

TEMA 4: MECANISMOS INNOVADORES DE FINANCIAMIENTO

Coordinadores: Not. Franco SPACCASASSI ORMAECHEA y Not. Simón LABAQUI

AUTORIDADES DE MESA:

Presidentes: Not. Franco SPACCASASSI ORMAECHEA y Not. Simón LABAQUI

Secretaria: Not. Juana BOVATI

COMISIÓN REDACTORA:

Not. Esteban EBRECHT, Not. Agustin VALENTI, Not. Bruno GIANATTI, Not. Gerardo Agustín CLAVIN, Not. Manuel CARRICAJO, Not. Franco DE ZORZI, Not. Silvia GILER, Not. Guadalupe TARAPOW, Not. Bárbara DRAKE y Dra. Fernanda CIENTOFANTE

RELATORA: Not. Catalina MALARA

VISTO:

La 43 Jornada Notarial Bonaerense

Y CONSIDERANDO:

Que el tema aborda el estudio de “Los mecanismos innovadores de financiamiento”, incluyendo temáticas tales como: crowdfunding y otros sistemas de financiamiento colectivo, la hipoteca inversa, el cohousing, los contratos asociativos y la variable ambiental en los emprendimientos inmobiliarios. El hilo conductor de todas las temáticas planteadas discurre por la organización jurídica segura para inversiones en empresas productivas o familiares. En consecuencia, sin perjuicio de que se anexa al presente la redacción completa de las conclusiones del trabajo en comisión, se resuelve elevar a este Plenario el siguiente resumen para su DESPACHO.

CROWDFUNDING

El crowdfunding ha emergido como una herramienta alternativa para el acceso al financiamiento en Argentina, especialmente tras la promulgación de la ley 27.349 en el año 2017; que la denomina “Sistema de financiamiento colectivo”. Esta ley establece las bases para la regulación de las plataformas de financiamiento colectivo, definiéndolas como sociedades anónimas autorizadas, reguladas y controladas por la Comisión Nacional de Valores (CNV).

En líneas generales, la función de contralor no se puede soslayar. Sin embargo, la intervención de la CNV puede obstaculizar las relaciones de mercado y el dinamismo del sistema de financiamiento. Para evitar ciertas restricciones y regulaciones propias de las entidades financieras, es válido que las plataformas de financiamiento colectivo que se centran en emprendimientos inmobiliarios utilicen el fideicomiso de administración como figura legal. Ello según el inciso iii) del artículo 24 de la ley 27.349.

La intervención notarial en el asesoramiento y confección del contrato brindará eficacia y seguridad jurídica en el tráfico comercial.

Conforme con la normativa actual pueden crearse títulos valores negociables en el mercado privado; entre ellos, acciones, participaciones en fideicomisos u obligaciones negociables. Según el tercer párrafo del artículo 82 de la ley 26.831, reformada por ley 27.440, y el último párrafo del artículo 4 de la ley 27.349. La oferta de estos títulos se encuentra fuera de la órbita de control de la Comisión Nacional de Valores. A pesar de la existencia de proyectos públicos de regulación, falta una normativa que reglamente la oferta privada. De lege ferenda propiciamos su sanción, con ajustes que entendemos tanto necesarios como inevitables para la factibilidad de los proyectos.

Además del crowdfunding, nuestro ordenamiento jurídico brinda a los contratantes un marco de libertad y autonomía a la hora de diseñar sistemas contractuales y mecanismos innovadores de financiación para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Esto permite utilizar figuras híbridas para la implementación imperfecta del sistema “fractional” o fraccionado. Para implementar adecuadamente el modelo de inversión fraccionada, es necesario legislar el sistema con normas claras que permitan su aplicabilidad segura en el mercado inmobiliario y tengan en miras la protección de los consumidores.

