

IV JORNADA NOTARIAL MENDOCINA

Colegio Notarial de Mendoza

***HIPOTECA DIVISIBLE COMO GARANTÍA DE
PROYECTOS INMOBILIARIOS: ESPECIALIDAD, PUBLICIDAD
REGISTRAL Y FUNCIÓN NOTARIAL***

Autor: Loser Diego Angel

Tema 2: Visión actual de las garantías reales

Categoría 2

Mendoza, 2026

Coordinador: Not. Silvestre Peña y Lillo

Subcoordinador: Not. Carina aguilara

Teléfono: 3582-412722

Correo electrónico: angelloser6@hotmail.com

PONENCIAS

- 1)** La hipoteca divisible no constituye una garantía sobre bienes futuros: el objeto hipotecado es siempre el inmueble existente; lo futuro es el objeto de los boletos de compraventa.
- 2)** La especialidad del crédito exige que la escritura de subdivisión asigne con precisión el saldo de cada unidad y las reglas de liberación y ejecución de la garantía, y la especialidad del objeto que exista un proyecto de subdivisión visado por catastro, sin el cual la garantía no cumple el art. 2187 y ss. del CCCN.
- 3)** La oponibilidad de la hipoteca divisible requiere publicidad registral tanto del gravamen como de la divisibilidad pactada, para así evitar interferencias en la concreción del proyecto. Dicha publicidad es competencia exclusiva del Registro de la Propiedad Inmueble —con exclusión de la CNV— y se necesita un marco normativo uniforme a nivel nacional, evitando disparidad de criterios provinciales.
- 4)** Ante la imposibilidad de escriturar y hacer tradición, el boleto de compraventa es la única vía para comercializar los lotes o unidades proyectados; su inscripción registral es una carga que tutela al adquirente frente a fraudes y dota de preferencia a su derecho.
- 5)** El notario es garante central de la seguridad jurídica y del funcionamiento de la hipoteca divisible: controla el proyecto de subdivisión y el estado de dominio, diseña técnicamente la cláusula de divisibilidad, instrumenta la subdivisión y actúa como nexo entre el acto y el Registro.

Sumario. I. Introducción. II. La hipoteca divisible no es una hipoteca de bienes futuros. III. La divisibilidad como excepción convencional al art. 2191. IV. Especialidad en cuanto al objeto: proyecto de subdivisión. V. Especialidad del crédito: autonomía de la garantía y saldo pendiente. VI. La escritura pública como instrumento de la divisibilidad. VII. La publicidad registral: dónde y cómo se inscribe. VIII. Los boletos de compraventa como eslabón necesario. IX. La necesidad de armonización nacional, Córdoba como guía. X. Conclusiones.

I. INTRODUCCIÓN

El DNU 1017/2024 en búsqueda de impulsar el crédito hipotecario, sanear el problema habitacional en Argentina y promover la construcción como factor de desarrollo económico a partir de la inversión privada, reglamentó las hipotecas divisibles como alternativa útil para garantizar créditos para proyectos inmobiliarios de los cuales surjan nuevos lotes, se afecten o no al régimen de conjuntos inmobiliarios, o levanten edificios sujetos a propiedad horizontal, permitiendo a su vez la circulación de las garantías.

Sin “crear el instrumento”, ya que el CCCN prevee la divisibilidad de las hipotecas, el decreto operativiza la figura para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios, sujetándola a un proyecto de subdivisión, permitiendo la segmentación del crédito y de la hipoteca de forma autónoma e independiente entre los adquirentes de las unidades o lotes resultantes, combinando la maleabilidad del proyecto con la seguridad jurídica que la hipoteca genera, y todo un mecanismo de publicidad registral que permita oponerla frente a terceros.

El propósito de esta ponencia es abordar la naturaleza de la figura (por qué no implica hipotecar bienes futuros), su fundamento en la autonomía de la voluntad admitida por el art. 2191, la centralidad del proyecto de subdivisión, la especialidad del crédito y las condiciones estructurales de la garantía, el rol del escribano, los boletos de compraventa y su sistema de publicidad registral y la necesidad de una armonización mínima a nivel nacional siguiendo el modelo de Córdoba.

II. LA HIPOTECA DIVISIBLE NO ES UNA HIPOTECA DE BIENES FUTUROS

Una primera precisión conceptual es indispensable. El CCCN en su art. 2188 dispone que los derechos reales de garantía tienen por objeto una cosa o un derecho, cuya existencia necesariamente es actual y cierta, ya que, como señala Kiper, el poder inmediato sobre una cosa presupone que esta fue determinada y que actualmente

existe¹, es decir, debe haber una relación directa entre sujeto titular y objeto del derecho real, que, en los bienes futuros mal podría existir y solo serán pasibles de derechos personales. A partir de esta afirmación desterramos la posibilidad de que la hipoteca divisible sea una hipoteca sobre bienes futuros, el objeto de la hipoteca será el inmueble o derecho de superficie sujetos al proyecto inmobiliario (...) objetos que gozan de actualidad².

En igual sentido se pronuncia Bono diciendo que el objeto hipotecario siempre será actual y nunca futuro; primero será el inmueble originario, y luego, por su atomización, será mutado en cada una de las parcelas o subparcelas emergentes³, por vía de subrogación real. La hipoteca entonces no recae sobre los lotes aun no divididos o las unidades no construidas (inmuebles futuros), y solo los boletos de compraventa tendrán un objeto futuro. Lo que muta no es la actualidad del objeto, sino su configuración física y jurídica; y esa mutación —contemplada, publicitada y consentida— es, lo que el régimen de divisibilidad viene a ordenar, a razón de la imposibilidad de constituir, y menos aún, transferir derechos reales sobre objetos inexistentes.

