



## DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL CONJUNTA N.º 5/2025

Rosario, 18 de junio de 2025

**VISTO:** Lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 2191 y 1171 inciso d); el Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 1017/2024 – *Hipotecas Divisibles para Proyectos Inmobiliarios*; la Ley Nacional de Registros Inmobiliarios N.º 17.801; la Ley Provincial Registral N.º 6435; y la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N.º 1043/2024; y

### CONSIDERANDO:

Que el artículo 2191 del Código Civil y Comercial de la Nación establece, como principio general, la indivisibilidad de los derechos reales de garantía, disponiendo que *“los derechos reales de garantía son indivisibles. La indivisibilidad consiste en que cada uno de los bienes afectados a una deuda y cada parte de ellos, están afectados al pago de toda la deuda y de cada una de las partes”*.

Que entre dichos derechos reales se encuentra la hipoteca, la cual puede ser convenida como divisible mediante acuerdo de partes o dispuesta por resolución judicial fundada, conforme lo establece el citado artículo, siempre que ello no cause perjuicio al acreedor.

Que la hipoteca, en tanto derecho real de garantía y accesorio, proporciona al acreedor una tutela reforzada mediante la afectación de un inmueble al cumplimiento de la obligación garantizada, hasta su íntegro pago (CNCiv., Sala J,

07/05/1993, Fallos 1995 - A, pág. 40).

Que el Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 1017/2024 establece el régimen aplicable a las hipotecas divisibles en el marco de desarrollos inmobiliarios, e invita expresamente, en su artículo 13, a las provincias a adoptar —por sí o por medio de la autoridad local o dependencia competente— las medidas necesarias para implementar el sistema de anotación de boletos de compraventa y de cualquier otro contrato equivalente, conforme a lo previsto en el Título III del citado decreto.

Que dicho Título III regula la anotación registral de boletos de compraventa celebrados respecto de unidades funcionales futuras, lotes proyectados o inmuebles sujetos a futura subdivisión o afectación a regímenes de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario. Este régimen se aplica en el contexto de desarrollos inmobiliarios financiados mediante hipotecas divisibles, previendo que, al momento del otorgamiento de la escritura pública de afectación o subdivisión, cada adquirente asuma el saldo de deuda correspondiente a su propia unidad funcional o lote, conforme a las condiciones pactadas con el acreedor hipotecario.

Que la anotación registral de boletos de compraventa cuenta con respaldo normativo en el régimen jurídico registral vigente, en particular en las siguientes disposiciones: el artículo 2 de la Ley Nacional N.º 17.801, que establece que el Registro de la Propiedad Inmueble anotará e inscribirá los documentos que las leyes nacionales o provinciales dispongan; el artículo 3 de la misma ley, que habilita la inscripción o anotación de instrumentos privados, siempre que las firmas de los otorgantes se encuentren certificadas por escribano público, juez de paz o funcionario competente; el artículo 2 de la Ley Provincial N.º 6435, que dispone que en el Registro se inscribirán o anotarán los instrumentos mencionados en su artículo 4 y aquellos que las leyes prescriban; y el artículo 5 de dicha ley provincial, que reafirma la posibilidad de inscribir o anotar instrumentos privados, siempre que las firmas de sus otorgantes estén autorizadas por escribano público o funcionario competente.

Que, en virtud de ello, resulta jurídicamente procedente la anotación registral de boletos de compraventa celebrados sobre unidades funcionales proyectadas o lotes a fraccionar, siempre que las firmas de los otorgantes se encuentren

debidamente certificadas, en tanto dicha anotación confiere publicidad oponible frente a terceros y refuerza la seguridad jurídica del adquirente.

Que el artículo 10° del DNU faculta a la Comisión Nacional de Valores a autorizar a 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 prometa la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el que no puede ejercerse la posesión, en razón de la inexistencia de situación constructiva suficiente.

Que, en ejercicio de dicha competencia, la Comisión Nacional de Valores dictó la Resolución General N.º 1043/2024, cuyo artículo 1° establece que los Agentes de Registro y Pago (ARYP), las Cámaras Compensadoras, los Mercados, los Agentes Depositarios Centrales de Valores Negociables (ADCVN) inscriptos en el Registro a su cargo, así como las entidades financieras autorizadas conforme a la Ley N.º 21.526, podrán llevar adelante, por fuera del ámbito del mercado de capitales y de la competencia de dicho organismo, servicios tendientes a la anotación de boletos de compraventa y todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas que prometen la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre inmuebles futuros, aún no susceptibles de posesión efectiva. Asimismo, en el caso de los agentes inscriptos en la CNV, dicha actividad será considerada afín o complementaria al ejercicio de su matrícula.

