

EN ESTE ASUNTO

Hipotecas divisibles

El Poder Ejecutivo dispone la creación de hipotecas divisibles sobre inmuebles sujetos a proyectos inmobiliarios mediante el Decreto No. 1017/2024

HIPOTECAS DIVISIBLES

Por medio del Decreto 1017/2024 el Poder Ejecutivo dispuso la creación de hipotecas divisibles sobre inmuebles sujetos a proyectos inmobiliarios para la posterior división y afectación al régimen de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios, o para subdivisiones originantes de parcelas del dominio común (el “**Decreto 1017**”).

La medida permite acceder a créditos hipotecarios a largo plazo para financiar desarrollos inmobiliarios en construcción o lotes antes de la subdivisión, equiparando las condiciones de adquisición con las de propiedades terminadas y facilitando el acceso temprano a la vivienda y, al mismo tiempo, busca estabilizar sectores económicos, impulsando el empleo en la construcción y los sectores ligados a la misma.

Dicha medida encuentra su sustento en (i) el artículo 2191 del Código Civil y Comercial de la Nación (“**CCC**”) el cual establece que si bien los derechos reales de garantía son indivisibles, puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes afectados; y (ii) los artículos 2114 y 2120 del CCC que facultan al superficiario a constituir derechos reales de garantía sobre el derecho de construir sobre la propiedad superficiaria, limitado al plazo de duración del derecho de superficie.

De conformidad con el Decreto 1017, las entidades financieras otorgarán el crédito mediante la suscripción de boletos de compraventa. Siendo que no todos los registros públicos de la propiedad inmueble de las jurisdicciones locales contemplan la registración de boletos de compraventa, la Comisión Nacional de Valores autorizará a las entidades que cumplan con los requisitos de la normativa que se dicte al efecto, a

anotar los boletos de compraventa, y todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el presente régimen. La anotación contará con la publicidad establecida en el inciso d) del artículo 1170 del CCC y las entidades autorizadas deberán notificar, de manera fehaciente, al Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción correspondiente.

Adicionalmente, en miras a una perspectiva de menor intervención estatal, el Decreto 1017 permite que las partes acuerden la contratación de seguros u otras garantías bajo las condiciones que determinen, ejerciendo la autonomía de la voluntad y siempre respetando las normas de protección al adquirente de buena fe.

Finalmente, el Decreto 1017 encomienda: (i) a la Comisión Nacional de Valores, promover la estandarización de las hipotecas en su generación a fin de facilitar la titulación en letras hipotecarias y su colocación en el mercado de capitales; (ii) al Banco Central de la República Argentina a generar las comunicaciones que correspondan con el objetivo de promocionar, ante las entidades financieras, los nuevos alcances del instituto de hipoteca sobre el derecho real de superficie como herramienta de garantía válida para fortalecer el sistema de créditos hipotecarios; y (iii) a la Superintendencia de Seguros de la Nación promover el desarrollo e impulsar de coberturas de riesgos provenientes de operaciones de crédito hipotecario.

Este decreto representa un avance significativo en la promoción del crédito hipotecario, el acceso temprano a la vivienda y el fortalecimiento del sector inmobiliario en un marco de inclusión y sostenibilidad económica.

CONTACTO

Para sus consultas adicionales, las siguientes personas de contacto están disponibles:



MARTIN
LEPIANE

martin.lepiane@mhrlegal.com

[+INFO](#)



JULIETA
SOLIVEREZ

julieta.soliveréz@mhrlegal.com

[+INFO](#)

Esta publicación está destinada exclusivamente a fines de información general y no sustituye la consulta legal o fiscal.

Bouchard 680 - Piso 19°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C1106ABJ - Argentina
(+54-11) 2150.9779

Corrientes1650
Ciudad de Neuquén
Argentina
(54-299) 442.2135

www.mhrlegal.com