III. LA DIVISIBILIDAD COMO EXCEPCIÓN CONVENCIONAL AL ART. 2191.

Los derechos reales de garantía cuentan con características esenciales consagradas en el CCCN en los arts. 2187 a 2190 como la especialidad, accesoriedad, convencionalidad, que escapan a la autonomía de la voluntad, pero también está la indivisibilidad, que entiende la doctrina que es un elemento natural, mas no integra el núcleo esencial e indisponible de los derechos reales de garantía, y que el propio art. 2191 dispone expresamente que “puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes afectados”.

La indivisibilidad implica que todos los bienes que integran la garantía y cada una de sus partes están afectados al cumplimiento de toda la deuda y cada una de sus partes. Por eso el acreedor puede perseguir todos los bienes hipotecados conjuntamente, o solo a algunos, de manera que así protege el cobro íntegro de su crédito, con la preferencia que la ley otorga a los acreedores hipotecarios sobre los demás.

¹ KIPER, Claudio Marcelo, Acerca de las hipotecas divisibles, RC D 630/2024.

² ALTERINI, Ignacio E.; ALTERINI, Francisco J., “Sistema de créditos hipotecarios del DNU 1017/2024. Lo dicho frente a lo hecho”, LA LEY, 06/12/2024, (LA LEY 2024-F, 345), TR LALEY AR/DOC/3085/2024

³ BONO, Gustavo A., “Hipotecas divisibles y anotación de boletos de compraventa: una alternativa jurídica para emprendimientos inmobiliarios”, LA LEY, 2025-A, p. 6.

Pero como dijimos, podrá pactarse la divisibilidad de la garantía, incluso el mentado art. 2191 permite al juez que disponga la división tomando ciertos recaudos en procura de no perjudicar al acreedor. Es de destacar que no necesariamente la pluralidad de bienes debe existir ab initio, perfectamente, y como en el caso de las hipotecas divisibles, al principio hay un solo bien gravado, el inmueble primigenio, y luego una vez este se subdivide, sea en lotes o unidades funcionales, se dividirá la garantía, generándose tantas hipotecas independientes, como bienes resultantes de la subdivisión surjan. He aquí el objeto de promoción del decreto, fomentar esta posibilidad como atractivo para aumentar la inversión y el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios.

En relación a este punto, es fundamental analizar la Resolución conjunta 2/2025, que dispone que las hipotecas divisibles pueden constituirse al otorgarse la escritura constitutiva de la hipoteca, o constituirse una hipoteca ordinaria ab initio, pero sujetarla a división 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, la división del crédito y de la garantía hipotecaria. El DNU 1017/2024, entonces, no crea la divisibilidad convencional (que incluso podía preverse al ejecutarse la garantía); sino que la hace operativa, condicionándola a recaudos que la hagan útil y segura.

Aquí comenzamos a analizar la relevancia de la tarea del escribano. Es crucial que, en las escrituras públicas, en cualquiera de los momentos autorizados por la norma para establecer la divisibilidad, el notario deje constancia expresa de la conformidad de las partes, y sobre todo, del acreedor hipotecario (vgr: banco) ya que es a quien mas le interesa el cambio de deudor que se produce con la adquisición de las unidades o lotes resultantes de la división y la porción de la deuda que adquieren.

En dichos instrumentos, además, debe documentar expresamente el carácter de divisible de la hipoteca (lo que tendrá su correlato registral en la matrícula del inmueble afectado), realizar una precisa descripción del proyecto de subdivisión al que se vera constreñido el inmueble hipotecado, y cumplir las disposiciones del art. 2 de la resolución 2/2025 y del art 2. del DNU 1017/24 recaudos todos orientados a la individualización tanto del inmueble, como de su situación jurídica y física. Ello por cuanto el notario asume el rol de garante de la legalidad y regularidad de la hipoteca divisible.

IV. ESPECIALIDAD EN CUANTO AL OBJETO: PROYECTO DE SUBDIVISIÓN

La hipoteca divisible requiere, para cumplir con la especialidad/determinación del objeto, no solo identificar el inmueble originario según el art. 2209, si no que el DNU 1017/ 2024 exige, además, un proyecto de subdivisión, que constituye un elemento central del sistema. Bono afirma que la divisibilidad del crédito y la garantía requieren (...) un concreto y detallado proyecto de subdivisión⁴ del cual surjan el número, características y destino de las futuras unidades funcionales o lotes que describa el proyecto urbanístico. Esto tiene todo el sentido ya que serán las unidades que surjan de la división las que quedaran gravadas y sobre las que tendrá el acreedor las facultades de persecución y preferencia que corresponden a su derecho.

Bressán llega a una conclusión convergente al analizar la especialidad del objeto como condición de oponibilidad y de aptitud para la ejecución, no solo de validez formal, pues la especialidad ya no se agota en identificar el inmueble matriz por su matrícula, sino que exige que el proyecto sea apto para producir, al tiempo de la división, objetos individualizables⁵.

