

Introducción al Nuevo Régimen

El Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 1017/24, junto con su reglamentación (Resolución Conjunta 2/2025), buscan dinamizar el mercado inmobiliario, facilitar la financiación y otorgar mayor seguridad jurídica a la compraventa de unidades “en pozo”. Este sistema no es obligatorio, sino una herramienta jurídica más que se puede utilizar para la comercialización de proyectos.

Acompañando la normativa antes mencionada, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal dictó las Disposiciones Técnico Registrales (DTR) 10/2025, 11/2025 y 14/25.

En el presente manual el usuario externo encontrará los procedimientos y requisitos esenciales para la registración de la afectación de inmuebles a este régimen y la posterior anotación de los boletos de compraventa y demás situaciones jurídicas derivadas del contrato en el RPI, destacando la intervención notarial en cada etapa.

A.- ANOTACIÓN DE AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DNU 1017/24 (DTR 10/25)

Esta inscripción es el **paso previo e indispensable** para habilitar la registración de boletos de compraventa y demás situaciones jurídicas derivadas del contrato sobre unidades futuras de un proyecto inmobiliario y conferirle oponibilidad a terceros.

1. Instrumento Requerido:

- La afectación al régimen siempre debe realizarse mediante **escritura pública**.

2. Contenido Esencial de la Escritura Pública a calificar por el RPI: El escribano deberá consignar en la escritura al menos la siguiente información:

- **Individualización del Inmueble:** Descripción completa del inmueble objeto de la afectación (calle y nro., matrícula, nomenclatura catastral y datos de estilo).
- **Determinación de las Futuras Unidades:** Cantidad total y numeración de las unidades funcionales y complementarias proyectadas, si las hubiera.
- **Compromiso Irrevocable del Titular:** Manifestación del compromiso irrevocable del titular de afectar el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal (PH) o el régimen de subdivisión del suelo elegido, prometiendo la entrega del derecho real de dominio/condominio o superficie sobre un inmueble futuro.
- **Estado de Ocupación:** Manifestación del titular sobre el estado de ocupación del inmueble.
- **Certificados Registrales:** Constancia de haberse solicitado los certificados de dominio e inhibiciones (Artículo 23, Ley 17.801) y su resultado. En caso de existir gravámenes vigentes, debe surgir del documento el reconocimiento expreso por la parte acreedora.
- **Datos del Registro/Entidad donde se va a proceder a registrar los de Boletos y sus :** Datos claros y precisos del registro público (RPI) o de la entidad autorizada por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a cargo de la anotación de los boletos.

DNU 1017/24 y REGLAMENTACIÓN DTR 10/ 2025 AFECTACIÓN

- **Plano de Obra Civil y Croquis de Mensura:** Constancia de haberse agregado original o copia certificada por escribano de: 1.- plano de obra civil presentado ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) y 2.- croquis o copia del proyecto de mensura de prehorizontalidad, suscriptos por profesional habilitado del que surja la numeración, ubicación y características de las unidades proyectadas.
- **Boletos Preexistentes:** Manifestación sobre la existencia o no de boletos ya suscriptos con relación a las unidades funcionales proyectadas.

3. Presentación ante el RPI (Rogatoria):

- Ingreso por **precarga o digital (predigi)**.
- El formulario de inscripción (minuta) deberá ser suscripto por el escribano público.
- Documentación a Acompañar (físicamente o digitalmente por medio de predigi) al RPI, junto con la rogatoria:
 - el testimonio de la escritura de afectación.
 - Si existieran boletos ya suscriptos y los mismos fueran susceptibles de anotación en este registro, por cuerda separada y con minuta rogatoria de estilo, se presentarán aquellos boletos que las partes deseen anotar para su toma de razón en el Registro Público de Boletos que llevará este Organismo.

4. Tratamiento registral: la afectación al régimen del DNU 1017/24 merecerá: inscripción definitiva, provisional o rechazo), según corresponda

5. Proceso de Registro en el RPI:

- El asiento de afectación se realizará en el **Rubro 7** (gravámenes y restricciones) de la/s matrícula/s de la/s finca/s afectada/s.
- Si el titular opta por designar al Registro de la Propiedad Inmueble como registro especial para anotar los futuros boletos, al proyecto se le asignará una **Matrícula Especial** que seguirá una lógica especial: **99 (registro especial) – 0001 (número de proyecto) / 0001– (número de unidad funcional proyectada)**.
- En el asiento respectivo se consignarán, además de los datos de estilo: a) la cantidad y el número de cada una de las unidades proyectadas (funcionales y complementarias si las hubiera); b) datos del Registro a cargo de la toma de razón de los boletos (entidad pública o privada autorizada por la CNV) y, en c) en caso de ser el RPI el Registro elegido a cargo de la toma de razón de los boletos, se consignará el nro. especial de matrícula con circunscripción 99 conforme lo indicado en el punto anterior.

6. Vigencia, Extinción y Reinscripción de la Afectación:

- El asiento de inscripción de la afectación se extinguirá: a) **por caducidad a los diez (10) años** si no se renueva a solicitud de alguna de las partes interesadas, incluyendo a la entidad financiera que haya otorgado el crédito hipotecario; b) a solicitud de todas las **partes interesadas:** en caso de existir derecho real de hipoteca, deberá prestar la correspondiente conformidad la parte acreedora y, en caso de existir boletos registrados, deberán asimismo prestar conformidad los titulares de dichos contratos; c) por **orden judicial**; d) cuando el inmueble sea afectado al régimen de propiedad horizontal, u otro régimen de subdivisión del suelo, y **transmitidas en su totalidad** las unidades funcionales y complementarias, si las hubiera.

DNU 1017/24 y REGLAMENTACIÓN DTR 10/ 2025 AFECTACIÓN

- La afectación podrá reinscribirse, antes de su caducidad, a pedido de cualquiera de las partes interesadas y/o, en caso de existir derecho real de hipoteca, a pedido de la entidad financiera que otorgó el crédito hipotecario, no siendo necesaria la solicitud de nuevos certificados ante este Registro (conf. art. 23 de la Ley 17.801).

7. Modificación de la Afectación:

- Cualquier cambio relevante (cantidad o numeración de unidades, superficie, piso, porcentual, etc.) se registrará como un nuevo asiento relacionado con el asiento de afectación original, en la/s matrícula/s de la/s finca/s afectada/s, indicando la modificación rogada.

8. Datos prácticos para completar la Minuta/Afectación (sin perjuicio de los demás datos de estilo):

Rogatoria R1 (Actos)

▼ (R1) Actos

Aplica la declaración de BENEFICIARIO FINAL (Resol. UIF 112/2021) en el presente documento? [Ver Formulario](#) ⓘ

***Actos**

[Seleccionar] ⓘ

afec

AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE BOLETOS (DNU 1017/24)

AFECTACIÓN PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

DESAFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE BOLETOS (DNU 1017/24)

DESAFECTACIÓN PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

▶ (R2) PROPIEDAD HORIZONTAL AFECTACIÓN

▶ (R8) PROPIEDAD HORIZONTAL DESAFECTACION

▶ (R8) Datos del Instrumento

*Monto p/ cobro TASAS (en \$) ⓘ

Eliminar

Información en R17 (Observaciones)

▼ (R17) Observaciones

Aquí consignar observaciones y transcripción de partes pertinentes del documento (ej.: carácter del bien, asentimiento conyugal, etc)

Registro/Entidad elegida para la registración de los boletos y situaciones jurídicas derivadas del contrato. La cantidad total y la numeración de las futuras unidades funcionales y complementarias, si las hubiera

119788