



MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición 10/2025

DI-2025-10-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 16/07/2025

VISTO el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) Nro. 1017/2024 y su Reglamentación RESFC-2025-2-APN-MEC, del 15/07/2025; y lo dispuesto por el artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN) y;

CONSIDERANDO que mediante Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) Nro. 1017/24 se implementaron medidas tendientes a impulsar el crecimiento económico y productivo, el acceso al crédito y la inversión privada, con miras a garantizar la continuidad del tráfico inmobiliario, mejorar el acceso a la vivienda y estabilizar sectores económicos ligados a la construcción.

Que, en esa línea y, considerando que los desarrollos inmobiliarios contribuyen a tales fines, el citado DNU dispone que resulta apropiado contemplar las previsiones del artículo 1170 del CCyCN para supuestos en los que, en razón de la inexistencia o estado de situación constructiva de la unidad o el inmueble, no resulte la posesión por parte del comprador.

Que, en tal sentido, se prevé que los boletos de compraventa, o cualquier otro contrato, respecto de futuras unidades funcionales y complementarias, así como las demás situaciones jurídicas atinentes al contrato, deberán contar con la publicidad establecida en el inc. d) del artículo 1170 del CCyCN, a cuyo fin podrán ser registrados ante el Registro de la Propiedad Inmueble o ante las entidades privadas autorizadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV), a elección de las partes.

Que, a tal fin, el citado DNU invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a tomar todas las medidas necesarias para implementar la registración de los mismos.

Que, por su parte, la Resolución reglamentaria RESFC-2025-2-APN-MEC dispone expresamente que la registración de los referidos boletos requiere la previa inscripción, ante el Registro de la Propiedad Inmueble, de la escritura pública otorgada por el o los titulares de dominio del inmueble sobre el cual se construirá un edificio o proyecto inmobiliario, en la que expresen su voluntad de afectarlo al régimen de propiedad horizontal, u otro régimen de subdivisión del suelo, en la oportunidad en la que sea posible de acuerdo con las normas aplicables, con los requisitos allí establecidos.



Que este requisito es imperativo en todos los casos, sea que las partes elijan como entidad de registro de los boletos al Registro de la Propiedad Inmueble o a una de las Entidades Privadas autorizadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV).

Que, asimismo, el DNU Nro. 1017/24 sustituye el artículo 2071 del CCyCN, quedando en la redacción actual como potestad del titular del dominio del inmueble la constitución de un seguro a favor del adquirente, es decir que éste ya no es de carácter obligatorio.

Que, siendo facultad de este Registro resolver los requisitos de inscripción de los documentos traídos a registración, dando plena observancia a la normativa aplicable en cada caso, resulta necesario el dictado de la presente Disposición Técnico Registral en uso de las facultades establecidas por los arts. 173, inc. a), y 174 del Decreto 2080/80 (t.o. Dec. 466/1999),

Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

ARTICULO 1°. A efectos de la anotación de boletos de compraventa u otros derechos respecto de futuras unidades funcionales y complementarias, sus cesiones y demás situaciones jurídicas atinentes al contrato, es obligatoria la previa registración ante este Registro, de la escritura pública de afectación por la cual el titular registral de dominio del inmueble exprese su voluntad de afectar el mismo al régimen de registro de boletos para su posterior afectación a propiedad horizontal, u otro régimen de subdivisión del suelo en la oportunidad en que sea posible, de acuerdo con las normas aplicables.

ARTÍCULO 2°. A los fines de su toma de razón, la escritura pública de afectación deberá ser presentada por los canales convencionales de ingreso de documentación notarial -Precarga o Predigi-.

ARTÍCULO 3°. Este Registro calificará que la escritura de afectación contenga, además de los requisitos exigidos por la normativa de fondo: a) la individualización del inmueble que será objeto de afectación, con indicación de calle y número, matrícula, nomenclatura catastral y demás datos de estilo; b) la determinación precisa de las futuras unidades funcionales y complementarias, si las hubiera, con expresa mención de la cantidad total de las mismas y su numeración, conforme al proyecto de plano de obra de subdivisión presentado ante Catastro -el que no deberá ser acompañado, siendo suficiente la consignación de sus datos de identificación completos en la escritura-; c) la manifestación del titular del inmueble respecto del estado de ocupación del inmueble; d) que se hayan solicitados los certificados registrales y su resultado -conf. art. 23 de la Ley 17.801; e) la manifestación del compromiso irrevocable del titular del inmueble de afectarlo al régimen de propiedad horizontal, u otro régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro; f) los datos claros y precisos del registro público o la entidad privada autorizada por la CNV, a cargo del registro de los boletos; g) la existencia o no de boletos ya suscriptos y h) la constancia de haberse agregado original o copia certificada por escribano del croquis del profesional habilitado.





ARTÍCULO 4°. En los casos en que este Registro Público fuera elegido como entidad a cargo de la anotación de los boletos, si ya existieran boletos suscriptos, a los requisitos del artículo 3° se sumará el deber de acompañar dichos boletos en forma simultánea con la solicitud de anotación de la escritura de afectación, por cuerdas separadas y con minuta rogatoria de estilo, para su toma de razón en el Registro Público de Boletos que llevará este Organismo.

ARTÍCULO 5°. El Registro tomará razón de la escritura de afectación en el Rubro Gravámenes, Restricciones y Limitaciones de la/s Matrícula/s del inmueble o inmuebles en cuestión, haciendo constar en el asiento registral, además de los datos de estilo: a) la cantidad total y la numeración de las futuras unidades funcionales y complementarias, si las hubiera, b) los datos claros y precisos del registro público o la entidad privada autorizada por la CNV a cargo del registro de los boletos; y c) en caso de ser este Registro la entidad elegida para la anotación de los boletos, el número especial de matrícula asignado al proyecto en el Registro Público de Boletos respectivo.-

ARTÍCULO 6°. Las modificaciones que se efectúen al proyecto de afectación deberán efectuarse por escritura pública, e inscribirse ante este Registro su respectiva publicidad.

ARTÍCULO 7°. El asiento de afectación se extinguirá en los siguientes supuestos: a) por caducidad, a los 10 años de su anotación en este Registro, si antes no se renovara; b) a solicitud de todas las partes interesadas, en este caso, además: 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.

ARTÍCULO 8°. 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 será menester la solicitud de nuevos certificados ante este Registro (conf. art. 23 de la Ley 17.801).

ARTÍCULO 9°. Sera aplicara lo dispuesto por el artículo 9° de la Ley 17.801 a los documentos por los que se ruegue la anotación al presente régimen.

ARTÍCULO 10°. En los supuestos de transmisión de dominio o condominio, o constitución del derecho real de superficie, sobre un inmueble en el que conste un asiento de afectación a proyecto inmobiliario, u otro régimen de subdivisión del suelo, sobre un inmueble futuro, del documento traído a registración deberá surgir en forma expresa constancia de la existencia de tal afectación y su conocimiento por las partes interesadas.

ARTÍCULO 11°. La presente disposición entrará en vigencia el mismo día de su publicación.

ARTÍCULO 12°. Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional de Registro Oficial y y archívese.

Bernardo Mihura de Estrada

e. 21/07/2025 N° 51218/25 v. 21/07/2025





Fecha de publicación 21/07/2025