El proyecto de subdivisión como piedra angular del sistema, dispone como será la divisibilidad, determina cuáles serán los objetos resultantes de la división y sobre los cuales recaerá el gravamen una vez dividido, obligando a que los cambios en el proyecto requieran del consentimiento del acreedor hipotecario, y de existir, de los adquirentes por boleto registrados, so riesgo de no serle oponibles y/o constituir una merma en la garantía, tal como prevee, por ejemplo, el art. 179 de la normativa técnico-registral (NTR) de Córdoba. El proyecto no es solo un documento urbanístico, tiene múltiples funciones jurídicas ya que determina qué objetos van a existir; anticipa la futura individualización; condiciona la divisibilidad; protege al acreedor y a los adquirentes y limita modificaciones posteriores.

Aquí, la intervención notarial no se agota en la instrumentación formal del acto. Al calificar los títulos previos a la escritura constitutiva, el escribano ejerce un control de legalidad sobre la documentación técnica del proyecto (visaciones catastrales, aprobaciones municipales) decisivo para que la especialidad del objeto sea sustancial y no solo declarativa. Esa calificación —efectuada antes de que el título llegue al Registro— constituye, el primer filtro de congruencia entre el proyecto, documentación

⁴BONO, Gustavo A, ob. cit., p. 4.

⁵BRESSÁN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio. “Rol notarial y seguridad jurídica operativa en la hipoteca divisible: especialidad, publicidad útil y superficie (DNU 1017/2024)”. 44 Jornada Notarial Bonaerense 2026. p. 6.

técnica y asiento⁶ adjuntando plano de mensura y proyecto para que la individualización sea adecuada. Además, y sin perjuicio que la elaboración de las cláusulas de la hipoteca, así como de su divisibilidad corresponden a las partes del acto, el escribano tiene el deber de asesorar sobre su contenido, máxime en una operación compleja como esta, donde con el objeto se dividen también el crédito y la garantía, para evitar así futuros diferendos.

Vemos entonces como se conjugan una serie de elementos que hacen a la seguridad de la divisibilidad, un proyecto correctamente escriturado, previamente visado por catastro y que además será inscripto en el registro inmobiliario logran la oponibilidad de la divisibilidad, como elemento de distingo respecto de las hipotecas ordinarias.

V. ESPECIALIDAD DEL CRÉDITO: AUTONOMÍA DE LA GARANTÍA Y SALDO PENDIENTE

Volviendo a la norma general, el crédito debe estar individualizado en una cantidad cierta de dinero o indicarse el monto máximo del gravamen. Ahora bien, en las hipotecas divisibles no se agota ahí, una vez concretada la división del inmueble y transmitidos los derechos reales a cada adquirente, se procede conjuntamente con la división del crédito y de la garantía hipotecaria en la proporción pactada en la hipoteca, de modo que cada adquirente de las unidades o lotes resultantes de la división queda obligado individualmente por su parte de la deuda, sin responder por la de los restantes propietarios ni ver su unidad afectada por garantías o incumplimientos ajenos, de manera que, incluso, si algún adquirente canceló su parte del crédito, libera a su unidad de la hipoteca.

El saldo pendiente adeudado al acreedor hipotecario pasará ahora a gravar proporcionalmente a cada unidad o lote resultante. Este es uno de los atractivos de la hipoteca divisible. Primero hay que tener presente que, al dividirse la garantía, esta ahora será autónoma de las demás, protegiendo al adquirente de otros incumplimientos, como señalamos anteriormente. En segundo lugar, el adquirente solo responderá por el saldo de la deuda correspondiente a su unidad en las condiciones de asunción pactadas y las normas de liberación, operando una cesión

⁶ITURBIDE, Gabriela A., "Hipotecas divisibles e inscripción de boletos de compraventa. Análisis de la resolución conjunta 2/2025 y de las disposiciones técnico-registrales 10/2025, 11/2025 y 14/2025 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal", ADLA 2025-10, 16. TR LALEY AR/DOC/2385/2025.

de deuda por parte del enajenante (vgr: titular del inmueble originario, desarrollador inmobiliario).

Ese saldo pendiente debe constar expresamente en la escritura de subdivisión y transferencia de la unidad o lote ya que se está extinguiendo la hipoteca original, surgiendo otra su reemplazo, y, para cumplir con el requisito de la especialidad del crédito, debe constar en la escritura pública cual es el alcance que tendrá el gravamen, de ahí la razón del necesario consentimiento del acreedor hipotecario, quien por su parte, se ve beneficiado por la propia estructura de la hipoteca divisible ya que ahora su garantía no será un lote baldío sino una unidad funcional o lote independiente que habrá incrementado su valor, lo que, de producirse un incumplimiento del deudor hipotecario, le permitirá obtener una mayor cantidad de dinero al ejecutar el nuevo inmueble gravado y quedar así satisfecho en su pretensión.

VI. LA ESCRITURA PÚBLICA COMO INSTRUMENTO DE LA DIVISIBILIDAD

La escritura constitutiva no se limita a dar nacimiento a la hipoteca, instrumenta a la vez la cláusula de divisibilidad que integra su contenido. Sobre la base del proyecto de subdivisión, se abre paso "el desafío principal de la autonomía privada"⁷ y del notario como actor fundamental, diseñar convencionalmente qué se libera, cuándo y en qué proporción. Ese proyecto de división plasmado en las cláusulas de divisibilidad no solo hace referencia a como se va a dividir el físico y jurídicamente el inmueble originario sino también como se dividirá el crédito y la hipoteca, de manera tal que cada unidad funcional o lote resultante quedará gravado con una hipoteca distinta, separada de las demás y garantizando una deuda autónoma.