HIPOTECA INVERSA

La Legislación Argentina actual permite la celebración de mutuos con garantía hipotecaria, exigibles a partir de la muerte del mutuuario. En el derecho comparado se conocen como “Reverse mortgage” o “Hipoteca inversa”. La legalidad en nuestro sistema se fundamenta en la autonomía de la voluntad. La falta de regulación legal específica no impide la aplicación de la figura, que no está prohibida, y encuentra basamento en la legislación de fondo vigente. De este modo se regirá por la Constitución Nacional y tratados internacionales, la Ley de Defensa del Consumidor en su etapa precontractual y por las normas del Código Civil y Comercial de la Nación. Aquí nuestro rol como notarios adquiere un papel protagónico, a la hora de redactar y plasmar la voluntad de las partes en el instrumento constitutivo de hipoteca.

Dadas las vicisitudes propias del mencionado mecanismo financiero y los vaivenes económicos de nuestro país, resulta conveniente una legislación específica como tienen España o Perú. Por ello se recomienda la sanción de la ley especial. Además, es conveniente un tratamiento tributario especial, que establezca beneficios fiscales, administrativos y notariales para fomentar su utilización.

Además, es importante generar un cambio de mentalidad en nuestros adultos mayores y difundir las ventajas de la hipoteca inversa. Para ello es fundamental nuestro rol como notarios propulsores de nuevas figuras con gran contenido social, destinadas a favorecer a uno de los sectores más vulnerables de la sociedad.

El acreedor en esta clase de créditos puede ser tanto una institución crediticia como cualquier otra persona humana o jurídica. Sería interesante que las cajas profesionales ofrecieran este producto a sus colegiados a un interés más bajo que el de mercado, con el fin de que sus beneficiarios puedan contar con ingresos extras.

Otro mecanismo de garantía del mutuo exigible a partir de la muerte del mutuario, puede ser el fideicomiso en garantía. Sus características de autoliquidación como de ejecución extrajudicial, aportan un aspecto de mayor practicidad y seguridad para el acreedor de la figura. Lo que se ha iniciado en sede notarial, es natural que concluya en sede notarial.

También proponemos revitalizar figuras existentes para otorgar financiamiento al goce pleno de la vejez. Entre ellas, la compraventa de nuda propiedad. Empleando esa figura, los adultos mayores podrán obtener ingresos para lograr una mejor calidad de vida. Es necesario un cambio de paradigma en el cual los adultos mayores se prioricen a efectos de asegurarse el bienestar, en lugar de tener como objetivo dejar una herencia.

COHOUSING

Para financiar proyectos de viviendas colaborativas, es posible utilizar el derecho real de superficie. La propiedad superficiaria de unidades privativas de inmuebles afectados a propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios o de partes materiales de un inmueble, permite el desarrollo de emprendimientos en el marco del concepto económico de cohousing o senior living. Ese concepto puede ser en sí mismo mutualista o asociativo, sin quitarle el enfoque comercial del desarrollo. El cohousing implica la prestación de servicios adicionales al bien o bienes de propiedad superficiaria, orientados al desarrollo digno en esta etapa de la vida de la persona humana.

La recepción legislativa del derecho de superficie abre las puertas a su implementación en negocios inmobiliarios hasta ahora impensados. Ello debe ir acompañado de políticas tributarias que fomenten su desarrollo.

AMBIENTE

La cuestión ambiental no puede quedar fuera del análisis de los mecanismos innovadores de financiamiento. Porque el principal centro del debate sobre los recursos no puede dejar de lado que estamos consumiendo vorazmente los recursos del planeta, y como humanidad, tenemos que buscar de qué manera se pueden hacer rentables las empresas sostenibles.

El derecho de superficie, en su modalidad de derecho a plantar, puede utilizarse con la finalidad ambiental de captación de gases de efecto invernadero, logrando así obtener certificación para emisión de bonos de carbono.

En ese sentido, es importante alinear los flujos financieros públicos y privados con los compromisos ambientales, climáticos y de desarrollo sostenible.

Con relación a la problemática del medio ambiente y los derechos humanos en general, se debe hacer énfasis por parte del notariado del Acuerdo de Escazú resaltando el mejoramiento de las prácticas para garantizar los derechos de las personas a la información, la participación y la justicia en asuntos ambientales y su rápida implementación.

