y 14/2025 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal», *ADLA* 2025-10, 16, TR LALEY AR/DOC/2385/2025.
- LETURIA, Mauro F. y GOCHICOA, Adrián E., «Modificaciones (y redundancias) del Decreto de Necesidad y Urgencia 1017/2024 a la regulación sobre proyectos inmobiliarios del Código Civil y Comercial de la Nación», *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata*, año 22, n.º 55, 2025, art. e214, pp. 1–15, DOI 10.24215/25916386e214.

MOLINA, Marcela Sandra y ROMERA, Jorge Liberto, «La letra hipotecaria a veinticinco años de la sanción de la Ley 24441», *Revista del Notariado*, n.º 937, julio–septiembre de 2019, publicación digital 30/6/2020.

RACHID, Martín y SÁENZ, Pedro Facundo, «Reflexiones sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial», *Revista del Notariado*, n.º 927, enero–marzo de 2017, publicación digital 5/6/2017.

SABENE, Sebastián E., «A propósito del decreto 1017/2024: hipotecas divisibles, superficie y publicidad registral», *La Ley*, 20/2/2025, p. 1; *La Ley 2025-A*, 405, TR LALEY AR/DOC/242/2025.

TORO, Gonzalo Ignacio, «De qué hablamos cuando hablamos del artículo 2189», *Revista del Notariado*, n.º 921, julio–septiembre de 2015, publicación digital 8/4/2016.

XXIX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL, *Conclusiones. Comisión n.º 6: Derechos reales*, Universidad Austral, Buenos Aires, 26 a 28 de septiembre de 2024, conclusiones 22 y 23, pp. 87–88.