Que esta norma reglamentaria, dictada en consonancia con el artículo 10 del DNU 1017/2024, consolida un esquema normativo de carácter supletorio que opera fuera del sistema registral inmobiliario clásico. Ello refuerza la necesidad de coordinación técnica entre los registros inmobiliarios y los mecanismos de anotación habilitados por organismos administrativos especializados, en aras de evitar conflictos de prioridad y de preservar el principio de especialidad registral en los actos vinculados con el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles. En este contexto, el artículo 12 del citado decreto impone a los sujetos autorizados a prestar servicios de anotación extraregistral la obligación de notificar de manera fehaciente al Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción que corresponda, la

afectación al presente régimen formalizada por el titular de dominio conforme al artículo 10, el cual deberá tomar razón de dicha comunicación.

Que conforme a la naturaleza transitoria y preparatoria de los boletos de compraventa celebrados en el marco del Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 1017/2024, las anotaciones practicadas en virtud del mismo conservarán su vigencia registral hasta tanto se produzca alguno de los siguientes supuestos: (i) la efectiva subdivisión del inmueble y la correspondiente adjudicación individual a favor de los adquirentes o sus cesionarios, conforme al régimen urbanístico y dominial aprobado; (ii) la solicitud expresa de desafectación del régimen de anotación, peticionada por el titular de dominio con la conformidad conjunta de los adquirentes o sus cesionarios, debidamente acreditada; o (iii) el dictado de resolución judicial firme que disponga la extinción, cancelación o sustitución del acto anotado. Esta permanencia registral se encuentra expresamente contemplada en el artículo 12 del citado DNU.

Que el artículo 1171 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que la adquisición de derechos sobre inmuebles puede hacerse oponible a terceros mediante publicidad posesoria o registral, según el caso. Sin embargo, dicha opción solo es viable cuando el objeto del contrato reviste existencia jurídica y delimitación material. En consecuencia, en aquellos supuestos en los que el inmueble aún **no existe jurídicamente** —como ocurre con unidades funcionales futuras, lotes proyectados o inmuebles sujetos a futura subdivisión o afectación a regímenes de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario—, **la publicidad posesoria resulta improcedente**, en tanto no hay un objeto determinado susceptible de ser poseído de modo útil y público. Por ello, la **única vía idónea para conferir oponibilidad frente a terceros** es la **anotación registral** del boleto de compraventa, conforme lo autoriza el propio artículo 1171 inciso d) del citado cuerpo legal, en armonía con el principio de prioridad registral y con lo dispuesto en las leyes registrales nacional y provincial.

Por ello y de conformidad a lo normado en los Decretos Nro.50/2023 y Nro.114/2023;

**EL SECRETARIO DE GESTIÓN DE REGISTROS PROVINCIALES Y EL  
DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA  
PROVINCIA DE SANTA FE**

**DISPONEN:**

**1.** En los casos de inscripción de hipotecas divisibles en el marco de proyectos inmobiliarios conforme al Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 1017/2024, deberá consignarse en el **rubro 7 del folio real digital** el asiento registral correspondiente, dejando constancia expresa de la siguiente leyenda:

**"Hipoteca Divisible – DNU 1017/2024".**

**2.** El acto constitutivo de la hipoteca divisible, en los términos del artículo 2 del Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 1017/2024, deberá contener los siguientes requisitos esenciales:

- i) El dominio del inmueble deberá constar libre de gravámenes o los existentes deben ser reconocidos por el acreedor;
- ii) Deberá contar con un proyecto que determine la modalidad de la subdivisión, en el cual deberán consignarse el número, las características y el destino de las futuras unidades funcionales o lotes de terreno, así como una descripción detallada del proyecto urbanístico. **En el supuesto de que el deudor así lo disponga, deberá además identificarse cuáles serán las unidades sujetas a hipoteca divisible, especificando el monto de la hipoteca que corresponderá a cada una de ellas.**
- iii) Deberá contener la conformidad de las partes en el sentido de que, una vez concluida la división del inmueble y transferido el dominio o constituido el derecho real de superficie a favor de cada adquirente, se proceda, de manera conjunta, a la división del crédito y de la garantía hipotecaria, las cuales afectarán individual e independientemente a cada unidad funcional, lote o superficie, por el saldo que a cada uno de ellos le corresponda. **Por su parte, todos aquellos adquirentes que hubieren celebrado boletos de compraventa con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca divisible y que adhieran al régimen previsto en el DNU 1017/2024, podrán prestar su**

**conformidad dentro del mismo acto escriturario, a los fines de su incorporación al régimen de hipoteca divisible.**

En la oportunidad de dividirse el inmueble objeto del desarrollo inmobiliario, el crédito y la hipoteca, podrá también transferirse a los respectivos adquirentes el dominio correspondiente o el derecho de superficie de las distintas unidades o lotes resultantes de la aludida división. Cada uno de los adquirentes asumirá el saldo de deuda correspondiente a su propia unidad funcional o lote, conforme a las condiciones convenidas con el acreedor hipotecario. Si el saldo de deuda se hubiera cancelado con anterioridad a la transferencia correspondiente, el dominio y el derecho real de superficie de la unidad funcional o lote respectivo quedarán libres de toda deuda y del gravamen hipotecario oportunamente constituido.