CONTRATOS ASOCIATIVOS

La vinculación propia de los contratos asociativos no constituye un nuevo sujeto de derecho. Por lo tanto, gozan de una presunción *iuris tantum* de que no son una sociedad y, en consecuencia, todo lo vinculado a ellos debe resolverse con el articulado del Código Civil y Comercial de la Nación. El contrato asociativo innominado no es una sociedad de la sección IV

ya que se rige por las disposiciones de los contratos del Código Civil y Comercial de la Nación (artículos 970 y las disposiciones generales del contrato asociativo establecidas en los artículos 1442 a 1447).

Ser sujeto pasivo tributario no le otorga personalidad jurídica a los contratos asociativos.

Ratificamos que este tipo de contratos son de objeto amplio y siempre persiguen fines de lucro; ya sea de forma inmediata, o de forma mediata mediante actividades sin fines de lucro directo.

Los contratos asociativos tienen libertad de contenido. Se puede celebrar un contrato asociativo con cláusulas que conlleven combinaciones de elementos de los contratos asociativos tipificados en el Código Civil y Comercial de la Nación; y/o un contrato asociativo con cláusulas que no pertenezcan a ningún contrato asociativo regulado (artículos 958 y 970).

Si bien en la estructura regulatoria los contratos asociativos están en el Código Civil y Comercial de la Nación, es de vital importancia la redacción del contrato; ya que es conveniente que las partes expresen con términos claros y exactos la regulación de sus conductas y la relación con terceros, tendientes a la preservación y continuidad del contrato. Hay que usar cláusulas y/o apartado de definición de conceptos y frases para evitar conflictos y/o exorbitación estructural. Y se recomienda establecer mecanismos de resolución de conflictos por mediación y arbitraje.

Con relación a la forma, recomendamos el uso de la escritura pública para instrumentar los contratos asociativos. Con relación a la legislación, en razón de las contradicciones existentes entre la parte general y la parte especial, referida a algunos contratos asociativos en particular, que hacen engorroso y complejo el análisis de esta clase contractual, creemos conveniente que el legislador aclare esta discrepancia con la finalidad de contribuir al dinamismo de esta figura jurídica.

Proponemos que se modifique el articulado del Código Civil y Comercial de la Nación, a los fines de dejar en claro que la regla general es la atipicidad y que la regulación de algunos contratos en particular es la excepción.

Esta figura es conveniente para la organización jurídica de los "cluster". Las que se conceptualizan como un grupo geográficamente denso de empresas e instituciones conectadas, pertenecientes a un campo concreto, unidas por rasgos comunes y complementarias entre sí. La estructura jurídica del cluster debe ser aquella cuyo fin sea el no lucro, o sea, las asociaciones civiles y las fundaciones. Atento a que el fin de lucro puede ser mediato, pueden instrumentarse en contratos asociativos.

Entendemos que es conveniente modificar la normativa para incluir la creación de beneficios impositivos, tales como exención de impuestos de ingresos brutos, sellos y los relativos a su actividad objeto para promover la colaboración y competencia de los integrantes.

También es necesaria la modificación de la disposición 45/2015 de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas para que las personas jurídicas puedan ser integrantes de las asociaciones civiles.

Y entendemos conveniente la sanción de una ley nacional de clústeres y un programa de políticas públicas de fomento de cluster, tomando como referencia las universidades públicas y las recomendaciones del Banco Interamericano de Desarrollo y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe.

Sin otro más, agradecemos el tratamiento del despacho, la publicación de las conclusiones completas, y el honor de haber participado del desarrollo científico del notariado bonaerense.

CONCLUSIONES COMPLETAS

CROWDFUNDING

El crowdfunding es un sistema de financiamiento colectivo que ha revolucionado la forma en que los emprendedores acceden al capital que necesitan para desarrollar sus proyectos. En contraste con los métodos tradicionales de financiamiento que involucran instituciones financieras, familiares o amigos, el crowdfunding permite que los emprendedores obtengan fondos a través de pequeñas contribuciones que realizan un gran número de individuos interesados en respaldar ideas innovadoras o proyectos con potencial.

