

Res Cjta 2/2025. MJ y ME. Hipotecas divisibles y de superficie. Subdivisión inmobiliaria. Requisitos . Reglamentación

Por
Redacción Central

Se **dispone** la **reglamentación** de las «**hipotecas divisibles y sobre derechos de superficie**» en proyectos inmobiliarios (*Dec 1017/2024*)

Sujetos: personas físicas o jurídicas

Escrituras de propiedad horizontal o subdivisión futura

Hipotecas divisibles sobre proyectos inmobiliarios

Hipotecas sobre derechos reales de superficie

Escrituras públicas. Requisitos registrales:

Descripción precisa del proyecto de subdivisión

Documentación obligatoria

Créditos hipotecario: división del crédito de la garantía hipotecaria

Vigencia: 17/07/2025

MINISTERIO DE JUSTICIA Y MINISTERIO DE ECONOMÍA
Resolución Conjunta 2/2025
RESFC-2025-2-APN-MEC

Ciudad de Buenos Aires, 15/07/2025 (BO. 16/07/2025)

Visto el expediente EX-2025-37229133- -APN-DGDA#MEC, la Ley de Ministerios – t.o. 1992 – y sus modificaciones, el decreto 1017 del 12 de noviembre de 2024, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el decreto 1017 del 12 de noviembre de 2024 se implementaron medidas destinadas a estimular el desarrollo del mercado de créditos hipotecarios, con el propósito de establecer las condiciones necesarias para su promoción, impulsando a su vez el sector inmobiliario y urbanístico, con el principal objetivo de reducir el déficit habitacional y contribuir a la reactivación económica del país.

Que, en dicho marco, en el título I del decreto mencionado en el considerando precedente se regularon las hipotecas divisibles para proyectos inmobiliarios, disponiendo en su artículo 1º que podrán constituirse hipotecas divisibles sobre inmuebles sujetos a proyectos inmobiliarios para la posterior división y afectación al régimen de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios, o para subdivisiones originantes de parcelas del dominio común, de acuerdo con los términos y condiciones indicados en los artículos siguientes de esa medida.

Que, asimismo, por el título II del decreto 1017/2024 se reguló la hipoteca sobre derecho real de superficie para proyectos inmobiliarios, previendo en su artículo 5º que el titular del derecho de superficie podrá constituir hipoteca sobre el derecho real de superficie, es decir sobre la rasante, vuelo o subsuelo, o sobre el derecho a construir en el inmueble, dentro del plazo de duración del derecho de superficie, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2120 y 2206 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que en el título III del decreto mencionado en el considerando precedente se reguló la anotación y, en particular, por el artículo 10 se facultó a la Comisión Nacional de Valores (CNV), organismo descentralizado actuante en el ámbito del Ministerio de Economía, a autorizar a las entidades que cumplan con los requisitos que establezca la normativa que dicte al efecto, a anotar los boletos de compraventa, y todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión, en razón de la inexistencia de situación constructiva suficiente.

Que, asimismo, a través del artículo 15 del decreto 1017/2024 se establece que el Ministerio de Economía dictará las medidas complementarias necesarias para la mejor implementación de esa medida, asegurando la vigencia y resguardo del derecho de propiedad y acceso a la vivienda.

Que, a su vez, en el artículo 18 del decreto citado en el considerando precedente se dispone que el Ministerio de Economía será la Autoridad de Aplicación de ese decreto pudiendo dictar las normas operativas y complementarias que resulten pertinentes.

Que, por otro lado, a través del artículo 20 de la Ley de Ministerios –t.o. 1992- y sus modificaciones, se establece entre las competencias del Ministerio de Economía la de entender en la formulación, elaboración y ejecución de la política nacional en todas las materias relacionadas con el desarrollo del hábitat, la vivienda y la integración urbana, atendiendo a las diversidades, demandas y modos de habitar de las diferentes regiones del país, entre otras.