Es en esta instancia donde la intervención profesional del escribano adquiere mayor densidad técnica. El escribano diseña, junto a las partes, la cláusula de divisibilidad que integrará la escritura—determinando el orden y las condiciones de liberación de cada unidad, lote o superficie, y las reglas aplicables ante eventuales incumplimientos, siendo esa tarea la que hará posible, previa inscripción en el registro de la propiedad la oponibilidad de la divisibilidad pactada frente a los adquirentes posteriores y a los terceros.

Vía subrogación, la garantía se traslada del inmueble originario a los lotes o unidades resultantes, ello requiere coherencia. La escritura pública debe seguir ese "hilo conductor" dispuesto por el proyecto de subdivisión y dicha coherencia debe no

⁷BONO, Gustavo A, ob. cit., p. 6.

solo mantenerse en la división del inmueble, sino también en la fragmentación del crédito y de la hipoteca que lo garantiza ya que el sistema funciona como un todo en el que sus partes no pueden seguir cualquier rumbo.

De ahí la importancia de que en la escritura de subdivisión del inmueble y transferencia de los lotes-unidades esté minuciosamente detallado el proyecto de subdivisión, incorporar la documentación exigida por la resolución 2/2025 de manera que queden correctamente identificadas e individualizadas las unidades o lotes que vayan a resultar de la división del inmueble. El notario actúa como custodio de la especialidad del objeto (lo que se hipoteca hoy y lo que quedará hipotecado mañana) y reduce el margen de conflicto por incongruencia entre proyecto, realidad física y asiento registral⁸ de forma que cada unidad/lote quede afectado de manera independiente por el saldo de deuda que le corresponde, lo que será tenido en cuenta, además, a la hora de una eventual ejecución de la garantía.

Bressán denomina a este aspecto la "matriz de asignación del saldo por unidad/lote"⁹, y advierte que el tramo más delicado de la hipoteca divisible no es la afectación inicial sino el momento en que el inmueble se subdivide y se transfieren las unidades, porque es allí donde el crédito y la garantía deben dividirse de manera verificable y oponible: el sistema pasa de una hipoteca global a hipotecas por objeto, y esa matriz de saldos "no puede quedar en un cálculo externo: debe quedar traducida al título"¹⁰.

La resolución 2/2025 dispone en su art. 4 que al otorgarse la escritura de subdivisión del inmueble y transferencia de las unidades funcionales o lotes deberá procederse a la división del crédito y de la garantía hipotecaria, conforme a lo pactado en la hipoteca original. Es en esta segunda escritura (la primera es la que constituyó la hipoteca) donde además el escribano debe consignar el saldo deudor que le corresponda a la unidad o lote resultante, las condiciones de pago, y dejar constancia de la asunción de deuda del adquirente como así también de la aceptación por parte del acreedor de su calidad de deudor hipotecario.

Corolario a ello, debe liberarse al propietario del inmueble de la deuda que asume el adquirente y la liberación de la hipoteca sobre las unidades o lotes cuya deuda ya fue cancelada y constancia si es que no existe saldo deudor. Que consten estos datos en la escritura dotará a la hipoteca de publicidad cartular, y ello reforzado por la publicidad registral que obtendrá una vez inscripta en el registro de la propiedad

⁸ BRESSÁN GUTIÉRREZ, ob. cit., p. 11.

⁹ BRESSÁN GUTIÉRREZ, ob. cit., p. 5.

¹⁰ BRESSÁN GUTIÉRREZ, ob. cit., p. 11.

inmueble garantizara tanto al acreedor hipotecario como a los adquirentes por boleto de compraventa de las futuras unidades o lotes de que no habrá variaciones en el proyecto, ya que de lo contrario podrían redundar en una disminución de su garantía.

Otro aspecto a tener en cuenta es la necesidad establecida en el art. 2 del decreto 1017/2024 que exige que, en el acto constitutivo, el dominio del inmueble conste libre de gravámenes o que los existentes sean reconocidos por el acreedor. Se refiere la norma a un expreso reconocimiento en la escritura pública y que no valdrá uno tácito, que podrá ser objeto de observaciones por el registrador. Sin embargo, entendemos que es un error exigir la necesidad de reconocimiento ya que el registro de la propiedad hace cognoscible la existencia del gravamen, y será una carga del acreedor hipotecario consultar su existencia y amplitud. De hecho, antes de otorgar la escritura, necesariamente el notario está obligado (art. 23 de la ley 17.801) a solicitar los certificados registrales donde surgirá la existencia del gravamen lo que hace redundante y carente de sentido que el acreedor reconozca en la escritura la existencia, por ejemplo, de una hipoteca previa o un embargo sobre el inmueble.

Corresponde al escribano verificar el estado de dominio y de gravámenes del inmueble con carácter previo a autorizar el acto, y advertir a las partes sobre los riesgos que implica la subsistencia de un gravamen preferente, en tanto ello puede comprometer la eficacia de la garantía frente a terceros. Por estas razones, dicho acreedor nunca podría no conocer un gravamen o carga debidamente publicitado anterior a la hipoteca.

