

RESOLUCION GENERAL NUMERO CUATRO: Córdoba, Cinco de
Diciembre de Dos Mil Veinticuatro.-----

Y VISTO:-----

El reciente Decreto de Necesidad y Urgencia dictado por el Poder Ejecutivo Nacional en fecha 12/11/2024 bajo el Número 1017, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de la República Argentina el día 13/11/2024.-----

Y CONSIDERANDO:-----

1.-) Que mediante el citado Decreto -en adelante DNU 1017/2024- se contempla la divisibilidad convencional de la hipoteca y del crédito asegurado con dicha garantía, conforme la previsión del art. 2191 (tercer párrafo, primer tamo) del Código Civil y Comercial. En esencia, la normativa dictada organiza un sistema que tiende a promocionar la inversión y financiación originante de emprendimientos inmobiliarios con garantía hipotecaria, de tal modo que, una vez concluido el desarrollo, tenga lugar la división de la hipoteca y el crédito respectivo según corresponda a los distintos inmuebles y adquirentes, agregándose a esa dinámica crediticia la tutela registral de los boletos de compraventa, derivados de la comercialización de los futuros inmuebles.-----

2.-) Que en orden a las competencias reglamentarias emergentes del DNU 1017/2024, cabe tener en cuenta que el Título III del referido decreto resulta de vigencia jurisdiccionalmente acotada, no proyectable a las jurisdicciones provinciales, a quienes únicamente se invita adoptar las medidas necesarias para la implementación de la anotación de boletos de compraventa o contratos equivalentes previsto en dicho Título. Y desde otro ángulo, el decreto bajo estudio delega competencia reglamentaria general en el Ministerio de Economía de la Nación a los fines del dictado de normas operativas y complementarias pertinentes (art. 18), a la Comisión Nacional de Valores con la finalidad de lograr la estandarización de hipotecas para la titulación en letras hipotecarias y su circulación en el mercado de capitales (art. 19) y, finalmente, al Banco Central de la República Argentina en orden a una política financiera que promocióne el uso crediticio de la herramienta (art. 20). En consecuencia, dada la

especificidad de tales materias, tales normativas deben ser consideradas sólo en la medida que resulten atinentes a la gestión de la publicidad registral inmobiliaria de esta jurisdicción.-----

3.-) Que conforme la competencia reglamentaria prevista en el art. 38 de la Ley 17.801, y en su mérito la asignada legalmente a esta Dirección General por la ley orgánica del Registro General de la Provincia de Córdoba (Ley local 5771 y modificatorias), corresponde el dictado de disposiciones técnico registrales tendientes a la aplicación o interpretación de los principios y normas legales a las que debe ajustarse el Registro General, adoptando al efecto las disposiciones que procuren la mejor prestación del servicio y uniformidad de criterios de interpretación (arts. 3, 61 y 62 -incisos a, b, l y n-, de la ley citada).-----

4.-) Que la instrumentación constitutiva de la herramienta crediticia hipotecaria diagramada por el DNU 1017/2024 exige considerar especialmente la evolución parcelaria programada para el inmueble sujeto al emprendimiento, de manera que resulta imprescindible un abordaje coordinado de la tarea reglamentaria con la Dirección General de Catastro Territorial de la Provincia (tarea ya en progreso), a fin de que mediante un trámite especial de calificación preventiva -según los requisitos que establecerá dicha Dirección-, el legitimado obtenga una *visación previa del plano de proyecto de subdivisión para hipoteca divisible*, donde queden determinadas apropiadamente las futuras parcelas o subparcelas emergentes (configuración, nomenclatura provisional, características o destino, según el grado de detalle que corresponda), publicitándose a través de su sistema de información territorial la existencia y visación previa del proyecto que dará lugar a la posterior subdivisión en *parcelas* del dominio común o *subparcelas*, sean éstas del régimen general de propiedad horizontal o especial de conjuntos inmobiliarios, o incluso, si se trata de *subparcelas* de constitución de derechos reales de superficie (arts. 2, inc. "2", y 7, DNU 1017/2024).-----

5.-) Que de acuerdo a lo expuesto en el considerando anterior, para la inscripción registral de actos constitutivos de hipotecas divisibles, además de las pautas de especialidad que se indicarán en la parte dispositiva de

esta resolución, deberá constarse con la certificación catastral pertinente (arts. 11 a 13 de la ley nacional 26.209 y art. 31 de la ley local 10.454), en base a la cual se acredite la existencia y visación previa del proyecto de subdivisión del inmueble objeto del acto; y asimismo, deberá relacionarse la determinación provisional de todas las futuras parcelas o subparcelas emergentes, conforme surja de la información catastral correspondiente (art. 28, ley 10.454).-----

