

La Rioja, 15 de marzo de 2025.

VISTO:

El decreto de Necesidad y Urgencia dictado por el Poder Ejecutivo Nacional en fecha 12 de noviembre de 2024 bajo el N°1017, el cual fue publicado en el B.O. el día 13 de noviembre de 2024.

CONSIDERANDO:

Que resulta necesaria la reglamentación del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1017/2024, en adelante “DNU 1017/24”

Que el Consejo Federal de Registros de la Propiedad, como órgano que nuclea a todos los Registros inmobiliarios del país conforme ordena la Ley N°26.387 al incorporar el art.41 bis a la Ley N°17.801 debe propender a la aplicación integral uniforme de la Ley en el marco de su más efectiva coordinación técnica y jurídica, y al mejoramiento del servicio de la publicidad registral inmobiliaria en todo el territorio nacional.

Que conforme el Art. 1° del DNU 1017/24, podrán constituirse hipotecas sobre inmuebles sujetos a proyectos inmobiliarios.

Que por su parte debería prever la registración de la afectación al régimen previsto en el citado DNU.

Que dicha afectación a proyecto inmobiliario deberá inscribirse en el registro inmobiliario a fin de su conocimiento y oponibilidad frente a terceros según lo admita la reglamentación local.

Que por su parte el Art. 2 del DNU establece los requisitos que deberá reunir el acto constitutivo de hipotecas divisibles.

Que al respecto, el RPI deberá calificar los extremos detallados y además, a fin de cumplir con el principio registral de especialidad, resulta necesaria la presentación de planimetría con intervención de la autoridad competente que determine las unidades o lotes futuros.

Que además de la especialidad del objeto, debe calificarse el monto del gravamen global.

Que con respecto a la disponibilidad de las hipotecas establecida en el Art. 4° del DNU 1017/24, también podrá dársele publicidad.

Que el artículo tercero de la norma en análisis establece el régimen de publicidad registral que merece la registración de las hipotecas divisibles.

Que al respecto, el organismo competente en cada jurisdicción para la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, conforme indica el Art. 2 inc. a) de la 17801, es el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción del inmueble objeto del desarrollo inmobiliario DNU 1017/24.

Que en virtud de ello, corresponde al Registro de cada jurisdicción establecer las pautas de calificación y registración de los asientos de afectación de desarrollo inmobiliario, constitución de hipotecas divisibles, disponibilidad de las mismas y transmisiones de inmuebles resultantes con la transferencia del gravamen si correspondiere.

Que para ello, pueden establecerse ciertas pautas orientativas de base para la registración, sin perjuicio de que cada organismo registral lo adecúe a su

jurisdicción y normativa especial tal como indica el Art. 38 de la Ley 17.801.

Que con referencia a la toma de razón del derecho real de superficie y a la publicidad establecida en el Art. 8° del DNU, corresponde al RPI su registración como autoridad competente.

Que en tal sentido al calificar el documento de constitución de derecho real de superficie el RPI debería calificar y publicitar, además de los aspectos generales, los supuestos en los que se prevea como indemnización la transmisión del dominio pleno al superficiario.

Al respecto el Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble recomendó en la LV Reunión de Directores del año 2018:

Que sean aspectos calificables en la registración de la constitución del derecho real de superficie los siguientes: el plazo de duración; la modalidad adoptada; el objeto o destino que se le otorgue al derecho; si su extensión es total o parcial; la limitación o prohibición de someter a PH y el carácter de onerosa o gratuita. Tratándose de condominio deberán comparecer la totalidad de los condóminos. La cancelación deberá ser rogada expresamente por escritura pública o resolución judicial aún cuando la extinción opere de pleno derecho. Que se registre la hipoteca superficiaria en cualquiera de sus modalidades como así también la afectación a protección de la vivienda del superficiario.