Que, a su vez, mediante el artículo 22 de la Ley de Ministerios –t.o. 1992- y sus modificaciones, se establece entre las competencias del Ministerio de Justicia la de entender en la organización, dirección y fiscalización de los registros de bienes y derechos de las personas, entre otras.

Que, en esta instancia, se considera pertinente dictar la presente medida con el objeto de reglamentar los referidos títulos del decreto 1017/2024 con el fin de permitir su adecuada implementación.

Que han tomado la intervención de su competencia los servicios jurídicos permanentes del Ministerio de Economía y del Ministerio de Justicia.

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley de Ministerios –t.o. 1992- y sus modificaciones, y los artículos 15 y 18 del decreto 1017/2024.

Por ello,
EL MINISTRO DE JUSTICIA Y EL MINISTRO DE ECONOMÍA
RESUELVEN:

ARTÍCULO 1º.- Establécese que las hipotecas divisibles podrán constituirse al momento de otorgarse la escritura constitutiva del derecho real de hipoteca en los términos de lo previsto en el artículo 2208 del Código Civil y Comercial de la Nación, así como al momento de otorgarse la escritura de constitución del derecho real de superficie, a los efectos previstos en el título II del decreto 1017 del 12 de noviembre de 2024.

Asimismo, podrá constituirse el derecho real de hipoteca en virtud de lo establecido en el artículo 2208 del Código Civil y Comercial de la Nación que no sea divisible al momento de otorgarse su escritura constitutiva, pero sujetarlo a división en virtud de lo establecido en el artículo 1° del decreto 1017/2024 al momento en que se otorguen las escrituras, a los fines de subdividir el inmueble y transferir la titularidad de las unidades funcionales y complementarias y/o parcelas y subparcelas resultantes a favor de los respectivos adquirentes, produciéndose en consecuencia simultáneamente en ese momento, la división del crédito y de la garantía hipotecaria.

ARTÍCULO 2°.- En las escrituras públicas que se otorguen a los fines de constituir las hipotecas divisibles, en los términos de lo previsto en el título I del decreto 1017/2024, deberá realizarse una precisa descripción del proyecto de subdivisión al que se someterá el inmueble afectado a la garantía, dándose además cumplimiento a lo previsto en el artículo 2° del citado decreto y al resto de los requerimientos que exija la normativa aplicable.

Asimismo, se deberá adjuntar a dichas escrituras la siguiente documentación:

a) Plano de mensura del inmueble afectado;

b) Constancia de estado de ocupación del inmueble afectado;

c) Copia del proyecto urbanístico o plano del proyecto de la obra y/o plano de subdivisión respectivo, acompañado por la constancia de la apertura del expediente respectivo ante la misma autoridad competente (en este último supuesto, firmado por profesional con título habilitante), y del que resulte en cualquiera de ambos supuestos el número y características principales de todas las futuras unidades -funcionales y en su caso complementarias-, parcelas y/o subparcelas proyectadas como resultantes de la subdivisión del inmueble del que se trate, que permitan su adecuada individualización;

d) Informe de deuda por impuestos, tasas o contribuciones del inmueble afectado previstos en la normativa local;

e) Los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble y la oficina catastral correspondiente, según corresponda, de los cuales resulten las condiciones de dominio del inmueble y sus restricciones, así como que este y su propietario no están afectados por medidas cautelares que les impidan disponer de este;

f) El compromiso irrevocable del titular del inmueble de afectarlo al régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión

del suelo, según el proyecto de que se trate, que prometan la entrega del derecho real de dominio sobre un bien futuro (unidad, parcela y/o subparcela); y

g) Los datos claros y precisos del registro público o de la entidad autorizada por la Comisión Nacional de Valores (CNV), organismo descentralizado actuante en el ámbito del Ministerio de Economía, a cargo del registro que llevará la anotación de los boletos de compraventa u otros contratos referidos en el artículo 10 del decreto 1017/2024, ante quien el desarrollador solicitará la inscripción de tales instrumentos.