6.-) Que a los precisos fines de facilitar la organización dispositiva de la presente resolución, deben distinguirse conceptualmente: (a) por un lado, el tratamiento registral general de las *hipotecas divisibles* previstas en el Título "I" del DNU 1017/2024; (b) por otro lado, los recaudos especiales que la misma normativa contempla para el derecho real de superficie (Título "II" del mismo decreto); y (c), finalmente, la anotación de *boletos de compraventa* vinculados a la comercialización de futuros inmuebles derivados de emprendimientos organizados en base a las aludidas *hipotecas divisibles*.-----

7.-) Que asimismo, en relación a la reglamentación de la toma de razón de *boletos de compraventa* debe tenerse presente que, actualmente, se encuentra bajo estudio de esta Dirección una revisión general de la normativa técnico registral vigente, la cual incluirá la pertinente reglamentación prevista en el art. 41, inc. "e" de la Ley 5771 (según Ley 10.593); pero ante la necesidad de brindar una reglamentación ejecutoria que no demore el tráfico inmobiliario en relación a la vigencia y aplicación efectiva de las herramientas jurídicas previstas en el DNU 1017/2024 respecto del servicio de publicidad a cargo de este Registro General de la Provincia, resulta impostergable el dictado de esta resolución, sin perjuicio de que, posteriormente, se regulará sistemática e integralmente la anotación de boletos de compraventa, distinguiéndose los aspectos comunes y aquellos recaudos especiales que, además, correspondan a la anotación de *boletos de compraventa vinculados a inmuebles afectados a las hipotecas divisibles*.-----

8.-) Que atento la evidente novedad, complejidad y trascendencia de la materia tratada en la presente directiva técnico-registral, se estima necesario establecer una regulación integral que cubra, no solo las pautas de calificación registral y toma de razón de los distintos documentos involucrados en la operatoria jurídica prevista en el DNU 1017/2024, sino también las relativas a la organización de la dinámica de procesamiento interno, a fin de que los dos aspectos regulatorios señalados favorezcan una interpretación y aplicación armónica por parte del conjunto de registradores y usuarios del sistema registral inmobiliario, de acuerdo a los lineamientos que reclama la simplificación y modernización administrativa, con economía, celeridad y eficacia del servicio de la Administración (art. 1 y concordantes, Ley 10.618).-----

9.-) Que en consecuencia de las consideraciones precedentes, la inscripción de las *hipotecas divisibles* previstas en el Título I del DNU 1017/2024 deberán observar, además de las pautas generales de calificación y procesamiento registral habitual de los documentos, las siguientes:-----

a) En las escrituras constitutivas de hipotecas divisibles, además de la precisa individualización del inmueble objeto del acto (art. 2209, CCC), deberá realizarse una adecuada relación del proyecto de subdivisión, indicándose el expediente y fecha de *visación previa* por ante la Dirección General de Catastro, como así también deberá relacionarse expresamente la determinación de todas las parcelas o subparcelas proyectadas (número, nomenclatura asignada, configuración y superficie general prevista, destino, etc.), conforme las pautas fijadas en sede catastral (art. 28, ley 10.454).-----

b) En caso de existir gravámenes sobre el inmueble afectado a la garantía de la hipoteca divisible, deberá considerarse el contenido de los mismos y distinguirse, según sean impedientes del acto constitutivo de la hipoteca divisible (por ej.: indisponibilidad del inmueble), en cuyo caso deberán ser cancelados previamente; y si no resultaren impedientes del acto (por ej.: inmuebles sujetos a embargo), se entenderá que quedan *reconocidos* por el acreedor hipotecario (art. 2, inc. "1", segundo supuesto, DNU