Dichos extremos deberán constar con claridad en la escritura pública constitutiva, a fin de permitir su adecuada calificación registral y el asiento del derecho real de garantía con su condición de divisibilidad, conforme al principio de determinación y al régimen especial previsto por el DNU 1017/2024.

**3. En tal sentido,** se procederá a anotar en el rubro 7 del folio real digital el proyecto inmobiliario aprobado conforme **al plano preparatorio** o a la normativa vigente, en el cual deberá constar la modalidad de subdivisión proyectada, con indicación del número, características y destino de las unidades funcionales o lotes de terreno previstos en dicho proyecto.

**4.** Los boletos de compraventa celebrados sobre unidades funcionales futuras o lotes proyectados, así como sus eventuales cesiones, serán anotados mediante la técnica del **folio real**, en la matrícula digital del inmueble afectado al proyecto urbanístico, el cual será objeto de posterior subdivisión, conformación de unidades funcionales o parcelamiento, según corresponda.

**5.** La anotación de dichos boletos y sus cesiones se practicará conforme a las previsiones de los artículos 1 y 3 de la Ley Nacional N.º 17.801 y artículos 2 y 5 de la Ley Provincial N.º 6435, previa acreditación de la certificación de firmas por escribano público o funcionario competente. En el supuesto específico de boletos de compraventa celebrados en el marco del régimen previsto por el DNU N.º 1017/2024, el instrumento a anotar deberá contener, como requisito esencial, la

identificación precisa del inmueble matriz que será objeto de la futura afectación a régimen de propiedad horizontal, conjunto inmobiliario o subdivisión del suelo. Deberá incorporarse el proyecto aprobado o protocolizado en el que conste la individualización detallada de la **unidad funcional o lote proyectado, de manera tal que permita vincular el boleto respectivo con el objeto real comprometido y, en su caso, con la porción del crédito garantizado correspondiente a dicha unidad, asegurando el cumplimiento del principio de especialidad registral exigido para la válida constitución e inscripción de la hipoteca divisible.**

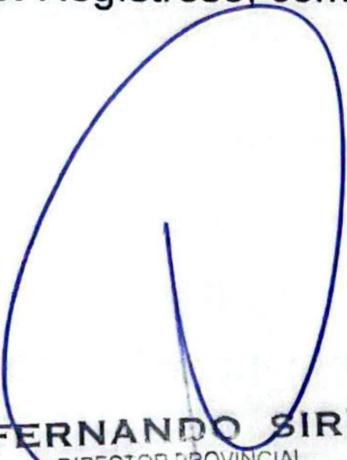
6. Cuando se anote un boleto de compraventa celebrado conforme al DNU 1017/2024, y exista una hipoteca divisible inscrita sobre el inmueble afectado al proyecto urbanístico, el asiento registral deberá **consignar expresamente la proporción de la garantía que corresponda a la parte objeto del boleto, conforme surja del contrato de hipoteca.** Dicha proporción será publicitada en el folio real digital vinculado, a fin de garantizar la oponibilidad y la transparencia del régimen de afectación parcial frente a terceros.

7. Los boletos de compraventa celebrados en el marco del Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 1017/2024, las anotaciones practicadas en virtud del mismo conservarán su vigencia registral hasta tanto se produzca alguno de los siguientes supuestos: (i) la efectiva subdivisión del inmueble y la correspondiente adjudicación individual a favor de los adquirentes o sus cesionarios, conforme al régimen urbanístico y dominial aprobado; (ii) la solicitud expresa de desafectación del régimen de anotación, peticionada por el titular de dominio con la conformidad conjunta de los adquirentes o sus cesionarios, debidamente acreditada; o (iii) el dictado de resolución judicial firme que disponga la extinción, cancelación o sustitución del acto anotado. Esta permanencia registral se encuentra expresamente contemplada en el artículo 12 del citado DNU.

8. Las entidades autorizadas a anotar boletos de compraventa en los términos del Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 1017/2024 **deberán comunicar dicha inscripción al Registro de la Propiedad Inmueble** que corresponda a la ubicación del inmueble objeto del contrato. Esta comunicación deberá efectuarse dentro del plazo y con los requisitos que establezca la reglamentación, a fin de garantizar la oponibilidad y trazabilidad de la operación.

9. En aquellos casos en que no se dé cumplimiento con los recaudos establecidos en la presente disposición para la constitución de hipotecas divisibles, anotación de boletos de compraventa o actos conexos, se aplicará el tratamiento previsto en el artículo 9, incisos a) y b) de la Ley Nacional N.º 17.801, así como en los artículos 13 a 16 de la Ley Provincial N.º 6.435, sin perjuicio de las medidas que correspondan conforme a la normativa vigente.

10. Regístrese, comuníquese y archívese.



**FERNANDO SIRK**  
DIRECTOR PROVINCIAL  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
MINISTERIO DE GOBIERNO E  
INNOVACIÓN PÚBLICA



**DR. MATIAS FIGUEROA ESCAURIZA**  
SECRETARIO DE GESTIÓN DE  
REGISTROS PROVINCIALES  
MINISTERIO DE GOBIERNO E  
INNOVACIÓN PÚBLICA