ARTÍCULO 3°.- A los fines de su oponibilidad y para garantizar una correcta aplicación de lo dispuesto en el título I del decreto 1017/2024, podrán registrarse los boletos de compraventa así como cualquier otro contrato por el que se prometa la entrega del derecho real de dominio sobre un inmueble futuro, que tuvieren por objeto unidades funcionales y complementarias y/o parcelas y subparcelas proyectadas como resultantes de la subdivisión referida en el artículo 1° del citado decreto, debiendo en tal supuesto anotarse cada uno de ellos en un folio especial, con la debida vinculación al folio real del inmueble afectado a la hipoteca divisible. En el folio especial mencionado se tomará razón del estado jurídico del boleto de compraventa y/o del contrato sobre unidades construidas o proyectadas de que se trate, de la cesión, prenda, afectaciones cautelares, así como cualquier otra afectación a regímenes especiales, limitaciones y/o restricciones al contrato o derecho registrado.

ARTÍCULO 4°.- Al momento de otorgarse la escritura a los fines de subdividir el inmueble con los alcances previstos en el título I del decreto 1017/2024 y transferir la titularidad de las unidades funcionales y complementarias y/o parcelas y subparcelas resultantes a favor de los respectivos adquirentes, deberá también procederse a la correspondiente división del crédito de la garantía hipotecaria, de conformidad con lo que se hubiese acordado oportunamente con el acreedor hipotecario, y consignarse en esa escritura el saldo de la deuda vigente con relación a esa unidad, parcela o subparcela y sus condiciones de pago, así como la respectiva asunción de deuda por parte del adquirente y de la aceptación de su calidad de deudor hipotecario.

Asimismo, en dicha escritura deberá constar: (i) la liberación del propietario del inmueble si fuera el deudor originario respecto del saldo de la deuda asumida por cada adquirente; (ii) la aceptación del acreedor hipotecario a los términos bajo los cuales se lleve adelante el proceso de división del crédito de la garantía hipotecaria; y (iii) la liberación del derecho real de hipoteca sobre aquellas unidades, parcelas y/o subparcelas cuyo adquirente no asuma saldo de deuda alguna o, si habiéndola asumido, la cancele en forma previa al otorgamiento de dicho acto. En caso de no existir saldo deudor se deberá reflejar dicha situación en la escritura referida.

ARTÍCULO 5°.- En las escrituras públicas de constitución de hipotecas sobre el derecho real de superficie, a los efectos previstos en el título II del decreto 1017/2024, deberá agregarse un croquis o proyecto de plano firmado por profesional con título habilitante que certifique que el proyecto se ajusta a la normativa vigente en la materia, del cual resulte la determinación precisa del objeto de dicho derecho real, especificándose en caso de partes materialmente determinadas, su ubicación precisa, superficie, altura, u otros elementos que aseguren su adecuada individualización.

Asimismo, en dichas escrituras deberá preverse que, al momento de la extinción del derecho de superficie, la indemnización al superficiario prevista en el artículo 2126 del Código Civil y Comercial de la Nación, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 8° del decreto 1017/2024, consista en la transmisión a este del dominio pleno del inmueble, subsistiendo los derechos reales constituidos sobre el derecho real de superficie, de corresponder.

ARTÍCULO 6°.- La afectación de las unidades construidas o proyectadas al régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo que prometa la entrega del derecho real sobre un inmueble futuro en los términos de lo previsto en el artículo 10 del decreto 1017/2024, deberá instrumentarse mediante acta notarial e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda en el rubro gravámenes del folio real respectivo. De dicha acta deberá resultar la determinación precisa de las unidades o parcelas a construirse o dividirse, conforme el proyecto de plano de obra y/o subdivisión presentado ante la autoridad competente en la materia que deba intervenir en virtud de lo dispuesto en la normativa que resulte aplicable y el croquis efectuado por profesional habilitado que en copia autenticada deberán quedar agregados o referenciados en el folio respectivo. La inscripción de dicha afectación ante el Registro de la Propiedad Inmueble caducará a los diez (10) años si antes no se renovare su anotación a solicitud de cualquiera de las partes interesadas, incluyendo a la entidad financiera que hubiera otorgado el crédito hipotecario para concretar la operación de que se trate, de corresponder.