Que con relación a la anotación de los boletos de compraventa u otro contrato equivalente regulada en el Título III del citado DNU, resultaría innecesaria la “notificación al Registro de la Propiedad Inmueble” establecida en el art. 12 en virtud de lo expresado anteriormente con

respecto a la registración en el RPI de la afectación a proyecto inmobiliario y de las hipotecas divisibles.

Que el artículo 13 de la norma citada invita a las provincias a adoptar, por sí o a través de la autoridad local o dependencia que resulte competente, las medidas que fueren necesarias para la implementación de la anotación de los boletos de compraventa o cualquier otro contrato equivalente, conforme lo previsto en su Título III.

Que dicho de otro modo el DNU 1017/24, si bien establece un mecanismo encaminado a la anotación de ciertos boletos de compraventa o contrato equivalente, su implementación se encuentra supeditada, en definitiva, a la opción que realicen las distintas provincias, facultándolas en dicho caso, a adoptar las medidas que entiendan aplicables al efecto.

Que de la norma en cuestión se colige, que la registración de los mencionados boletos resultará definida por cada jurisdicción local de manera facultativa y no obligatoria, una vez realizadas las distintas consideraciones por los organismos registrales.

Que para aquellas provincias que reglamenten la anotación de boletos en los Registros de la Propiedad, a fin de evitar inconsistencias en los mismos y dar cumplimiento a los principios registrales, la solicitud de anotación de los boletos debería ser rogada por escribano público.

Que por tales motivos y en virtud de las funciones que le atribuye el Art. 41 bis de la Ley 17801 y su carta organizativa;

LA LXV REUNIÓN DEL CONSEJO FEDERAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RECOMIENDA:

- 1) Que la afectación, modificación y desafectación a proyecto constructivo la realice el titular de los derechos reales de

dominio, condominio, superficie, propiedad horizontal o propiedad horizontal especial, por escritura pública y la ingrese para su inscripción al Registro Inmobiliario de la jurisdicción que corresponda, de la que se tomará razón en el casillero de los gravámenes.

Que el asiento debería confeccionarse en el rubro gravámenes y contener al menos: Afectación a proyecto constructivo (decreto 1017/2024).- Autorizado a la registración: Nombre y datos.- Cantidad total de lotes/ fracciones/ unidades.

- 2) Que sea objeto de calificación registral que el proyecto constructivo cuente con algún tipo de visación o aprobación previa del organismo competente en la materia.
- 3) Que en la constitución de derecho real de hipoteca divisible se califique:
 - a) el cumplimiento del principio de especialidad y determinación, de conformidad con lo que estableciera la normativa local, respecto de los lotes, fracciones o unidades funcionales que surjan del proyecto inmobiliario;
 - b) el monto global al que asciende el gravamen hipotecario, no siendo motivo de calificación los montos parciales correspondientes a las futuras unidades o parcelas resultantes de la subdivisión;
 - c) la conformidad del acreedor y deudor hipotecario con la subdivisión del crédito y de la garantía, aunque resulta posible admitir que se pacte la divisibilidad al momento de la subdivisión del inmueble; y

- d) que el dominio del inmueble deberá constar libre de gravámenes o los existentes deben ser reconocidos por el acreedor de ser esto posible por la naturaleza del gravamen.
- 4) Que el asiento registral de la hipoteca divisible mencione expresamente tal carácter de conformidad al DNU 1017/2024, así como la posible cesión, securitización, integración a un fideicomiso financiero o la emisión de letras hipotecarias si se hubiera autorizado; y en caso de que lo estableciera la normativa local, el archivo en soporte papel o digital de una copia del proyecto constructivo.
- 5) Que la modificación del proyecto constructivo para su registración cuente con la visación o aprobación previa del organismo competente en la materia; así como de la conformidad del acreedor hipotecario y de los adquirentes por boleto y cesionarios, etc., registrados o comunicados.
- 6) Que en la escritura de transferencia del lote, fracción o unidad de propiedad horizontal o propiedad horizontal especial, se califique que se haya consignado el monto parcial al que asciende el gravamen hipotecario, salvo que conste que ha sido cancelado o liberado totalmente la parte proporcional del crédito que le corresponde previa o simultáneamente a la instrumentación de la transferencia.
- 7) Que para la toma de razón del derecho real de superficie, en el asiento registral se indique, además de lo recomendado por este Consejo en el año 2018 (relativo a los aspectos generales de la

inscripción de este derecho real), si la indemnización al superficiario consiste en la transmisión del dominio a este.

