El registro distribuido como reflejo: el gemelo digital

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

En el segundo modelo, el token es un gemelo digital de un activo que se encuentra en otro lugar. Un token de oro representa lingotes de oro en una cámara acorazada. Una participación tokenizada en un fondo representa una participación inscrita en el registro del fondo. Un bono tokenizado en una cadena pública representa un bono custodiado por un depositario. Un inmueble tokenizado representa acciones de una sociedad propietaria del inmueble o un derecho de beneficiario en un trust. En todos los casos existen dos registros, de modo que la cuestión es cuál de ellos prevalece.

La respuesta es siempre aquel que el Derecho reconoce como registro de ese activo. La propiedad de un inmueble corresponde a la persona inscrita en el registro de la propiedad: en Suiza, conforme al art. 656 del Código Civil suizo (ZGB/CC), y en Singapur, conforme a la Land Titles Act 1993.[1] Las acciones pertenecen al socio inscrito. El oro pertenece a quien tiene su posesión o un título documentado. El token, en cambio, es un crédito frente a la persona que controla el activo subyacente, o una representación que tiene los efectos que las partes le hayan atribuido contractualmente. Si el titular del token y el propietario inscrito son personas distintas, el propietario inscrito es el dueño del activo y el titular del token tiene, en el mejor de los casos, un crédito contractual o un derecho de beneficiario.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Este «problema del gemelo digital» es el riesgo jurídico central de la tokenización de activos del mundo real. Puede gestionarse de tres maneras. La primera consiste en hacer del registro distribuido el registro jurídico, algo que solo permite el Derecho suizo y solo para los valores. La segunda consiste en interponer un trust (fideicomiso) o una estructura similar en virtud de la cual el propietario inscrito mantiene el activo por cuenta de los titulares de los tokens, de modo que el token representa un derecho de beneficiario que el Derecho hará valer frente al trustee (fiduciario) y, en caso de insolvencia, frente a los acreedores del trustee. El Derecho de trusts de Singapur hace viable esta vía, como explica la Parte J, capítulo II. El Derecho suizo no conoce el trust interno y recurre, en su lugar, a una fundación, a una sociedad nominee o a un crédito contractual directo, con una protección más débil en caso de insolvencia del nominee. La tercera consiste en aceptar que el token es un crédito contractual y valorar el riesgo de contraparte en consecuencia, que es lo que, en sustancia, han hecho los titulares de la mayoría de los tokens de oro y de los fondos del mercado monetario tokenizados.

Nota práctica

Cuando un cliente le presente un activo del mundo real tokenizado, dibuje la cadena de titularidad en una sola página. Empiece por el activo y por el registro que acredita su titularidad. Identifique al propietario inscrito. Identifique cada relación jurídica entre el propietario inscrito y el titular del token. Después pregúntese qué recibe el titular del token si el propietario inscrito cae en insolvencia. Si la respuesta es «una cuota proporcional de la masa», el token es un crédito y debe describirse como tal en todos los documentos. Si la respuesta es «el activo», identifique el mecanismo jurídico que produce ese resultado y verifique que se ha constituido válidamente conforme al Derecho del lugar en que se encuentran el activo y el registro. La calidad del smart contract del token es irrelevante para este análisis.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Notas

1. Civil Code, SR 210, art. 656, apdo. 1 (adquisición de la propiedad inmobiliaria mediante inscripción en el registro de la propiedad); Land Titles Act 1993 (Singapur), s. 46 (inatacabilidad del título del propietario inscrito). ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com