1017/20247), si están precisamente relacionado en el cuerpo de la escritura pública, conforme lo previsto por el art. 23 (segundo párrafo), de la ley 17.801.-----

c) La toma de razón de modificaciones del proyecto de subdivisión deberá contar con una nueva *visación previa* catastral, debidamente relacionada en la escritura pública que rectifique y complemente la escritura pública constitutiva de la hipoteca divisible. Si existieren boletos de compraventa registrados, deberá contarse con la expresa conformidad de todos los adquirentes inscriptos.-----

d) Conforme lo previsto por el art. 2 (último párrafo) del DNU 1017/2024, al momento de producirse la subdivisión del inmueble en base a la oportuna visación definitiva y protocolización administrativa del plano correspondiente, la escritura pública que instrumente la división del crédito y de la garantía hipotecaria, y en su caso la transmisión de titularidad de los distintos lotes o unidades funcionales, deberá precisar acabadamente el saldo individual pendiente y las condiciones de su pago, como así también la asunción expresa del adquirente, según corresponda. Si no existiera saldo pendiente respecto del lote o unidad funcional, deberá surgir del instrumento la expresa aceptación del acreedor hipotecario respecto de la desafectación de la garantía en relación al lote o unidad funcional, quedando su folio real libre del gravamen hipotecario. -----

e) Aspectos procedimentales: -----

I) El ingreso de escrituras constitutivas de hipotecas divisibles se realizará bajo el diario "HD" (hipoteca divisible), y los planos de proyecto de subdivisión para hipoteca divisible se identificarán como "PHD" (plano de hipoteca divisible).-----

II) De acuerdo a lo previsto por el art. 3 del DNU 1017/2024, el asiento de inscripción de hipotecas divisibles se practicará en el folio real respectivo conforme los recaudos habituales de todo gravamen hipotecario, agregando la mención inicial expresa de: "HIPOTECA DIVISIBLE (art. 3, DNU 1017/2024)".-----

III) El folio real del inmueble afectado a la hipoteca divisible se vinculará y remitirá a un *Anexo de referencia*, donde se consignará el listado y

determinación de los lotes o unidades funcionales proyectadas, según las pautas de la visación previa otorgada por la Dirección General de Catastro. A su vez, en dicho Anexo, se establecerá la nota de vinculación y remisión a los folios personales que se abrirán en caso anotarse boletos de compraventa relativos a los distintos lotes o unidades funcionales previstos.-----

10.-) Que conforme las previsiones del Título II del DNU 1017/2024, en la calificación registral de documentos constitutivos de derecho real de superficie deben tenerse en cuenta, además de las previsiones pertinentes del art. 101 de la Resolución General 4/2015, las siguientes:-----

a) Cuando el derecho se constituya sobre una parte determinada de un inmueble, a los fines de cumplir con las previsiones del art. 7 del DNU 1017/2024, deberá contar con precisa determinación de la *subparcela* respectiva, conforme lo previsto por el art. 12 (inc. "b, 2") de la ley de Catastro Territorial 10.454.-----

b) Cuando en el acto constitutivo del derecho real de superficie se prevea el pago de la indemnización prevista en el art. 2126 del Código Civil y Comercial mediante la dación en pago del dominio del inmueble, el asiento registral respectivo indicará la mención inicial expresa de: "**DERECHO DE SUPERFICIE, con cláusula de indemnización por transmisión del dominio (art. 8, DNU 1017/2024)**".-----

11.-) Que, a los fines de organizar la anotación de boletos de compraventa vinculados a inmuebles afectados a *hipotecas divisibles*, deberán adecuarse a las siguientes directivas:-----

a) Se anotarán en un folio personal abierto a nombre del adquirente, con debida referencia al folio real del inmueble afectado a la *hipoteca divisible*. El asiento respectivo indicará los datos del adquirente, el precio pactado, y la identificación de la parcela o subparcela objeto de la contratación conforme a la designación obrante en el *Anexo de referencia*. No se registrarán boletos que contemplen objetos distintos, o que carezcan de una adecuada determinación del lote o unidad funcional proyectada, de acuerdo al proyecto de subdivisión del inmueble afectado a la *hipoteca divisible*.-----

b) En el folio personal se tomará razón de las situaciones jurídicas registrales atinentes al derecho personal del adquirente, tales como la cesión, renuncia, distracto, afectaciones cautelares, entre otras que correspondan. En los casos de cambio de titularidad, se cancelará el folio personal anterior y se abrirá uno nuevo, dejándose constancia de la correlación.-----

c) En caso de existir boletos de compraventa registrados, la transmisión de los lotes o unidades funcionales emergentes una vez formalizada la división del inmueble afectado a hipoteca divisible, solo podrá hacerse en favor de los adquirentes por boleto de compraventa anotados, salvo que previamente renunciaren a sus derechos, o los cedieran expresamente al adquirente definitivo.-----