Otra cuestión controvertida es la aplicación práctica. Si bien en teoría en nada impide la existencia de gravámenes (no impedientes) previos a constituir una hipoteca divisible, en términos prácticos, la mayoría de las entidades financieras exigen que sus hipotecas sean en primer grado, es muy poco factible que acepten que el inmueble tenga algún gravamen o carga previa (otra hipoteca, una servidumbre) que, como bien señala Bono, no hacen mas que condicionar la viabilidad técnica y funcional de este tipo de proyectos¹¹.

VII. LOS BOLETOS DE COMPRAVENTA COMO ESLABÓN NECESARIO

Cuando el objeto del contrato es una unidad funcional que materialmente aún no existe o lotes que aún no están individualizados, resulta imposible otorgar escritura traslativa del derecho real (v.gr. dominio, ph, ph especial) —por ausencia de título

¹¹ BONO, Gustavo A, ob. cit., p. 15.

suficiente— y tampoco puede cumplirse la tradición posesoria exigida como modo por el art. 1892 del CCCN. Esta doble imposibilidad es una consecuencia inevitable del estado circunstancial de inexistencia actual del objeto; el boleto de compraventa no es aquí una preferencia del operador jurídico sino la única vía disponible para instrumentar las transacciones, como señala Bono, durante el período de evolución o transformación del objeto¹² y lograr luego su eventual registración para obtener oponibilidad. El boleto, sabemos, no es un instrumento apto para transmitir derechos reales —que solo se adquieren mediante título y modo suficientes— pero aquí es un “sustituto temporal” que resguarda el derecho personal del adquirente hasta que el objeto alcance la existencia material necesaria para escriturarlo.

Este carácter transitorio del boleto, sin embargo, no lo priva de significativos efectos jurídicos. Su inscripción registral no es un requisito de validez, pero sí una carga relevante para quien pretenda beneficiarse de la publicidad, dotando de transparencia y visibilidad a las distintas enajenaciones¹³, cumpliendo una función de tutela que el legislador ya ensayó mediante las leyes 14.005 y 19.724.

El art. 1170 del CCCN reconoce al adquirente por boleto una preferencia que no requiere tradición posesoria para su adquisición; sin embargo, esa norma apunta principalmente al conflicto entre comprador de buena fe y quien haya trabado una cautelar sobre un inmueble ya existente. El DNU 1017/2024 va más lejos: regula el único medio de comercialización posible de las futuras unidades o lotes, proyectando la inscripción de los boletos como complemento necesario del sistema de hipotecas divisibles y como garantía de que los adquirentes que compren “en pozo”, cuenten con respaldo registral efectivo.

La NTR de Córdoba refleja con claridad este rol de sustituto temporal. Dispone en su art. 110 que, existiendo un boleto registrado, no se inscribirán transferencias a personas distintas del adquirente anotado —salvo renuncia o cesión expresa— y que los actos de constitución de derechos reales desmembrados requerirán la conformidad de ese adquirente. Se forma así un encadenamiento perfecto, siguiendo el principio de tracto sucesivo registral, que impide maniobras fraudulentas como la venta múltiple a distintos adquirentes, y que protege la posición del comprador frente a disposiciones ulteriores del desarrollador.

En este esquema, la intervención notarial es doble. Por un lado, el mismo art. 110 de la NTR exige que el escribano certifique las firmas de las partes en los boletos,

¹² BONO, Gustavo A, ob. cit., p. 18.

¹³ BONO, Gustavo A, ob. cit., p. 18.

sin perjuicio del asesoramiento o la confección del instrumento que también pueda serle requerida. Por otro lado, la Resolución 2/2025 reconoció expresamente la competencia notarial para rogar al Registro de la Propiedad —y, eventualmente, a los habilitados por la CNV— la inscripción de los boletos y otros contratos vinculados, consolidando al notario como articulador entre el acto y la publicidad registral.

En definitiva, el boleto inscripto, sustentado por el proyecto de subdivisión también inscripto, brinda a los adquirentes la confianza necesaria para financiar el desarrollo con sus aportes anticipados, mientras que al desarrollador le permite comercializar unidades proyectadas antes de su existencia material. Concluida la subdivisión, nada justificará la demora en el otorgamiento del título y el cumplimiento del modo: al adquirente le interesa independizarse con su deuda y la hipoteca sobre su lote o unidad funcional¹⁴ y al enajenante ceder parte de su deuda y entregar las unidades.

El sistema así diseñado no se trata de abrir indiscriminadamente la posibilidad de inscribir boletos de compraventa como reemplazantes de las escrituras públicas, sino, de un supuesto específico que lo justifica, dispuesto por una normativa que lo contempla en forma general para todas las jurisdicciones, brindando uniformidad y seguridad jurídica para el tráfico inmobiliario¹⁵. El DNU 1017/24 proyecta la publicidad registral de los boletos de compraventa como un complemento necesario al sistema de las hipotecas divisibles. Esto parece asegurar que los adquirentes de unidades futuras puedan contar con una protección efectiva frente a terceros, reforzando la confianza en el crédito hipotecario y en el desarrollo de proyectos inmobiliarios¹⁶.

VII. LA PUBLICIDAD REGISTRAL: DÓNDE Y CÓMO SE INSCRIBE

La hipoteca, al no ejercerse por la posesión, no tiene otra forma de publicidad que la registral, y de ella depende, no solo su oponibilidad, sino que también, en gran medida, su eficacia, ya que no perjudica a terceros sino desde su inscripción y, correlativamente, no beneficia al acreedor hipotecario frente a acreedores concurrentes sino desde ese mismo momento. La hipoteca divisible agrega una exigencia adicional de publicidad: no basta que el gravamen sea oponible, sino que

¹⁴ BONO, Gustavo A, ob. cit., p. 19.