ARTÍCULO 7°.- En el acta notarial referida en el artículo 6° de la presente medida se dejará constancia de:

- a) Estado de ocupación del inmueble;
- b) Informe de deuda por impuestos, tasas o contribuciones previstos en la normativa local;
- c) Los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble y la oficina catastral correspondiente, según corresponda, de los cuales

resulten las condiciones de dominio del inmueble y sus restricciones, así como que este y su propietario no están afectados por medidas cautelares que les impidan disponer de este;

d) El compromiso irrevocable del titular del inmueble de afectarlo al régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión; y

e) Los datos claros y precisos del registro público o la entidad autorizada por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a cargo del registro que llevará la anotación de los boletos de compraventa u otros contratos referidos en el artículo 10 del decreto 1017/2024.

ARTÍCULO 8°.- Al acta notarial referida en el artículo 6° de la presente resolución deberá adjuntarse la solicitud de anotación de boletos de compraventa y todo otro contrato de las unidades referidas en el artículo 10 del decreto 1017/2024, así como la siguiente documentación:

a) Plano de mensura del inmueble afectado si correspondiere; y

b) Copia del proyecto urbanístico o plano del proyecto de subdivisión, con la constancia de apertura del expediente ante la autoridad competente, firmado por profesional con título habilitante y del que resulte el número y características principales de las unidades proyectadas que permitan su adecuada individualización.

ARTÍCULO 9°.- Los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires referidos en el artículo 1° de la ley 17.801 y sus modificatorias y las entidades autorizadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) en los términos de lo previsto en el artículo 10 del decreto 1017/2024 tendrán a su cargo la anotación de los boletos de compraventa y de todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo alcanzadas por lo dispuesto en el citado artículo 10 del decreto 1017/2024.

En el marco de lo dispuesto en el párrafo precedente, el titular del inmueble de que se trate podrá optar por efectuar la anotación de los boletos de compraventa u otros contratos en el registro de la propiedad inmueble que corresponda o en la entidad autorizada por la Comisión Nacional de Valores (CNV).

ARTÍCULO 10.- En el caso de que el titular del inmueble de que se trate opte por efectuar la anotación de los boletos de compraventa o de los contratos respectivos en la entidad autorizada por la Comisión Nacional de

Valores (CNV) en el marco de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 9° de la presente resolución, deberá previamente inscribir la afectación del inmueble al régimen referido en el artículo 10 del decreto 1017/2024 en el registro de la propiedad inmueble existente en la provincia o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda.

ARTÍCULO 11.- Tanto en caso de que la anotación de los boletos de compraventa y de todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo, alcanzadas por lo dispuesto en el artículo 10 del decreto 1017/2024, sea efectuada por los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires referidos en el artículo 1° de la ley 17.801 y sus modificatorias o por otras entidades que sean autorizadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) para realizar dicha tarea, a los efectos de proceder a la inscripción en forma definitiva del acta notarial de afectación al régimen citado en el artículo 10 del decreto 1017/2024, dichos registros o entidades procederán a calificar la correspondiente rogatoria de inscripción suscripta por escribano público, que podrá ser digital, presentada a efectos de la anotación del boleto de compraventa y otros contratos, según corresponda.