Este sistema se basa en la publicación detallada de los proyectos en plataformas web, donde los potenciales inversores aportan dinero, según su interés y motivación, creando así una conexión directa entre los emprendedores y quienes desean apoyar sus iniciativas. Además de brindar acceso al financiamiento, el crowdfunding fomenta la participación activa de personas con intereses afines, generando una dinámica en la que los patrocinadores no solo buscan rentabilidad económica, sino también la satisfacción de ser parte de proyectos que los inspiran.

Este fenómeno responde a tres características clave: la congregación de proyectos e ideas con recursos, la diversidad de finalidades económicas y jurídicas, y la utilización de plataformas tecnológicas para la interacción entre emprendedores, aportantes y patrocinadores.

En cuanto a los tipos de crowdfunding, se distinguen cuatro variantes principales: el donation-based crowdfunding para proyectos filantrópicos o sin fines de lucro; el reward-based crowdfunding que ofrece recompensas simbólicas a cambio de contribuciones; el lending o debt-based crowdfunding que se basa en préstamos entre prestamistas y promotores de proyectos; y el equity-based crowdfunding donde los aportantes participan en el capital de la sociedad promotora. Cada tipo tiene su propia dinámica y desafíos, especialmente en términos regulatorios y de protección de los participantes.

El crowdfunding se sustenta en la participación de tres actores principales: el promotor del proyecto, los aportantes y el gestor de la plataforma. El promotor busca financiamiento para sus proyectos, detallando sus beneficios y riesgos para atraer a los potenciales aportantes. Estos últimos, ya sean personas humanas o jurídicas, desempeñan distintos roles según el tipo de crowdfunding, como donantes, prestamistas, compradores o socios de la empresa promotora. Por su parte, el gestor de la plataforma puede tener un papel meramente

facilitador o actuar como intermediario financiero, lo cual plantea desafíos regulatorios en términos de supervisión y protección de los participantes.

El vertiginoso crecimiento del crowdfunding ha generado debates sobre su regulación, especialmente en modalidades como el equity crowdfunding. Este último entra en el ámbito regulado de la captación de ahorros públicos.

El crowdfunding ha emergido como una herramienta alternativa para el acceso al financiamiento en Argentina, especialmente tras la promulgación de la ley 27.349 en el año 2017; que la denomina “Sistema de financiamiento colectivo”. Esta ley establece las bases para la regulación de las plataformas de financiamiento colectivo, definiéndolas como sociedades anónimas autorizadas, reguladas y controladas por la Comisión Nacional de Valores (CNV).

La ley 27.349, junto con la ley 26.831 de Mercado de Capitales y la resolución general 942/2022 de la CNV, conforman el marco regulatorio que busca promover objetivos clave en el sistema financiero; como ser: incentivar la participación en el mercado de capitales de diversos grupos, como pequeños inversores y pymes; reforzar la protección de los inversores contra posibles abusos; facilitar el acceso de las pymes al mercado de capitales; crear un mercado integrado y transparente; simplificar las transacciones y mejorar la liquidez y competencia del mercado.

En cuanto a la normativa de aplicación subsidiaria en las plataformas de financiamiento colectivo, según el artículo 20 de la resolución general 942/2022 de la CNV, la responsabilidad por incumplimientos relacionados con información y selección de proyectos se rige por la Ley de Defensa del Consumidor y el Código Civil y Comercial de la Nación. Esto implica que la relación entre inversores y administradores se considera una relación de consumo, con todas las implicancias legales correspondientes y que, las circunstancias no previstas en la normativa específica se regirán por el Código Civil y Comercial de la Nación.