¹⁵ BONO, Gustavo A, ob. cit., p. 19.

¹⁶ BRIÑA, Mariano., “Las hipotecas divisibles. Una realidad expectante. La res. conjunta 2/2025, del Ministerio de Economía y el Ministerio de Justicia, que reglamentó el régimen de hipotecas divisibles y la registración de boletos de compraventa”. ADLA2025-10, 5. TR LALEY AR/DOC/2387/2025. p. 7.

también debe serlo el proyecto de subdivisión que determina la futura divisibilidad de la hipoteca, del crédito y de los lotes o unidades resultantes.

El art. 3 del DNU 1017/2024 resuelve esta doble necesidad disponiendo que los registros de la propiedad dejen constancia en el asiento de inscripción de que el gravamen está afectado a la divisibilidad, y añade que las inscripciones o anotaciones posteriores —gravámenes o cautelares— no podrán afectar la ulterior división del crédito ni de la garantía, salvo sentencia judicial. Se garantiza así que el avance del proyecto no encuentre escollos registrales sobrevinientes que lo bloqueen, desde que tanto la garantía como el proyecto de subdivisión cuentan con publicidad suficiente para que cualquier interesado pueda conocer el estado jurídico del bien, haciéndolos oponibles.

En cuanto a la publicidad de los boletos, el decreto habilita su anotación no solo ante el Registro de la Propiedad de cada jurisdicción sino también —arts. 10 a 12— ante entes que habilitaría la CNV, con comunicación posterior al Registro. Esta solución merece una crítica que compartimos con Bono: la CNV es una "institución bien distinta a la función y competencias de los Registros de la propiedad inmueble, que son las instituciones que organizan y gestionan la publicidad registral inmobiliaria (...) desde la entrada en vigencia del Código Civil de Vélez"¹⁷. No hay razón para que un ente ajeno a los registros provinciales anote boletos sobre inmuebles, cuando esa es precisamente la función que los registros cumplen. Más cuestionable resulta aún que entes privados puedan emitir certificados sobre la existencia de esas anotaciones, facultad que debería ser exclusiva de los registros de la propiedad.

Este mecanismo supone una "registración de la registración", mediante la cual se incorpora el boleto a registros privados que no producen casi efectos de cognoscibilidad. Ello por cuanto quien pretenda celebrar un negocio sobre el inmueble recurrirá necesariamente al Registro de la Propiedad, ámbito en el que están centralizadas las restricciones, limitaciones y demás situaciones jurídicas registrables que afectan al bien y no es lógico sumarle la carga de concurrir a cuanto ente privado exista para verificar la registración de los boletos. Mayor controversia genera aún que la propia CNV reconozca que no es la autoridad de aplicación del sistema y que no tiene competencia de supervisión y control de la actividad de anotación que, según el decreto, ella habilita.

¹⁷BONO, Gustavo A, ob. cit., p. 19.

En este esquema, el escribano es el nexo insustituible entre el acto y el registro: es quien ruega la inscripción del alta del proyecto y de los boletos, y quien ejerce el primer control de consistencia entre lo pactado por las partes y lo que resulta inscribible conforme a la normativa técnico-registral vigente en cada jurisdicción, de manera que la oponibilidad del adquirente se robustece por dos vías: la publicidad se torna trazable y el control de legalidad se ancla en un operador habilitado para instrumentar y calificar¹⁸.

En sentido convergente, la LXV Reunión Nacional de directores de Registros de la Propiedad Inmueble (La Rioja, 2025) recomendó que la anotación de boletos sea rogada por escribano público, quien procederá a calificar los presupuestos y elementos del acto conforme la ley 17.801, y que dichos contratos sean anotados en un registro especial llevado por el registro inmobiliario de la jurisdicción correspondiente para evitar inconsistencias y preservar principios registrales.¹⁹

IX. LA NECESIDAD DE ARMONIZACIÓN NACIONAL. CÓRDOBA COMO GUÍA

El panorama de cada provincia en cuanto a la inscripción de boletos de compraventa es muy heterogéneo. Hay jurisdicciones que admiten la registración de boletos, otras lo hacen bajo requisitos específicos y otras la impiden. Todas las que la admiten exigen una adecuada especialidad del objeto y la legitimación del vendedor —exigencia que se replica para las cesiones posteriores—, pero los presupuestos de legitimación, los plazos y recaudos de rogación varían significativamente. Esta dispersión es un riesgo concreto para el sistema: la protección que el art. 1170 del CCCN otorga al adquirente por boleto, como así también el propio decreto 1017/2024 y la resolución conjunta 2/2025 tienen alcance nacional y no debería verse desvirtuada por la diversidad de regulaciones provinciales que producen efectos de intensidad variable y tutela desigual según la ubicación del desarrollo, de ello surge entonces la necesidad de equiparar el sistema a nivel nacional.

Proponemos una armonización normativa que no desconoce las competencias provinciales no delegadas en materia registral y catastral. Coincidimos con Bressán en cuanto se trata de asegurar trazabilidad, estandarización y control de legalidad, porque sin ello el sistema derivará en una publicidad de intensidad variable con tutela desigual²⁰. Agregaba además dicho autor que la anotación se articule mediante

¹⁸ BRESSAN GUTIÉRREZ, ob. cit., p. 13.