12.-) Que finalmente, en mérito de la relevancia de la cuestión tratada y las atribuciones que competen a esta Dirección General (art. 62, inc. "m" de la ley 5771), se instará una activa comunicación con las distintas instituciones colegiales de profesionales vinculados a la temática (escribanos, abogados, ingenieros, arquitectos, corredores públicos inmobiliarios), como así también cámaras e instituciones vinculadas al desarrollo y comercialización inmobiliaria, a fin de propiciar encuentros que permitan un análisis interdisciplinario tendiente a lograr la mayor eficacia y seguridad jurídica en la aplicación de la operatoria inmobiliaria prevista en el DNU 1017/2024.-----

POR TODO LO EXPUESTO, la normativa citada y en uso de las atribuciones conferidas por los art. 3, 7, 61, 62 y 71 de la Ley provincial N°5771, la Dirección General del Registro General de la Provincia;

RESUELVE:-----

-Artículo Primero: La inscripción de *hipotecas divisibles* (art. 1, DNU 1017/2024) deberá observar, además de las pautas generales de calificación del procedimiento registral habitual, las siguientes:-----

1) En las escrituras constitutivas de hipotecas divisibles, además de la precisa individualización del inmueble objeto del acto (art. 2209, CCC), deberá realizarse una adecuada relación del proyecto de subdivisión, indicándose el expediente y fecha de *visación previa* por ante la Dirección

General de Catastro, como así también deberá relacionarse expresamente la determinación de todas las parcelas o subparcelas proyectadas (número, nomenclatura asignada, configuración y superficie general prevista, destino, etc.), conforme las pautas fijadas en sede catastral (art. 28, ley 10.454).-----

2) Si existen gravámenes sobre el inmueble afectado a la garantía de la hipoteca divisible, deberá considerarse el contenido de los mismos y distinguirse, según sean impedientes del acto constitutivo de la hipoteca divisible, en cuyo caso deberán ser cancelados previamente; y si no resultaren impedientes del acto, se entenderá que quedan *reconocidos* por el acreedor hipotecario (art. 2, inc. "1", segundo supuesto, DNU 1017/20247), si están precisamente relacionado en el cuerpo de la escritura pública (art. 23, segundo párrafo, de la ley 17.801).-----

3) Para obtener la toma de razón de modificaciones del proyecto de subdivisión deberá contarse con una nueva *visación previa* catastral, debidamente relacionada en la escritura pública que rectifique y complemente la escritura pública constitutiva de la hipoteca divisible. En caso de existir boletos de compraventa registrados, deberá contarse con la expresa conformidad de todos los adquirentes inscriptos.-----

4) Al momento de concluirse la subdivisión en base a la oportuna visación definitiva y protocolización administrativa del plano correspondiente, la escritura pública que instrumente la división del crédito y de la garantía hipotecaria, y en su caso la transmisión de titularidad de los lotes o unidades funcionales, deberá precisarse acabadamente el saldo individual y condiciones de pago, como así también la asunción expresa del adquirente, según corresponda. Si no existiera saldo pendiente respecto del lote o unidad funcional, deberá surgir del instrumento la expresa aceptación del acreedor hipotecario respecto de la desafectación de la garantía en relación al lote o unidad funcional, quedando su folio real libre del gravamen hipotecario.-----

5) Aspectos procedimentales:-----

a) El ingreso de escrituras constitutivas de hipotecas divisibles se realizará bajo el diario "HD" (hipoteca divisible), y los planos de proyecto de

subdivisión para hipoteca divisible se identificarán como "PHD" (plano de hipoteca divisible).-----

b) De acuerdo a lo previsto por el art. 3 del DNU 1017/2024, el asiento de inscripción de hipotecas divisibles se practicará el en folio real respectivo conforme los recaudos habituales de todo gravamen hipotecario, agregando la mención inicial expresa de: "*HIPOTECA DIVISIBLE (art. 3, DNU 1017/2024)*".-----

c) El folio real del inmueble afectado a la hipoteca divisible se vinculará y remitirá a un *Anexo de referencia* donde se consignará el listado y determinación de los lotes o unidades funcionales proyectadas, según las pautas de la visación previa otorgada por la Dirección General de Catastro. A su vez, en dicho Anexo, se establecerá la nota de vinculación y remisión a los folios personales que se abrirán en caso anotarse boletos de compraventa relativos a los distintos lotes o unidades funcionales previstos.-----