- 8) Que dada la invitación a las provincias prevista en el Artículo 13 del DNU, la anotación de los boletos de compraventa o cualquier otro contrato equivalente que se encuentren enmarcados en dicha norma, podrá ser implementada y definida por cada jurisdicción local de manera facultativa y no obligatoria, una vez realizadas las distintas consideraciones por los organismos registrales competentes;
- 9) Que para aquellas provincias que reglamenten la anotación de boletos en los Registros de la Propiedad, a los efectos de dar cumplimiento al principio de integridad registral, control impositivo, fecha cierta, etc, la solicitud de anotación de los boletos, sus cesiones, prendas, etc, sea rogada por escribano público, el que estará obligado a calificar los presupuestos y elementos del acto configurándolo técnicamente y los principios registrales contenidos en la ley 17801.
- 10) Que los boletos, cesiones, contratos, etc., o medidas cautelares vinculadas sean anotadas en un registro especial, que tenga como eje la persona o el contrato, el que podrá ser llevado por el Registro Inmobiliario de la jurisdicción en la que se ubica el inmueble, según lo dispusiese la normativa local, de conformidad al Capítulo VI de la ley 17.801 “Registro de Anotaciones Personales”. En dicho registro especial, en cuanto a la anotación de documentos, se aplicarán las disposiciones de la ley 17.801 en cuanto sean compatibles (art.31) y las reglamentaciones locales

para este tipo de documentos.

- 11) Que si el inmueble estuviera afectado al régimen del DNU 1017/24 e ingresara una escritura pública por medio de la cual se autorice la disposición o constitución de derechos reales sobre el bien según su designación antecedente, sin tener en consideración el proyecto aprobado, el notario autorizante deberá calificarlo y el adquirente reconocer tal situación. En caso de omisión recibirá una inscripción provisional (art. 9 inciso b) Ley 17801).
- 12) En caso de ingreso de medidas cautelares, deberá informarse al Juez o Tribunal correspondiente, de la existencia de la afectación registrada.
- 13) La anotación de los boletos y otros contratos previstos en el artículo 10 del Decreto N° 1017 del 12 de noviembre de 2024 se extinguirá en los siguientes casos:
 - a) Cuando se inscriba la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto del mismo;
 - b) A solicitud de todas las partes interesadas;
 - c) Por orden judicial; o
 - e) Por caducidad de pleno derecho a los CINCO (5) años de su toma de razón, si antes no se renovare su anotación a solicitud de alguna de las partes.
- 14) Que la reglamentación establezca un plazo para la afectación al régimen del DNU 1017/24 el cual, considerando lo previsto en los Arts.

1972, 1965, 2000, 2124 y cctes. del Código Civil y Comercial , debería ser de 10 años.

COMISION REDACTORA:

Dra. Ligia Gaida, Tucumán; Dra. Noemí Diez, Resistencia Chaco; Dra. Paula Alfonso, Mendoza capital; Esc. Laura Giménez, San Rafael Mendoza, Dr. Ariel Rondán Piacenti, Buenos Aires; Esc. Bernardo MIHURA de ESTRADA, Ciudad Autónoma de Buenos Aires; Dra. María Laura Rocamora, Tierra del Fuego AeIAS; Esc. Regina Heit, Neuquén.

APROBADO POR UNANIMIDAD