

TEMA II

**VISIÓN ACTUAL DE LAS GARANTÍAS DENTRO DEL
MARCO DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES.
EL ROL DEL NOTARIO FRENTE AL DESARROLLO
Y APLICACIÓN PRÁCTICA**

IV JORNADA NOTARIAL MENDOCINA

MENDOZA - ARGENTINA

3 Y 4 DE SEPTIEMBRE DE 2026



COLEGIO NOTARIAL
DE MENDOZA



consejosuperior@cnmza.org.ar



cn.cnmza.org.ar



@colegionotarial_mza



TEMA II

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

El rol del notario frente al desarrollo y aplicación práctica

Coordinador General: Notario Pablo Bressan

Coordinador de Tema II: Notario Silvestre Peña y Lillo

Sub-coordinadora Tema II: Notaria Carina R. Aguilera

PAUTAS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL TEMA

Resulta vital, destacar las herramientas crediticias con las que cuentan tanto los individuos para acceder a su vivienda propia, como así también los comerciantes y empresarios para cumplir sus metas y objetivos, en un marco de seguridad jurídica y financiera, orientada a fortalecer la confianza en el desarrollo crediticio, tanto con instituciones de crédito públicas, privadas o mixtas, como así también entre particulares. - Herramientas muy importantes para el crecimiento económico de transparente del mercado inmobiliario.

Por ello, adquiere relevancia abrir camino al debate de los temas a tratar, a fin de poner en marcha, criterios mayormente unificados sobre **una función notarial** que priorice el rol del notario en la utilización de estas herramienta desde el asesoramiento previo abarcando el alcance y efectos legales del crédito y sus garantías, con el objetivo principal de evitar el sobreendeudamiento y asegurar, por un lado: que el otorgante de la garantía manifieste su consentimiento informado como expresión de **voluntad**, dotada de libertad y por el otro lado: que los acreedores y posibles inversores se encuentren amparados también mediante la instrumentación notarial, capaz de mitigar los riesgos ante posibles incumplimientos.

Aporta al crecimiento jurídico y económico, que la normativa vigente, se refleje en nuestra sociedad mediante una práctica notarial, que tiene por meta, evitar caer en cláusulas abusivas, con el objetivo de proteger a los tomadores y a los acreedores, en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de sus obligaciones, de manera justa y equilibrada.



Consideramos que la intervención notarial, frente al otorgamiento de garantías, actúa como una capa de seguridad jurídica, porque evalúa la legitimación, la capacidad de los otorgantes del acto, la necesidad del asentimiento conyugal, las condiciones registrales, el resguardo del patrimonio familiar, la vulnerabilidad de algunos propietarios ante la existencia de un único bien, la prevención de posibles fraudes a terceros, etcétera.-

Transitando una época en la que se tiende a jerarquizar la libertad de contratación, resulta interesante, analizar la flexibilización de las tradicionales formas de garantías y la posibilidad de dar origen en determinados casos a convenios que no impliquen un mero contrato de adhesión, sino que por el contrario, contengan cláusulas de garantías redactadas en pos de la voluntad de todas las partes contratantes, que prevean medios de solución de conflictos o que contengan, por ejemplo pactos de ejecución que ayuden a los procesos de desjudicialización en el cobro de los créditos o bien una mayor agilidad y economía procesal.

Hay una diversidad de posibilidades que se despliegan en el análisis del ejercicio de los derechos de garantía existentes y nuevas propuestas que desafían al notariado a una intervención más activa y dinámica en virtud de la función social que cumple. Entre los que podemos mencionar a título de ejemplo: Acta de Transparencia o Acta de Hipoteca utilizada en países como España, posibilidades de implementación en nuestro país.- La Subrogación Acreedora y Subrogación deudora de hipoteca. Derecho comparado. Posibilidades de su implementación.- La importancia de estudiar la Hipoteca de Parte Indivisa frente al condominio y ante los efectos de la partición o división del condominio; La constitución del Derecho Real de Hipoteca dentro del marco del Derecho de Superficie; La publicidad en el Registro Público de la Propiedad Raíz de la Hipoteca, su vigencia, La Hipoteca inversa; las garantías frente a los créditos determinados e indeterminados y el principio de especificidad, garantías reales en operaciones digitales, hipoteca y ley de defensa al consumidor, el fideicomiso en garantía, etcétera.