En líneas generales, la función de contralor no se puede soslayar. Sin embargo, la intervención de la CNV puede obstaculizar las relaciones de mercado y el dinamismo del sistema de financiamiento. Para evitar ciertas restricciones y regulaciones propias de las entidades financieras, es válido que las plataformas de financiamiento colectivo que se centran en emprendimientos inmobiliarios utilicen el fideicomiso de administración como figura legal. Ello según el inciso iii) del artículo 24 de la ley 27.349.

La intervención notarial en el asesoramiento y confección del contrato brindará eficacia y seguridad jurídica en el tráfico comercial.

Conforme con la normativa actual pueden crearse títulos valores negociables en el mercado privado; entre ellos, acciones, participaciones en fideicomisos u obligaciones negociables. Según el tercer párrafo del artículo 82 de la ley 26.831, reformada por ley 27.440, y el último párrafo del artículo 4 de la ley 27.349. La oferta de estos títulos se encuentra fuera de la órbita de control de la Comisión Nacional de Valores. A pesar de la existencia de proyectos públicos de regulación, falta una normativa que reglamente la oferta privada. *De lege ferenda* propiciamos su sanción, con ajustes que entendemos tanto necesarios como inevitables para la factibilidad de los proyectos.

Es innegable que el crowdfunding representa una innovación al permitir una interacción directa entre inversores y emprendedores, eliminando intermediarios tradicionales. Este modelo tiene el potencial de impulsar el crecimiento de pequeños inversores y empresas emergentes. Para lograrlo, es crucial revisar las regulaciones actuales, mejorar la educación financiera y promover activamente los beneficios del crowdfunding tanto para inversores como para emprendedores. Además, se debe considerar la posibilidad de utilizar esta herramienta financiera para proyectos benéficos o sin fines de lucro, siguiendo el ejemplo de otros países donde ha tenido gran aceptación.

Es conveniente la implementación de políticas públicas que fomenten la iniciativa privada y la inserción de pequeños y medianos inversores en el mercado inmobiliario, en miras al desarrollo de mecanismos de financiación que faciliten el acceso a la vivienda de la población en general.

Además del crowdfunding, otro mecanismo de financiación innovador es el modelo que se conoce como “fractional” o fraccionado. Esta figura no está regulada en la actualidad en nuestro derecho. En la experiencia en otros países, este sistema implica que una persona adquiere una fracción (sea derecho real o personal) que otorga el derecho a utilizar y disfrutar de un bien inmueble por un tiempo determinado; la posibilidad de intercambiar estos períodos entre los propietarios; y que los lapsos no utilizados puedan ser alquilados por el administrador para destinar esos ingresos a gastos de mantenimiento y/o rentabilidad de los propietarios. Cada sistema tiene particularidades, pero en líneas generales, se diferencia del tiempo compartido, en que se adquiere el condominio del inmueble objeto del sistema de financiación; y se diferencia del condominio, en la imposibilidad de pedir la partición del bien, y la oponibilidad a terceros del pacto de uso y goce.

Nuestro ordenamiento jurídico brinda a los contratantes un marco de libertad y autonomía a la hora de diseñar sistemas contractuales y mecanismos innovadores de financiación para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Esto permite utilizar figuras híbridas para la implementación imperfecta del sistema “fractional” o fraccionado. Para implementar adecuadamente el modelo de inversión fraccionada, es necesario legislar el sistema con normas claras que permitan su aplicabilidad segura en el mercado inmobiliario y tengan en miras la protección de los consumidores.

Hacen a la actividad notarial y en especial a la función asesora, el difundir y dar a conocer a los requirentes sobre las herramientas jurídicas que facilitan y canalizan las inversiones privadas, favorecen de manera novedosa el desarrollo y ejecución de emprendimientos y potencialmente, tornan operativos los derechos fundamentales de las personas.