¹⁹ LXV Reunión del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble (*La Rioja*, 13 y 14/03/2025), “*Hipotecas divisibles*”

²⁰ BRESSAN GUTIÉRREZ, ob. cit., p. 3.

rogatoria suscripta por escribano, como piso mínimo de control de legalidad y verificabilidad documental, (...) sin que ello implique sustituir la calificación registral²¹, cuestión que fue así regulada a nivel nacional mediante la resolución 2/2025.

Lo que se propicia es un piso técnico mínimo y común, dejando obviamente que cada jurisdicción reglamente los pormenores según sus propias pautas, cuya base es la NTR de Córdoba —folio real vinculado a folios personales, visación catastral previa del proyecto, rogatoria notarial de la anotación— incorporado directamente en la ley 17.801, que garantice que la oponibilidad de la hipoteca divisible y de los boletos vinculados no dependa de la jurisdicción en que el desarrollo se localice, sin invadir el poder de policía local sobre parcelamiento, uso del suelo y edificación. Esta coincidencia entre autores que analizan la figura desde distintos ángulos -notarial y registral- refuerza, a nuestro criterio, la razonabilidad de la propuesta que formulamos, ya que la armonización no es solo un imperativo técnico-registral: es también condición de funcionamiento eficiente del instrumento que el decreto 1017/2024 reglamentó.

Cabe aclarar que ello ni implica promover que en cualquier circunstancia se inscriban boletos, que no son títulos suficientes con eficacia de transferir derechos reales, sino que en este caso son un eslabón necesario que procura proteger a esos adquirentes que no tienen otra forma de publicidad ya que mal podrían ejercer la posesión de un bien inexistente y que por esa misma circunstancia, tampoco contarán con la escritura pública que haga las veces de título suficiente que les permita ostentar una correcta titularidad registral y encuentran en el boleto una salida transitoria hasta obtenerla.

Frente a este esquema, Córdoba fue la primera jurisdicción en reglamentar el DNU 1017/2024 mediante la Resolución General 4/2024, luego reemplazada por la Resolución General 5/2025. Su modelo vincula el folio real del inmueble afectado a la hipoteca divisible con un anexo de referencia en el que se individualizan los lotes o unidades proyectadas, previa visación catastral del proyecto de subdivisión, y habilita la apertura de folios personales relacionados con aquel para la anotación de los boletos de compraventa correspondientes a cada parcela o subparcela. La identificación del objeto del boleto debe coincidir con la determinación efectuada en el proyecto de subdivisión y consignada en el anexo, de modo que no resulta admisible

²¹BRESSÁN GUTIÉRREZ, ob. cit., p. 2.

la registraci3n de contratos referidos a objetos distintos o insuficientemente determinados.

En dichos folios personales se toman raz3n, adem3s, de las situaciones jur3dicas registrales vinculadas al derecho personal del adquirente, tales como cesi3n, renuncia, distracto y afectaciones cautelares²². En cuanto a la legitimaci3n, exige la norma que para ser inscripto el boleto debe ser otorgado por el titular registral o por sucesivos adquirentes formando un perfecto encadenamiento. A su vez el titular no debe registrar inhibiciones ni otras restricciones personales para disponer, ni existir medidas impeditivas de disposici3n. La identificaci3n de todos los otorgantes del boleto es id3ntica a las escrituras p3blicas y sus firmas deber3n estar certificadas.

X. CONCLUSIONES

Del an3lisis desarrollado se desprende, en primer t3rmino, que la hipoteca divisible no introduce una excepci3n al principio de actualidad del objeto que consagra el art. 2188 del CCCN, sino su aplicaci3n m3s consecuente al desarrollo inmobiliario: el gravamen recae siempre sobre un objeto existente —el inmueble o el derecho de superficie originarios y, luego, por v3a de subrogaci3n real, en cada lote o unidad funcional emergente de la subdivisi3n—. Lo futuro es, exclusivamente, el objeto de los boletos de compraventa.

En segundo t3rmino, el DNU 1017/2024 no crea la divisibilidad convencional —ya prevista por el art. 2191 del CCCN— sino que la operativiza para el desarrollo inmobiliario, colocando al proyecto de subdivisi3n como presupuesto ineludible de la especialidad en cuanto al objeto: sin un proyecto t3cnicamente preciso, visado por catastro y, cuando corresponda, por el municipio, no hay determinaci3n suficiente del objeto hipotecario ni, por consiguiente, garant3a v3lida y oponible a terceros.

La especialidad del cr3dito exhibe, en este esquema, una intensidad reforzada: no basta individualizar el monto originario, sino que la escritura de subdivisi3n y transferencia debe asignar con precisi3n el saldo correspondiente a cada unidad, lote o superficie resultante, fijar las reglas de liberaci3n y ejecuci3n, y consignar la aceptaci3n del acreedor respecto de cada nuevo deudor hipotecario. De que esa matriz de asignaci3n del saldo quede efectivamente traducida al t3tulo depende que la garant3a funcione, en los hechos, como hipotecas aut3nomas e independientes entre s3.

²² BONO, Gustavo A, ob. cit., p. 21.