En fin, te proponemos revitalizar la faceta jurídica en la que se despliega actualmente el mundo de los derechos de garantía, poniendo en práctica nuestra función notarial y creando un engranaje jurídico en respaldo de deudas, frente a las cuales, cada acreedor debe contar con su crédito garantizado y cada deudor debe poder mantener sus derechos fundamentales.-



TEMAS A DESARROLLAR

- ASPECTOS DE LAS GARANTIAS GENERALES FRENTE AL DESARROLLO CREDITICIO: Modernización del sistema de crédito.- Las garantías como Genero y como Especie. Función económica y jurídica. El ejercicio profesional notarial, la función de asesoramiento integral e imparcial y la seguridad jurídica. Implicancias y responsabilidad del estudio de títulos notarial. Extensión de la garantía. Contemplación en la normativa nacional vigente: Código Civil y Comercial Argentino y la visión doctrinaria y jurisprudencial. Planteamiento del tema en el derecho comparado.
- LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LA CONSTITUCIÓN DE DERECHOS DE GARANTÍA: La importancia en la redacción y formalización de los instrumentos otorgados. Los principios rectores: la legalidad y su control; la especialidad y determinación en cuanto al crédito y al objeto; la accesoriedad; la indivisibilidad; Subrogación e Inoponibilidad; Garantías constituidas en respaldo de deudas de terceros.-
- **Hipoteca y su formalidad contractual.** Legitimación. **La publicidad registral y su caducidad:** efectos entre las partes y frente a terceros. Caducidad. **Redacción de cláusulas esenciales y cláusulas nulas:** fundamentación jurídica.-
- **Derecho de superficie en su relación con la hipoteca:** alcance, limitaciones a tener en cuenta. Diferencia con la hipoteca divisible.
- El condominio frente al derecho real de hipoteca: viabilidad, requisitos, condicionamientos y alcances de la hipoteca de parte indivisa y de la hipoteca de parte determinada. Efectos jurídicos de la división de condominio y adjudicación. Hipoteca de parte determinada en inmuebles fraccionados materialmente.



- La hipoteca frente al régimen anterior de bien de familia y al actual de protección de la vivienda.- Desafectación durante la vigencia del crédito, efectos y consecuencias.- Clausulas de protección para las partes.-
- Anticresis: plazo, posesión, deberes de las partes. Efectos registrales. Su diferencia con la hipoteca frente al derecho de superficie.
- Acta de Hipoteca y/o de Transparencia. Audiencia previa con los tomadores de créditos .
- El rol del notario. Países que la utilizan, ventajas e inconvenientes.-
- Fideicomiso en Garantía: Partes intervinientes. Patrimonio de afectación. Objeto del Fideicomiso. Características de su ejecución. Extensión y efectos legales y prácticos de la garantía. El rol del notario en la implementación de estas garantías. Incumplimiento del objeto. Ejecución.
- Las hipotecas divisibles y su relación con el derecho de propiedad horizontal especial.
- Hipoteca sobre derecho de superficie, como modo de hipotecar el derecho de construir sobre un terreno ajeno facilitando la financiación de futuros proyectos en inmuebles que todavía no pertenecen al desarrollador o al adquirente
- Hipotecas Abiertas: créditos futuros, eventuales o fluctuantes.- Hipoteca en Moneda Extranjera como modo de garantizar créditos pactados en dólares u otras monedas extranjeras, asegurando el valor real del préstamo.