



MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición 14/2025

DI-2025-14-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 01/09/2025

VISTO lo dispuesto por el DNU Nro. 1017/2024 y su Reglamentación RESFC-2025-2-APN-MEC; por los artículos 2114 y ss. y 2191 y afines del Código Civil y Comercial de la Nación con relación al derecho real de Superficie y a los derechos reales de garantía, más precisamente con relación al derecho real de Hipoteca; y;

CONSIDERANDO que, como surge de los fundamentos del DNU Nro. 1017/2024, uno de los objetivos perseguidos por la mencionada norma es impulsar y consolidar, de forma sostenida en el tiempo, el mercado de créditos hipotecarios por considerar que los mismos constituyen un instrumento fundamental para mejorar el derecho al acceso a la vivienda, a la vez que fomentan el desarrollo de la inversión privada, contribuyendo al impulso de la reactivación económica y productiva y del empleo en el sector de la construcción y otros ligados al mismo.

Que, a tal fin, el referido DNU y su Reglamentación proponen implementar medidas concretas mediante la aplicación a estos fines de institutos contemplados en el Código Civil y Comercial de la Nación como ser, entre otros, la hipoteca divisible.

Que, si bien la regla general en materia de derechos reales de garantía es la indivisibilidad -conforme artículo 2191 del CCyCN-, la última parte de la citada norma admite la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes afectados cuando hubiere sido convenida por las partes, o bien dispuesta por orden judicial.

Que el DNU Nro. 1017/2024 y su Reglamentación, consideran que el derecho real de hipoteca divisible es uno de los instrumentos idóneos para cumplir con el fin perseguido, pues permitiría garantizar el otorgamiento de créditos destinados al desarrollo de emprendimientos privados que contemplen la conformación de futuras unidades o parcelas, con la aludida garantía en forma autónoma e individual.

Que, en tal sentido, establecen que podrán constituirse hipotecas divisibles sobre inmuebles sujetos a Proyectos Inmobiliarios en el marco del referido DNU, para la posterior división y afectación al régimen de propiedad horizontal o el régimen de subdivisión que se pacte, de acuerdo a los términos y condiciones indicados por la normativa dictada a tal fin.



Que el derecho real de hipoteca divisible podrá interactuar con el régimen de afectación a boletos previsto en el referido DNU y en su Reglamentación -y regulado por este Registro mediante DTR 10/2025 y DTR 11/2025-, en cuyo caso, la normativa aplicable exige ciertos requisitos a observar en el acto constitutivo, tendientes a lograr la adecuada identificación y correspondencia del proyecto inmobiliario y sus unidades proyectadas.

Que, finalmente, el DNU invita a las entidades del gobierno en todas sus demarcaciones a impulsar el dictado de pautas generales para garantizar el ejercicio pleno de los derechos reales previstos en el Código Civil y Comercial de la Nación, tendientes a asegurar la vigencia y aplicación efectiva del derecho de propiedad, promoviendo el uso uniforme de los institutos de derechos reales y el desarrollo hacia un esquema de armonización federal en la materia.

Que, siendo facultad de este Registro resolver los requisitos de inscripción de los documentos traídos a registración, dando plena observancia a la normativa aplicable en cada caso, resulta necesario el dictado de la presente Disposición Técnico Registral en uso de las facultades establecidas por los arts. 173, inc. a), y 174 del Decreto 2080/80 (t.o. Dec. 466/1999),

Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

ARTICULO 1°. Se tomará razón de las escrituras públicas por las cuales se ruegue la anotación de hipotecas divisibles sobre inmuebles sujetos a proyectos inmobiliarios para su posterior división y afectación al régimen de propiedad horizontal o al régimen de subdivisión del suelo que se elija, siempre que cumplan con los recaudos exigidos por el DNU 1017/24 y su Reglamentación RESFC-2025-2-APN-MEC. A tal fin, este Registro calificará que de la escritura pública traída a registración y del formulario de inscripción acompañado a tal fin surjan, además de los requisitos de estilo exigidos por la normativa aplicable, los siguientes datos: a) que se hayan solicitado los certificados registrales y su resultado -conforme el artículo 23 de la Ley 17.801- y, en caso de existir gravámenes vigentes, que del documento a inscribir surja el reconocimiento expreso por la parte acreedora; b) la individualización del proyecto de subdivisión, y la identificación de la futuras unidades funcionales y complementarias, si las hubiera, con expresión del número proyectado -no su identificación comercial- y piso de las mismas; c) el compromiso irrevocable del titular del inmueble de afectarlo al régimen de propiedad horizontal, o el régimen de subdivisión del suelo elegido, el que deberá coincidir con el proyecto individualizado en el punto precedente, y que prometa la entrega del derecho real de dominio o condominio sobre la futura unidad; d) la conformidad de las partes con respecto a la división del derecho real de hipoteca una vez concluida la división del inmueble y transferido el dominio a favor de cada adquirente; e) la manifestación del titular del inmueble respecto del estado de ocupación del mismo; f) la constancia de haberse agregado al protocolo copia del plano de obra civil con los datos de apertura de expediente ante autoridad competente; y g) la constancia de haberse agregado al protocolo notarial, original o copia certificada por escribano del croquis o del proyecto de mensura de prehorizontalidad, suscripto por el profesional habilitado, del que surjan la numeración, ubicación y características de las unidades proyectadas.





ARTICULO 2°. En aquellos casos en que se presente a registrar una Hipoteca Divisible, en los términos del DNU 1017/2024 y normas complementarias, sobre un inmueble en el que ya se encuentre previamente inscripta la escritura pública de afectación al Régimen del DNU 1017/24 conforme DTR 10/2025, este Registro calificará que exista plena coincidencia con el proyecto inscripto, en cuyo caso, se tendrán por ya cumplidos los requisitos exigidos en el artículo anterior.

ARTICULO 3°. La presente disposición entrará en vigencia el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 4°. Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional de Registro Oficial y y archívese.-

Bernardo Mihura de Estrada

e. 03/09/2025 N° 63723/25 v. 03/09/2025

Fecha de publicación 03/09/2025