La rogatoria de inscripción deberá acompañar los boletos de compraventa y contratos referidos en el párrafo precedente y contener como mínimo la siguiente información, que deberá ser calificada por el profesional que ruegue su anotación:

- a) Matrícula del inmueble, su ubicación y nomenclatura catastral completa;
- b) Datos completos de las partes del contrato a registrar (Denominación social o nombre y apellido, datos de inscripción o Documento Nacional de Identidad, Clave Única de Identificación Tributaria, domicilio y estado civil completo si fueran personas humanas);
- c) Identificación según proyecto agregado al acta notarial de afectación al régimen de la futura unidad funcional o parcela o subparcela y si correspondiera posibles futuras unidades complementarias;
- d) Fecha cierta del boleto de compraventa u otros contratos previstos en el artículo 10 del decreto 1017/2024, y de tratarse de una cesión o prenda de boleto de compraventa además de la fecha cierta, el perfecto encadenamiento de la titularidad de estos; y
- e) El cumplimiento de los artículos 470 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, si correspondiera.

ARTÍCULO 12.- La anotación de los boletos de compraventa y otros contratos previstos en el artículo 10 del decreto 1017/2024 se extinguirá en los siguientes casos:

- a) Cuando se otorgue e inscriba la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de este;
- b) A solicitud de todas las partes interesadas;
- c) Por orden judicial; o
- d) A los cinco (5) años, si antes no se renovare su anotación a solicitud de alguna de las partes interesadas, incluyendo a la entidad financiera que hubiera otorgado el crédito hipotecario para concretar la operación de que se trate, de corresponder.

ARTÍCULO 13.- A los efectos de lo previsto en el artículo 10 del decreto 1017/2024, la Comisión Nacional de Valores (CNV) deberá publicar un listado con la nómina de las entidades autorizadas para llevar adelante la registración allí prevista. Dicho listado será público y deberá ser actualizado periódicamente por el citado organismo.

ARTÍCULO 14.- Las entidades autorizadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) para llevar adelante la registración citada en el artículo 10 del decreto 1017/2024, deberán publicar la información referida en el artículo 7° de la presente resolución.

ARTÍCULO 15.- Una vez otorgada el acta notarial referida en el artículo 6° de esta medida, los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires citados en el artículo 1° de la ley 17.801 y sus modificatorias y las entidades autorizadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) anotarán en el registro de boletos de compraventa y contratos respectivo:

- a) Las transmisiones de derechos sobre las unidades funcionales y complementarias y/o parcelas o subparcelas proyectadas;
- b) Los derechos de garantía y demás restricciones o limitaciones establecidas sobre los derechos relacionados con las unidades funcionales y complementarias y/o parcelas o subparcelas proyectadas, así como su extinción;
- c) Las constancias de las certificaciones expedidas a los fines de la disposición de derechos sobre las unidades funcionales y complementarias y/o parcelas o subparcelas proyectadas;

d) El estado jurídico de los boletos de compraventa y otros contratos previstos en el artículo 10 del decreto 1017/2024, tales como lo referido al derecho personal del adquirente, la cesión, prenda, afectaciones cautelares, así como cualquier otra afectación a regímenes especiales y limitaciones y restricciones al derecho de que se trate; y

e) Cuando corresponda, la extinción de la anotación de los boletos de compraventa y otros contratos regulada en el artículo 12 de la presente medida.

Los asientos mencionados en los incisos precedentes se llevarán por orden cronológico y resguardando un perfecto encadenamiento entre los titulares de los derechos de que se trate, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos documentos.

ARTÍCULO 16.- La Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía y la Subsecretaría de Asuntos Registrales de la Secretaría de Justicia del Ministerio de Justicia, coordinarán con las jurisdicciones locales y los organismos competentes la adopción de las medidas pertinentes que garanticen una correcta aplicación de lo dispuesto en el decreto 1017/2024, cada una en el marco de sus respectivas competencias.

ARTÍCULO 17.- La presente medida entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 18.- Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

Mariano Cúneo Libarona – Luis Andres Caputo