HIPOTECA INVERSA

La Legislación Argentina actual permite la celebración de mutuos con garantía hipotecaria, exigibles a partir de la muerte del mutuario. En el derecho comparado se conocen como “reverse mortgage” o “hipoteca Inversa”. La legalidad en nuestro sistema se fundamenta en la autonomía de la voluntad. La falta de regulación legal específica no impide la aplicación de la figura, que no está prohibida, y encuentra basamento en la legislación de fondo vigente. De este modo se registrá por la Constitución Nacional y tratados internacionales, la Ley de Defensa del Consumidor en su etapa precontractual y por las normas del Código Civil y Comercial de la

Nación. Aquí nuestro rol como notarios adquiere un papel protagónico, a la hora de redactar y plasmar la voluntad de las partes en el instrumento constitutivo de hipoteca.

Se respeta el principio de “*numerus clausus*” ya que estamos frente al derecho real de hipoteca, sin modificar su estructura y en concordancia con lo establecido por los artículos 1884 y 1887 del Código Civil y Comercial de la Nación. Se incluye esta nueva variante dentro de un derecho real creado por ley: la hipoteca.

Tampoco existe colisión con los caracteres típicos de la hipoteca ya que los mismos se encuentran reunidos en la hipoteca inversa: convencionalidad, accesoriedad, indivisibilidad y especialidad.

Dadas las vicisitudes propias del mencionado mecanismo financiero y los vaivenes económicos de nuestro país, resulta conveniente una legislación específica como tienen España o Perú. Por ello se recomienda la sanción de la ley especial. Además, es conveniente un tratamiento tributario especial, que establezca beneficios fiscales, administrativos y notariales para fomentar su utilización.

Además, es importante generar un cambio de mentalidad en nuestros adultos mayores y difundir las ventajas de la hipoteca inversa. Para ello es fundamental nuestro rol como notarios propulsores de nuevas figuras con gran contenido social, destinadas a favorecer a uno de los sectores más vulnerables de la sociedad.

La hipoteca inversa es una valiosa herramienta financiera para que los adultos mayores accedan a créditos, cuya eficacia dependerá de superar las complicaciones económicas y culturales de nuestro país.

El acreedor en esta clase de créditos puede ser tanto una institución crediticia como cualquier otra persona humana o jurídica. Sería interesante que las cajas profesionales ofrecieran este producto a sus colegiados a un interés más bajo que el de mercado, con el fin de que sus beneficiarios puedan contar con ingresos extras.

Otro mecanismo de garantía del mutuo exigible a partir de la muerte del mutuario, puede ser el fideicomiso en garantía. Sus características de autoliquidación como de ejecución extrajudicial, aportan un aspecto de mayor practicidad y seguridad para el acreedor de la figura. Lo que se ha iniciado en sede notarial, es natural que concluya en sede notarial.

Proponemos estudiar, analizar y finalmente incorporar a nuestra legislación, otros instrumentos financieros como la hipoteca pensión; la vivienda pensión y la cesión para alquiler, con el objetivo de que los adultos mayores obtengan ingresos extras y cuenten con un amplio abanico de posibilidades, que les permitan elegir en libertad, cuál de las herramientas se adecua mejor a sus necesidades particulares.

Y también proponemos revitalizar figuras existentes para otorgar financiamiento al goce pleno de la vejez. Entre ellas, la compraventa de nuda propiedad. Empleando esa figura, los adultos mayores podrán obtener ingresos para lograr una mejor calidad de vida. Es necesario un cambio de paradigma en el cual los adultos mayores se prioricen a efectos de asegurarse el bienestar, en lugar de tener como objetivo dejar una herencia.

COHOUSING

Para financiar proyectos de viviendas colaborativas, es posible utilizar el derecho real de superficie. La propiedad superficiaria de unidades privativas de inmuebles afectados a propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios o de partes materiales de un inmueble, permite el desarrollo de emprendimientos en el marco del concepto económico de cohousing o senior living. Ese concepto puede ser en sí mismo mutualista o asociativo, sin quitarle el enfoque comercial del desarrollo. El cohousing implica la prestación de servicios adicionales al bien o bienes de propiedad superficiaria, orientados al desarrollo digno en esta etapa de la vida de la persona humana.