La oponibilidad de la figura exige, a su vez, una publicidad registral doble: la del gravamen y la de la divisibilidad pactada, de modo que las anotaciones posteriores no interfieran en la concreción del proyecto. En cuanto al uso y registración de los boletos de compraventa, mientras subsista la imposibilidad de otorgar título suficiente y de efectuar tradición, son la única vía idónea para comercializar los lotes o unidades proyectados. Su registración —que importa una carga, no un requisito de validez— dota de trazabilidad al negocio y de preferencia al adquirente frente a maniobras fraudulentas, tutela que el modelo de la normativa técnico-registral de Córdoba, con su sistema de folios personales vinculados al folio real, satisface de manera adecuada.

Sostuvimos, en este punto, que esa publicidad del boleto y de los actos jurídicos a él relacionados, debe permanecer dentro del sistema registral inmobiliario y no derivar hacia entidades ajenas a él: la intervención de la CNV en la anotación de boletos resulta jurídicamente desacertada, por ser una función ajena a su competencia natural, que corresponde exclusivamente al Registro de la Propiedad Inmueble de cada jurisdicción.

La heterogeneidad de los regímenes provinciales en materia de registración de boletos constituye, sin embargo, un riesgo cierto para la protección uniforme que el art. 1170 del CCCN, el DNU 1017/2024 y la resolución conjunta 2/2025 procuran garantizar en todo el territorio. Se impone, por ello la necesidad de una armonización normativa que, sin avanzar sobre las competencias provinciales no delegadas en materia registral y catastral, establezca un piso técnico mínimo y común —trazabilidad, estandarización, rogatoria notarial— tomando como base, antes que cualquier otro, el modelo de la normativa técnico-registral de Córdoba.

A lo largo de todo el sistema se verifica, finalmente, la centralidad de la función notarial. El escribano no es un mero instrumentador del acto: es quien califica la regularidad del proyecto de subdivisión y del estado de dominio antes de autorizar la escritura constitutiva; quien diseña, junto con las partes, la cláusula de divisibilidad que fijará el orden y las condiciones de liberación de cada unidad; quien traduce la matriz de saldos a la escritura de subdivisión y transferencia, verificando su congruencia con lo pactado originalmente; y quien, mediante su rogatoria y calificación previa, hace que la anotación de los boletos sea una publicidad efectivamente suficiente y no una carga meramente formal. Esta intervención no es periférica a la figura: es la que decide, en cada caso concreto, si la seguridad jurídica que el régimen promete se traduce en una realidad verificable o en una simple declaración normativa.

En ese sentido compartimos la síntesis de Bressán Gutiérrez, para quien la intervención notarial no se agota en la instrumentación formal: consiste en calificar y configurar técnicamente el acto para que sea ejecutable y oponible, dejando verificables los elementos esenciales —proyecto, soporte técnico, matriz de saldos, reglas de modificación— y evitando que los ‘grises’ se resuelvan ex post en sede judicial²³. Por ello, la propuesta que formulamos —un piso técnico común, construido sobre el modelo cordobés y con intervención notarial obligatoria en la rogatoria de las anotaciones— no es una demanda corporativa, sino la condición práctica para que la hipoteca divisible cumpla la función que la motivó: dinamizar el crédito para el desarrollo inmobiliario sin sacrificar la seguridad jurídica de quienes invierten en él, sean acreedores, desarrollistas o adquirentes por boleto.

²³ BRESSÁN GUTIÉRREZ, ob. cit. p. 4.

BIBLIOGRAFÍA

Alterini, Ignacio E. y Alterini, Francisco J. "Sistema de créditos hipotecarios del DNU 1017/2024. Lo dicho frente a lo hecho." Publicado en: LA LEY 06/12/2024, 1 - LA LEY2024-F, 345. Cita: TR LALEY AR/DOC/3085/2024.

BONO, Gustavo A., "Hipotecas divisibles y anotación de boletos de compraventa: una alternativa jurídica para emprendimientos inmobiliarios", LA LEY, 2025-A.

BRESSÁN GUTIÉRREZ, Juan Ignacio. "Rol notarial y seguridad jurídica operativa en la hipoteca divisible: especialidad, publicidad útil y superficie (DNU 1017/2024)". 44 Jornada Notarial Bonaerense 2026.

Briña, Mariano Las hipotecas divisibles. Una realidad expectante. La res. conjunta 2/2025, del Ministerio de Economía y el Ministerio de Justicia, que reglamentó el régimen de hipotecas divisibles y la registración de boletos de compraventa. Publicado en: ADLA2025-10, 5. Cita: TR LALEY AR/DOC/2387/2025.

Consejo federal de registros de la propiedad inmueble. LXV Reunión del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble (La Rioja, 13 y 14/03/2025), "Hipotecas divisibles" (Recomendaciones). disponible en https://consejofederalrpi.gob.ar/storage/recomendaciones/61/RECOMENDACION%20DNU%201017-24_250321_090626.pdf.

Iturbide, Gabriela A. Hipotecas divisibles e inscripción de boletos de compraventa. Análisis de la resolución conjunta 2/2025 y de las disposiciones técnico-registrales 10/2025, 11/2025 y 14/2025 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Publicado en: ADLA2025-10, 16. Cita: TR LALEY AR/DOC/2385/2025.

KIPER, Claudio Marcelo, Acerca de las hipotecas divisibles, RC D 630/2024.

Sabene, Sebastián E. A propósito del decreto 1017/2024: hipotecas divisibles, superficie y publicidad registral. Publicado en: LA LEY 20/02/2025, 1 - LA LEY2025-A, 405. Cita: TR LALEY AR/DOC/242/2025.