Artículo segundo: En la calificación registral de documentos constitutivos de derecho real de superficie se tendrá en cuenta, además de las previsiones pertinentes del art. 101 de la Resolución General 4/2015, las siguientes:-----

1) Cuando el derecho se constituya sobre una parte determinada de un inmueble, a los fines de cumplir con las previsiones del art. 7 del DNU 1017/2024, deberá contar con precisa determinación de la *subparcela* respectiva, conforme lo previsto por el art. 12 (inc. "b, 2"), de la ley de Catastro Territorial 10.454.-----

2) Cuando en el acto constitutivo del derecho real de superficie se prevea el pago de la indemnización prevista en el art. 2126 del Código Civil y Comercial mediante la dación en pago del dominio del inmueble, el asiento registral respectivo indicará la mención inicial expresa de: "*DERECHO DE SUPERFICIE, con cláusula de indemnización por transmisión del dominio (art. 8, DNU 1017/2024)*".-----

Artículo tercero: La anotación de boletos de compraventa vinculados a inmuebles afectados a *hipotecas divisibles*, se regirá por las siguientes directivas: -----

1) Se anotarán en un folio personal abierto a nombre del adquirente, con debida vinculación al folio Real del inmueble afectado a la *hipoteca divisible*.-----

2) El asiento a practicarse en el folio personal indicará los datos del adquirente, el precio pactado y la identificación de la parcela o subparcela objeto de la contratación, conforme la designación obrante en el *Anexo de referencia*. No se registrarán boletos que contemplen objetos distintos, o que carezcan de una adecuada determinación del lote o unidad funcional proyectada, de acuerdo al proyecto de subdivisión del inmueble afectado a la *hipoteca divisible*.-----

3) En el folio personal abierto con motivo de la anotación del boleto de compraventa se tomará razón de las situaciones jurídicas registrales atinentes al derecho personal del adquirente, tales como la cesión, renuncia, distracto, afectaciones cautelares, entre otras que correspondan. En los casos de cambio de titularidad, se cancelará el folio personal anterior y se abrirá uno nuevo, dejándose la constancia de correlación.----

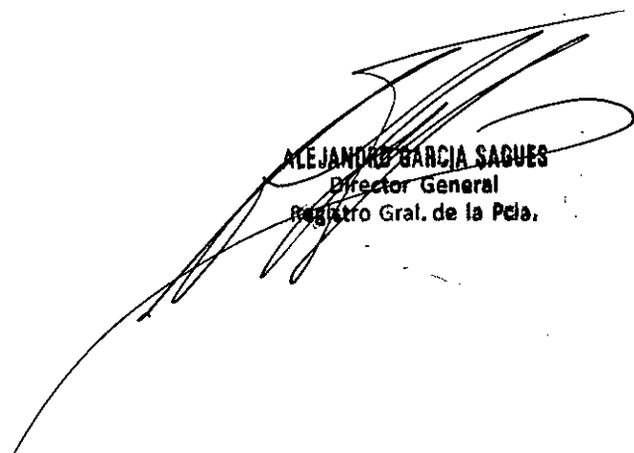
4) En caso de existir boletos de compraventa registrados, la transmisión de los lotes o unidades funcionales emergentes una vez formalizada la división del inmueble afectado a hipoteca divisible, solo podrá hacerse en favor de los adquirentes por boleto de compraventa anotados, salvo que previamente renunciaren a sus derechos, o los cedieran expresamente al adquirente definitivo.-----

Artículo Cuarto: En mérito de la relevancia de la cuestión tratada y las atribuciones que competen a esta Dirección General, se instará una activa comunicación con las distintas instituciones, colegios de profesionales vinculados a la temática (escribanos, abogados, ingenieros, arquitectos, corredores públicos inmobiliarios), como así también cámaras e instituciones vinculadas al desarrollo y comercialización inmobiliaria, a fin de llevar a cabo encuentros que permitan un análisis interdisciplinario tendiente a lograr la mayor eficacia y seguridad jurídica en la aplicación de la operatoria inmobiliaria prevista en el DNU 1017/2024.-----

Artículo Quinto: DAR PUBLICIDAD Y COMUNICAR, el contenido de la presente en general y a las instituciones mencionadas en el artículo

anterior.-----

Artículo Sexto: Protocolícese, publíquese en el Boletín Oficial de la
Provincia de Córdoba, dese copia y archívese.-----



ALEJANDRO GARCIA SAGUES
Director General
Registro Gral. de la Pcia.