El derecho real de superficie sobre construcciones de inmuebles destinados a viviendas múltiples integradas entre sí se presenta como una alternativa jurídica idónea para la titularización en los contratos vinculados con la protección de la vida digna de adultos mayores, al otorgarles un derecho temporal a la cosa ajena y a la vez de propiedad superficiaria, con la consecuente menor inversión económica que la adquisición del dominio pleno.

El titular del derecho real de superficie puede adquirir por acuerdo de partes un derecho temporal por lo que dure su vida, permitiéndole gozar de la última etapa de su existencia a menores costos y dentro de un marco social adaptado a sus necesidades psicofísicas, donde no quede aislado o apartado de la sociedad, y previniendo la generación de cargas sucesorias al acaecer su fallecimiento por supeditar su derecho a una condición resolutoria.

La transmisión del derecho real por parte del superficiario se puede hacer por actos entre vivos o *mortis causa*. Ello porque la ley no prohíbe esta posibilidad, y siempre y cuando no mediare pacto en contrario de las partes en el contrato constitutivo del derecho real de superficie.

La recepción legislativa del derecho de superficie abre las puertas a su implementación en negocios inmobiliarios hasta ahora impensados. Ello debe ir acompañado de políticas tributarias que fomenten su desarrollo.

La suerte de esta figura, y su implementación exitosa en el desarrollo de negocios inmobiliarios, dependerá del rol que desempeñe el notario en la diagramación concreta de estructuras jurídicas, las cuales deberán estar diseñadas con precisión a los fines de anticipar y resolver eficazmente los problemas que puedan surgir de su puesta en práctica.

En los contratos de fideicomiso inmobiliario, la posibilidad de que el fiduciante del terreno aporte, no el dominio de su inmueble, sino el derecho real de superficie sobre la rasante del mismo emerge como una garantía real que protege su patrimonio frente a la incertidumbre relacionada con el cumplimiento del objeto de dicho fideicomiso traducido en la concreción exitosa del proyecto inmobiliario.

El propietario del suelo no tiene porqué tolerar la existencia de un derecho real sobre su inmueble si no ha dado su consentimiento expreso para ello. Sin embargo, no identificamos violación del artículo 2125 del Código Civil y Comercial de la Nación, ni al orden público, si admitimos la posibilidad de que, con la anuencia del propietario superficiante, se mantenga la propiedad horizontal con posterioridad a la extinción de la superficie.

El derecho de superficie resulta adecuado para dar respuesta a la problemática de falta de plazas de estacionamiento para vehículos que se presenta en las grandes urbes, mediante la construcción de las mismas en los subsuelos de inmuebles.

Además de lo expresado, entendemos conveniente establecer programas de colaboración y cooperación entre los diversos organismos estatales para la financiación de la vivienda de uso de adultos mayores en condiciones de vulnerabilidad económica.

PONENCIA EN MINORÍA

Para ayudar a financiar proyectos de cohousing, *de lege ferenda*, sería útil una normativa legal que faculte al cónyuge supérstite mayor de 60 años y sin hijos menores a administrar en su único beneficio el único bien inmueble del acervo hereditario, siempre que esté destinado a adherirse y participar en un proyecto de las viviendas colaborativas.

AMBIENTE

La cuestión ambiental no puede quedar fuera del análisis de los mecanismos innovadores de financiamiento. Porque el principal centro del debate sobre los recursos no puede dejar de lado que estamos consumiendo vorazmente los recursos del planeta, y como humanidad, tenemos que buscar de qué manera se pueden hacer rentables las empresas sostenibles.

El derecho de superficie, en su modalidad de derecho a plantar, puede utilizarse con la finalidad ambiental de captación de gases de efecto invernadero, logrando así obtener certificación para emisión de bonos de carbono.

En ese sentido, es importante alinear los flujos financieros públicos y privados con los compromisos ambientales, climáticos y de desarrollo sostenible.

Con relación a la problemática del medio ambiente y los derechos humanos en general, se debe hacer énfasis por parte del notariado del Acuerdo de Escazú resaltando el mejoramiento de las prácticas para garantizar los derechos de las personas a la información, la participación y la justicia en asuntos ambientales y su rápida implementación.

