

Introducción:

El Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 1017/24, junto con su reglamentación (Resolución Conjunta 2/2025), buscan impulsar y consolidar, de forma sostenida en el tiempo, el mercado de créditos hipotecarios, por considerar que los mismos constituyen un instrumento fundamental para mejorar el derecho al acceso a la vivienda, a la vez que fomentan el desarrollo de la inversión privada y a la generación de empleo en el sector de la construcción y otros ligados al mismo.

A tal fin, el referido DNU y su Reglamentación proponen implementar medidas concretas mediante la aplicación a estos fines de institutos contemplados en el Código Civil y Comercial de la Nación como ser, entre otros, la **hipoteca divisible**, por considerar que la misma facilitará el acceso al crédito individual, toda vez que por su divisibilidad, ésta permite que al momento de operar la subdivisión del inmueble, la misma sea asignada proporcionalmente a cada adquirente particular.

En tal sentido, las citadas normas establecen que podrán constituirse hipotecas divisibles sobre inmuebles sujetos a Proyectos Inmobiliarios en el marco del referido DNU, para la posterior división y afectación al régimen de propiedad horizontal o el régimen de subdivisión que se pacte, de acuerdo a los términos y condiciones indicados por la normativa dictada a tal fin.

C. HIPOTECA DIVISIBLE:

1. Presentación ante el RPI, Instrumento Requerido y Contenido Mínimo de la Rogatoria:

- Instrumento: **escritura pública**.
- Vías de ingreso: **Precarga o Predigi**.
- El documento a inscribir y la rogatoria (minuta) deberán contener, sin perjuicio de los demás datos de estilo, la siguiente información objeto de calificación registral:
 - **Certificados (art 23 Ley 17.801):** que se hayan solicitado los certificados registrales y su resultado y, en caso de existir gravámenes vigentes, que del documento a inscribir surja el reconocimiento expreso por la parte acreedora.
 - **Proyecto de subdivisión y datos de las unidades proyectadas:** la individualización del proyecto de subdivisión, y la identificación de las futuras unidades funcionales y complementarias, si las hubiera, con expresión del número proyectado -no su identificación comercial- y piso de las mismas.
 - **Compromiso irrevocable de afectar a PH o al régimen de subdivisión elegido:** el compromiso irrevocable del titular del inmueble de afectarlo al régimen de propiedad horizontal, o el régimen de subdivisión del suelo elegido, el que deberá **coincidir con el proyecto individualizado en el punto precedente**, y que prometa la entrega del derecho real de dominio o condominio sobre la futura unidad.

- **Conformidad de las partes:** la conformidad de las partes con respecto a la división del derecho real de hipoteca una vez concluida la división del inmueble y transferido el dominio a favor de cada adquirente.
- **Estado de ocupación:** la manifestación del titular del inmueble respecto del estado de ocupación del mismo;
- **Copia del plano de obra civil:** la constancia de haberse agregado al protocolo copia del plano de obra civil con los datos de apertura de expediente ante autoridad competente.
- **Croquis o proyecto de mensura de prehorizontalidad:** la constancia de haberse agregado al protocolo notarial, original o copia certificada por escribano del croquis o del proyecto de mensura de prehorizontalidad, suscripto por el profesional habilitado, del que surjan la numeración, ubicación y características de las unidades proyectadas.

2. **IMPORTANTE:** En aquellos casos en que la Hipoteca Divisible se constituya sobre un inmueble en el que ya se encuentre previamente inscrita la escritura pública de afectación al Régimen del DNU 1017/24 (conf. DTR 10/2025), este Registro calificará que exista plena coincidencia con el proyecto inscripto, **en cuyo caso, se tendrán por ya cumplidos los requisitos exigidos en el artículo anterior.-**

Rogatoria R1 (Actos)

TRAMITE NOTARIAL

Solicitante Ref. de Búsqueda

▼ (R1) Actos

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

***Actos**

<input type="text" value="HIPOTECA ANOTACIÓN"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="button" value="Eliminar"/>
<input type="text" value="HIPOTECA DIVISIBLE"/>	<input type="text" value=""/>	