CONTRATOS ASOCIATIVOS

La vinculación propia de los contratos asociativos no constituye un nuevo sujeto de derecho. Por lo tanto, gozan de una presunción *iuris tantum* de que no son una sociedad y, en consecuencia, todo lo vinculado a ellos debe resolverse con el articulado del Código Civil y Comercial de la Nación. El contrato asociativo innominado no es una sociedad de la sección IV ya que se rige por las disposiciones de los contratos del Código Civil y Comercial de la Nación (artículos 970 y las disposiciones generales del contrato asociativo establecidas en los artículos 1442 a 1447).

Como regla general, el riesgo negocial no es común ya que, al no tratarse de un sujeto de derechos y obligaciones, cada parte del contrato asume dichos riesgos en cabeza propia.

Ser sujeto pasivo tributario no les otorga personalidad jurídica a los contratos asociativos.

Ratificamos que este tipo de contratos son de objeto amplio y siempre persiguen fines de lucro; ya sea de forma inmediata, o de forma mediata mediante actividades sin fines de lucro directo.

Entendemos que es obligación del notario obrar con la mayor prudencia posible en la formación de estos contratos. Debemos asesorar y advertir a las partes de los efectos y consecuencias de la realización de este tipo contractual con el fin de receptar la exacta voluntad de las partes y dotar al acto con la mayor eficacia y seguridad jurídica.

Los contratos asociativos tienen libertad de contenido. Se puede celebrar un contrato asociativo con cláusulas que conlleven combinaciones de elementos de los contratos asociativos tipificados en el Código Civil y Comercial de la Nación; y/o un contrato asociativo con cláusulas que no pertenezcan a ningún contrato asociativo regulado (artículos 958 y 970).

Si bien en la estructura regulatoria los contratos asociativos están en el Código Civil y Comercial de la Nación, es de vital importancia la redacción del contrato; ya que es conveniente que las partes expresen con términos claros y exactos la regulación de sus conductas y la relación con terceros, tendientes a la preservación y continuidad del contrato. Hay que usar cláusulas y/o apartado de definición de conceptos y frases para evitar conflictos y/o exorbitación estructural. Y se recomienda establecer mecanismos de resolución de conflictos por mediación y arbitraje.

Con relación a la forma, recomendamos el uso de la escritura pública para instrumentar los contratos asociativos. Con relación a la legislación, en razón de las contradicciones existentes entre la parte general y la parte especial, referida a algunos contratos asociativos en particular, que hacen engorroso y complejo el análisis de esta clase contractual, creemos conveniente que el legislador aclare esta discrepancia con la finalidad de contribuir al dinamismo de esta figura jurídica.

Proponemos que se modifique el articulado del Código Civil y Comercial de la Nación, a los fines de dejar en claro que la regla general es la atipicidad y que la regulación de algunos contratos en particular es la excepción.

Esta figura es conveniente para la organización jurídica de los “cluster”. Las que se conceptualizan como un grupo geográficamente denso de empresas e instituciones conectadas, pertenecientes a un campo concreto, unidas por rasgos comunes y complementarias entre sí. La estructura jurídica del cluster debe ser aquella cuyo fin sea el no lucro, o sea, las asociaciones civiles y las fundaciones. Atento a que el fin de lucro puede ser mediato, pueden instrumentarse en contratos asociativos.

Entendemos que es conveniente modificar la normativa para incluir la creación de beneficios impositivos, tales como exención de impuestos de ingresos brutos, sellos y los relativos a su actividad objeto para promover la colaboración y competencia de los integrantes.

También es necesaria la modificación de la disposición 45/2015 de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas para que las personas jurídicas puedan ser integrantes de las asociaciones civiles.

Y entendemos conveniente la sanción de una ley nacional de clústeres y un programa de políticas públicas de fomento de cluster, tomando como referencia las universidades públicas y las recomendaciones del Banco Interamericano de Desarrollo y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe.